

Radiografía de terrenos usurpados: La situación en el país y las leyes que abordan la temática



En 2022, las ocupaciones ilegales superaban las 19 mil a lo largo de todo Chile.

Cristián Castillo, Premio Nacional de Arquitectura 2024, comentó que continúa pensando que “las tomas son legítimas”. Ante esta afirmación, propietarios de terrenos **usurpados** reaccionaron con asombro, incluso, en la edición del lunes de El Mercurio, Claudio Easton, víctima de usurpación de terreno, señaló que “las fallas del Estado las paga toda la población y la desesperación de uno no puede significar quitarles derechos a otros”.

En enero de 2021, Felipe Kast, Marcela Sabat y Ena Von Baer, ingresaron el **proyecto de ley que regula los delitos de ocupaciones ilegales de inmuebles, fijando nuevas penas e incorporando mecanismos para la restitución. Dicho proyecto se promulgó el 21 de noviembre del 2023** y finalmente se publicó en el Diario Oficial el 24 de noviembre del mismo año, añadiendo cambios en el Código Penal. Por ejemplo, se establece que se modifica el artículo 457 “para **sancionar con la pena de presidio menor en su grado medio a máximo la ocupación de inmuebles con violencia o intimidación en las personas**”.

Esta ley (21.633), agrega un artículo 457 bis, “para sancionar la ocupación de inmuebles con **daño en las cosas, diferenciando su pena según el daño causado. Así, se impone como sanción más gravosa presidio menor en su grado medio, si el importe del daño causado excede 40 UTM**”.

En los antecedentes para ingresar el proyecto de ley en la Cámara de Diputadas y Diputados en 2021, los autores señalaron que las usurpaciones son una práctica grave y compleja que se diferencia del fenómeno de “los asentamientos irregulares espontáneos, que son consecuencia de la extrema necesidad”. En el mismo documento, realizan mención a un estudio de Atisba Monitor -estudio de oficina de urbanismo- que se publicó en julio de 2020, donde se muestra que, **en grandes centros urbanos del país, como la capital y Valparaíso, ha existido una proliferación de ocupaciones** con objetivos comerciales.

Las cifras

De acuerdo con el Ministerio de Bienes Nacionales, en 2022 las ocupaciones ilegales superaban las 19 mil a lo largo de todo el país. Este fenómeno aumentó en la pandemia que desató una crisis social y económica, de hecho, durante el 2018 y 2019 (prepandemia), **las ocupaciones rondaban en los 13 mil, pero ya para el 2020 incrementaron a más de 15 mil, y para el 2021 se posicionaron en 17 mil.**

Pablo Allard, decano de la Facultad de Arquitectura y Arte de la Universidad del Desarrollo (UDD), detalla que el país “ha tenido la política habitacional más clara y exitosa del continente en lo cuantitativo, permitiendo que entre 1974 y 2018 más de 3,6 millones de familias salieran de los campamentos o allegamiento y accedieran a la propiedad o mejoramiento de sus viviendas. Así se pudo contener el crecimiento de los campamentos, pero lamentablemente en 2006 perdimos el foco, y las políticas se concentraron en la calidad de las viviendas más que en la cantidad, lo que derivó en el surgimiento de nuevos campamentos de manos de familias que se cansaron de esperar o no calificaban para una vivienda. Ese énfasis en lo cualitativo descuidó los campamentos”.

A principios de marzo de este año, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo entregó el Catastro de Campamentos 2024, y revela que se evidencia **un aumento de 31% en comparación con el registro de 2022. El documento detalla que este año se detectaron 1.432 campamentos y en el 2022 era de 1.091.**

Según Allard, “**hasta el año 1999 cuando se produce “la toma de Peñalolén”, había incentivos claros para que las familias no participaran en tomas de terrenos, familias esperaban pacientemente su subsidio**, y existía una regla tácita que si una familia que estaba a la espera de su solución participaba de una toma, perdía su lugar en la lista. Esto cambió, por un lado, con la Nueva Política Habitacional del 2006, y por otro con el estallido social y pandemia”.

“El estallido social, el alto costo de los arriendos y la pandemia hicieron que muchas familias fueran expulsadas del allegamiento y obligadas a llegar a campamentos. Esta presión, sumada al debilitamiento del Estado de derecho e imperio de la ley luego del estallido, atizado por la desesperación de los sin hogar, generó además un mercado de lotificadores piratas, que encontraron un lucrativo negocio en tomar, lotear y vender terrenos ajenos en redes sociales. Es tan grave el asunto que terminó con el asesinato del empresario Alejandro Correa de manos de un sicario”, explica.

De acuerdo con lo que consignó el Polígrafo de El Mercurio a través de transparencia, con **datos de la fiscalía existió un aumento del 81% de causas por usurpación de terrenos o viviendas entre 2018 y 2022**, pasando de 1.341 a 2.421. Las denuncias en la PDI aumentaron en un 128% y en Carabineros en un 86%.

La recuperación del terreno

Jaime Alcalde, profesor del Departamento de Derecho Privado de la Universidad Católica (UC), señala que en Chile se evidenció una clara tendencia de ocupación de terreno, sin embargo, apunta a que esta comenzó a revertirse en el último tiempo con la modificación de los delitos de usurpación en el Código Penal que han mejorado la recuperación de los terrenos, “antiguamente el problema que había era que el delito de usurpación era un delito que solamente consideraba una multa como sanción”.

La Dra. Rocío Sánchez, coordinadora del área de Derecho Penal en la Universidad Andrés Bello (UNAB), detalla que la ley protege el derecho de los propietarios, permitiendo la recuperación de los inmuebles mediante acciones penales y civiles: “**En el ámbito delictivo puede cometer el delito de usurpación de inmuebles, que admite distintas modalidades**, tal como dispone la ley que regula los delitos de ocupación ilegal de inmuebles, fija nuevas penas y formas comisivas e incorpora mecanismos eficientes de restitución, esta fue promulgada en noviembre de 2023”.

Por ejemplo, “en materia penal, los dueños o titulares de derechos sobre los inmuebles cuentan con varios mecanismos. El primero es que la víctima o el Ministerio Público pueden solicitar al tribunal el desalojo de los ocupantes ilegales con auxilio de la fuerza pública en cualquier momento del proceso, con o sin formalización de la investigación. También **se puede detener por flagrancia a cualquier persona ocupante del inmueble, dentro de las 12 horas desde el comienzo de la ocupación**”.