

Biblioteca del Congreso Nacional

EL MERCURIO

Fecha 18 AGO. 1996

Página

26 D

Columna

1

Ubicación del recorte

■ **Legislación**



El Fin de las Playas “Privadas”

Libre Acceso e Inversiones Inmobiliarias

UN doble provecho tuvo la convocatoria esta semana en Santiago a los intendentes y gobernadores de todo el país. Junto con recibir las instrucciones sobre las elecciones municipales de octubre próximo, los ministros de Interior y de Bienes Nacionales, Carlos Figueroa y Adriana Delpiano, respectivamente, les informaron sobre el procedimiento a seguir para aplicar el reglamento del decreto ley 1939, que garantiza el acceso público a las playas de mar, ríos y lagos de todo el país.

La normativa, publicada en el "Diario Oficial" casi dos décadas después de promulgada la ley, se hizo necesaria ante la proliferación, especialmente en los últimos años, de las mal llamadas "playas privadas", ofrecidas en exclusividad por proyectos inmobiliarios y turísticos.

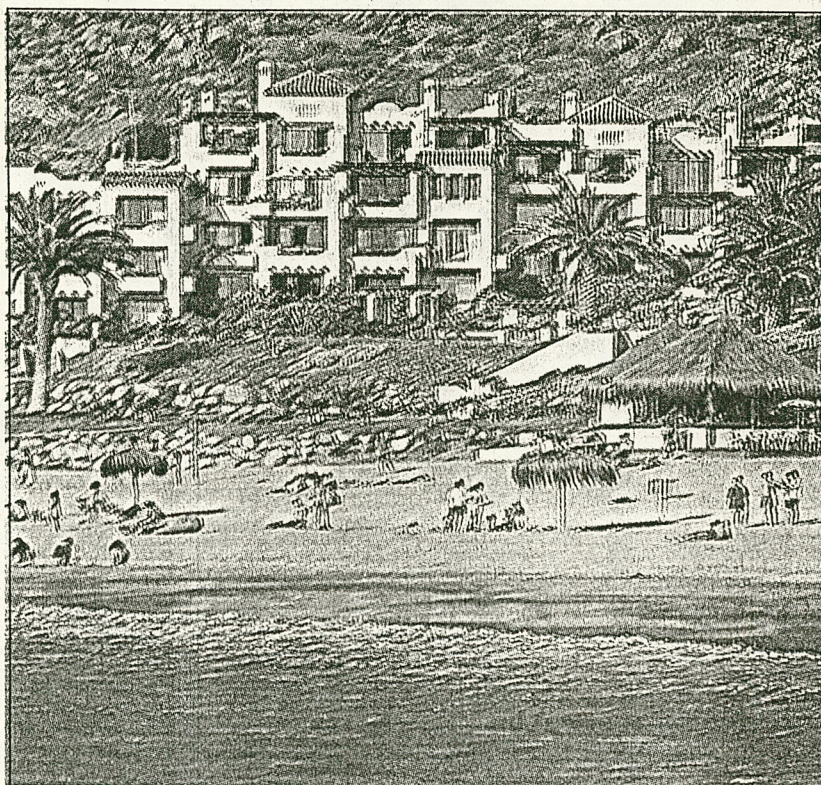
La playa, como lo establece el Código Civil del siglo pasado, es aquella porción de tierra que las olas bañan alternadamente hasta las líneas de las más altas mareas, lo que popularmente se denomina la "línea de la basura". Ese segmento es el bien nacional de uso público al cual tienen acceso todos los chilenos y el Estado debe garantizar ese derecho. Pero más allá de la línea de las altas mareas —80 metros tierra adentro— existe lo que se denomina terreno de playa, donde se toma el sol, y que puede ser fiscal o privado.

"Cuando hablamos de acceso a la playa, no confundamos con la entrada a los terrenos de playa que perfectamente puede pasar por territorio privado. En este caso se está reclamando por algo que no existe", aclara el Subsecretario de Marina, Pablo Cabrera.

Un fenómeno del desarrollo

El mayor desarrollo económico de Chile provocó dos fenómenos que con el correr del tiempo derivarían en situaciones de tensión. Por un lado, un segmento importante de la población accedió a bienes de consumo que no tenía, como el automóvil, y ello incidió en una mejor valoración del tiempo libre y las vacaciones compartidas.

"La gente —dijo un experto en



En el próximo verano, los complejos inmobiliarios y turísticos deberán hay acceso público a las playas que les fueron con-

Entró en vigencia el reglamento de la ley que garantiza el libre acceso a las playas de mar, ríos y lagos del país.

Por JUAN ARAYA

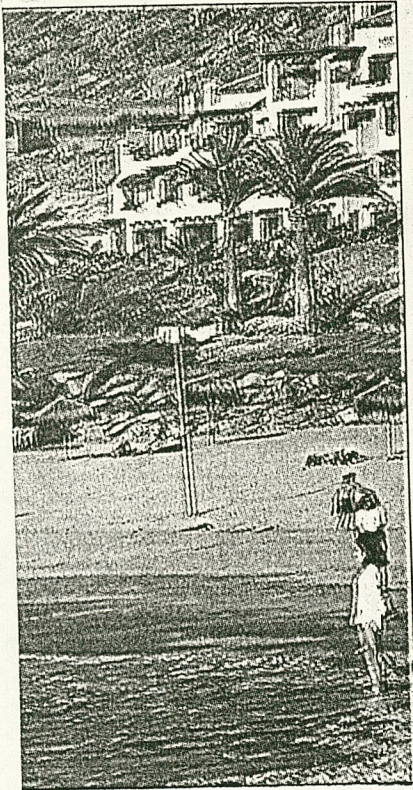
el tema— se hizo más móvil y aspiró a recorrer este largo país, llegando a lugares que sólo conocía de nombre. Pero paralelamente, un sector de altos ingresos accedió a una mayor capacidad de adquirir bienes, y se involucró en la compra de departamentos y casas en condominios o complejos turísticos, que fueron cerrando al resto de los chilenos los lugares más bonitos y de acceso a la naturaleza".

Las quejas en los últimos veranos se multiplicaron y tuvieron un denominador común: la prohibición en algunas zonas del litoral

y de la región de los lagos para acceder a los bordes de playa. "Prohibido pasar: playa privada" fue una leyenda con la que se toparon muchos veraneantes cuando quisieron ingresar a algunos lugares, especialmente del litoral de la región central o de la Cuarta y Segunda Región, que tuvieron un desarrollo vertiginoso en los últimos años.

El decreto ley 1.939 de 1977 establece en su artículo 13 que los propietarios colindantes con terrenos de playas de mar, ríos o lagos deberán facilitar gratuitamente el acceso a éstos para fines tu-

— Tanto los ciudadanos indivi-



dar servidumbre de paso si no esionadas.

rísticos o de pesca, cuando no existan otras vías o caminos públicos al efecto.

Sin embargo, en muchos casos esa norma legal no se cumplió y se hizo entonces necesario elaborar un reglamento para su plena aplicación a cargo de los intendentes y secretarios regionales ministeriales de Bienes Nacionales.

El procedimiento a seguir

El nuevo reglamento, que entró en vigencia el 6 de este mes con su publicación en el "Diario Oficial", proporciona un mecanismo para que, de común acuerdo con los propietarios, arrendatarios o tenedores de los predios colindantes con playas de mar, ríos o lagos, el intendente respectivo, a través de los seremis de Bienes Nacionales, fije la vía de acceso.

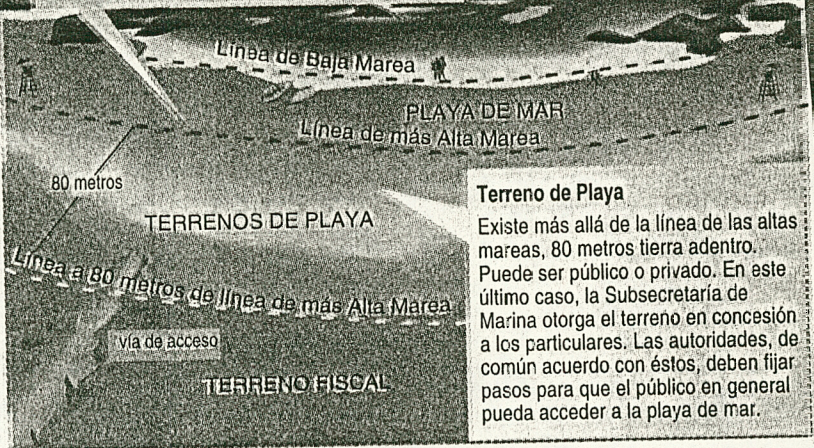
Para cumplir ese paso, el Ministerio de Bienes Nacionales, mediante sus secretarías regionales, citará a los propietarios, arrendatarios o tenedores. Si los afectados no concurren a la audiencia, o no se logra llegar a un acuerdo, el seremi propondrá la fijación que él estime como la más prudente.

Vía Libre a las Playas

Los Intendentes Regionales, a través de los Seremis de Bienes Nacionales, deben fijar de común acuerdo con los propietarios las vías de acceso a las playas del litoral, lagos y ríos, con el requisito de que las vías de entrada sean para fines turísticos o de pesca.

La Playa de mar o bien nacional de uso público

Es aquella porción de tierra que las olas bañan alternadamente hasta la línea de más alta marea. A ella tienen acceso todos los chilenos y el Estado debe garantizar ese derecho. En los ríos, playas y lagos la línea de más alta marea es fijada por la Subsecretaría de Marina, a través de la dirección del Territorio Marítimo.



Terreno de Playa

Existe más allá de la línea de las altas mareas, 80 metros tierra adentro. Puede ser público o privado. En este último caso, la Subsecretaría de Marina otorga el terreno en concesión a los particulares. Las autoridades, de común acuerdo con éstos, deben fijar pasos para que el público en general pueda acceder a la playa de mar.

La Visión Privada

EL complejo Las Tacas, en la Cuarta Región, ha estado en el ojo de la tormenta en los últimos veranos ante denuncias de particulares sobre supuestas prohibiciones para acceder a la playa que le fue concesionada por la Subsecretaría de Marina hasta más allá del año 2020.

El gerente de finanzas de Inmobiliaria Las Tacas S.A., Angel Manuel Herrera, aclaró a "El Mercurio" que desde el otorgamiento de la concesión "la empresa incorporó un reglamento sobre cómo puede acceder el público en general a la playa específica del complejo. No hay que olvidar que este proyecto inmobiliario es privado y, por lo tanto, tenemos que preocuparnos mucho de resguardar la privacidad de quienes han comprado. No podemos hacer una vía pública atravesando sus edificios y propiedades", acota.

Herrera explica que dentro

del reglamento de Las Tacas se dispuso todo un sistema de estacionamiento al acceso del complejo. A partir de ese punto, hay una vía peatonal, rodeada de jardines, que permite separar la privacidad de los propietarios.

Coincidiendo con la posición del director de Sernatur, el ejecutivo del complejo turístico de la Cuarta Región opina que "dada la abundancia de este recurso hay que buscar polos de desarrollo conjuntos entre los sectores privado y público, mediante otorgamiento de concesiones u otros mecanismos a explorar". Y pone como ejemplo las concesiones viales. "Ahora —dice— nadie tiene duda de que son un polo de desarrollo para el país y a la larga va a ir en beneficio de todos. En el caso de las playas sucede lo mismo y lo lógico es buscar fórmulas inteligentes para incentivar a los privados y resguardar el derecho de la gente a acceder libremente a ellas". ■

Tanto los ciudadanos individuales como aquellos agrupados en juntas de vecinos pueden acudir al Ministerio de Bienes Nacionales para solicitar la vía de acceso, acompañando su petición con los antecedentes que estimen convenientes.

El ministerio, tras conocer todos los argumentos expuestos por los interesados, hará una propuesta al intendente para buscar de una forma concordada la posible ubicación de este paso, de manera que provoque el menor perjuicio posible en la propiedad privada que se vería involucrada.

La resolución del intendente podrá ser apelada ante los tribunales de justicia dentro de un plazo de 10 días contados desde la notificación. El tribunal se pronunciará sobre el reclamo y resolverá con la audiencia del intendente y de los afectados, según estipula el reglamento.

El turismo y la privacidad

La ministra Adriana Delpiano dijo a "El Mercurio" que "es un error imaginar que el turismo es sinónimo de privacidad absoluta y, además, no estamos en condiciones de asegurarlo porque estaríamos vulnerando la ley. Y como la ley contempla el libre paso hacia las playas, lo que busca este reglamento es regular un conflicto de intereses que va a ir siendo creciente. La idea del Gobierno es aplicar la norma con el menor costo posible para todos, es conciliar intereses y dejar claro a muchos propietarios que no pueden ser dueños de la playa. Cuando una inmobiliaria hace un loteo y le está vendiendo a la gente exclusividad, le está ofreciendo una cosa que es falsa", agrega.

En relación a este punto, explica que está en trámite en el Parlamento un proyecto de ley presentado por el Ministerio de la Vivienda, y que recoge la indicación del diputado Andrés Aylwin, en el sentido de regular a futuro que cuando se haga algún loteo a orilla de playa se garantice desde el proyecto por dónde va a ir el acceso a la misma.

Antes de elaborar el reglamento, los asesores del Gobierno en esta materia revisaron lo que sucede en otros países y tomaron como ejemplo los casos de Francia y España, donde está mucho más

desarrollado el turismo junto al mar. En ambas naciones de Europa rige la llamada servidumbre de paso y en el caso francés la ley es mucho más explícita ya que señala hasta el metraje del paso peatonal por las propiedades.

"En ciudades que viven del turismo a orilla del mar, con grandes inversiones y construcciones de hoteles, como Miami, Cancún y Acapulco, encontramos que en todos ellos conviven la inversión inmobiliaria con la existencia de la playa adelante, abierta al pública", dice la ministra Delpiano.

La complejidad de los lagos

El Subsecretario de Marina, Pablo Cabrera, a cuyo organismo le corresponde por ley el control, fiscalización y supervigilancia de toda la costa y mar territorial de la República, y de los ríos y lagos que son navegables por buques de más de cien toneladas, sostiene que el acceso a los bordes de playa de los lagos "es mucho más complejo" que en el litoral.

"En primer lugar, se necesita hacer un complejo estudio técnico para ver primero cuáles son los lagos y tener un catastro completo de los que pueden ser navegables por buques de más de cien toneladas. Segundo, en los lagos está todo el tema de los embarcaderos, de los rellenos para muelles, marinas y hoteles. No es lo mismo que en las playas del litoral, donde entran a tallar los planos urbanos, los interurbanos y los comunales", puntualiza.

Según el Subsecretario de Marina, de partida en los lagos no están determinadas las zonas aptas para la pesca y la acuicultura, trámite que debe cumplir la Subsecretaría de Pesca, refrendado por un decreto del Ministerio de Economía, para que luego la repartición a su cargo otorgue las respectivas concesiones.

Cabrera se pregunta: ¿qué es una playa en un lago?, y responde: "es el promedio de las crecidas. Y en los lagos la crecida mayor en el invierno a veces invade la privacidad de las casas de quienes son propietarios". Precisa en ese sentido que el 90 por ciento de las áreas habitadas en los lagos son privadas y la propiedad se extiende hasta la línea del agua. "En el

invierno el agua crece y puede cubrir todo el jardín de una propiedad, pero en el verano baja y todo ese terreno sería playa, con lo cual podría producirse un problema social enorme ya que cualquier particular puede venir a hacer picnic al jardín de una vivienda".

Otro problema adicional que se presenta es determinar la diferencia entre lo que es una crecida natural del lago y lo que es una inundación. De ahí que Cabrera plantea que el tema de las playas en los lagos debe enfrentarse con gradualidad y con un creciente grado de tecnificación.

Playas públicas y proyectos privados

El director del Servicio Nacional de Turismo (Sernatur), César Gómez, opina que "no hay una posición discordante en torno a la necesidad de que las playas públicas sigan revistiendo esa característica", pero propone simultáneamente desarrollar grandes proyectos turísticos en aquellas que en la práctica son privadas porque corresponden a extensiones de grandes predios particulares, a las cuales el grueso de los chilenos no llega porque no hay accesos ni estacionamientos.

"Mi pregunta es: ¿no sería posible para estimular esos potenciales activos el otorgamiento de concesiones que los incorporen como una oferta turística válida tanto a nivel nacional como internacional?"

La idea del director de Sernatur es que en los más de cuatro mil kilómetros de costa que posee Chile se compatibilicen las playas públicas con centros turísticos o "resort", manejados por el sector privado mediante concesiones y al cual pueden acceder cientos de miles de personas, que disfrutarán de una mejor infraestructura y nivel de atención.

Un ejemplo de esa convivencia se puede dar en la franja al sur de Iquique, aprovechando la nueva ruta costera que une a esa ciudad con Tocopilla. "Como producto de ese nuevo camino turístico —dice Gómez— se incorporarán grandes extensiones de playas que son susceptibles de recibir infraestructura y estoy seguro de que ésta será desarrollada en la medida que existan reglas del juego e incentivos para que los privados se sientan estimulados a invertir". ■