

PROYECTO DE LEY

Modifica el decreto ley N° 2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, con el objeto de aumentar el monto del avalúo fiscal que permite acceder a la regularización de bienes raíces urbanos.

Boletín 16270-14



Diciembre 2024

45 años de aplicación del D.L

Durante este periodo, la normativa ha tenido varias modificaciones, que han mejorado su procedimiento, entregándole mayores garantías de publicidad y más herramientas a los intervinientes.



Decreto Ley N° 2.695 de 1979 Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella



¿QUÉ ES?



- Es un proceso administrativo excepcional aplicado por el Ministerio de Bienes Nacionales, diseñado para regularizar la posesión material de un inmueble, otorgando el Título de Dominio de la propiedad y, con esto, la seguridad y certeza territorial de ser dueña o dueño legítimo del terreno.

● REQUISITOS

TENER POSESIÓN MATERIAL DEL INMUEBLE:

- Sin problemas de deslindes.
- Continua y exclusiva **por más de 5 años** a la fecha de la solicitud.
- **Sin juicios pendientes** por el dominio o posesión del inmueble.
- **Sin juicios pendientes** o sentencia condenatoria respecto al delito de usurpación.

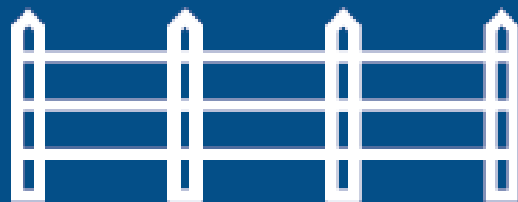


EL INMUEBLE DEBE CUMPLIR CON:

Avalúo fiscal igual o inferior a 380 UTM si es urbano.

Avalúo fiscal igual o inferior 800 UTM si es rural.

Límites claros, sean naturales o artificiales (aceptados por los vecinos).



Ejecución de arreglos o mejoras (reparaciones, poda, plantaciones, entre otros).



Formulario N°1

Solicitud de Regularización.

**Formulario N°2**

Declaraciones Juradas.

**Formulario N°3**

Declaración de terceros.

**Formulario N°4**

Croquis de Ubicación.

Descarga estos documentos en:
www.bienesnacionales.cl**Certificado de informaciones previas con fines para la regularización.***Emitido por la Dirección de Obras Municipales de la municipalidad respectiva.***Certificado de litigios del Conservador de Bienes Raíces.***Emitido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo.***Poder o mandato.***Suscrito ante notario si realiza el trámite a través de un representante legal.***Certificado de residencia.***Emitido por la Junta de Vecinos.***Certificado de Avalúo Fiscal.***Emitido por Servicio de Impuestos Internos.***Documentos que acrediten la posesión de la propiedad.***Contrato de compraventa, donación, testamento, etc.***Copia cédula de identidad del solicitante.***Por ambos lados.***Certificado de número.***Emitido por el municipio correspondiente.*

Para acreditar tu posesión por más de 5 años en la propiedad, adjunta: boletas, recibos, fotografías, pago de contribuciones, etc.

Para más información ingresa a www.bienesnacionales.cl

Documentos que te permitirán comenzar con la tramitación.



Si ya cuentas con estos documentos, puedes incorporarlos inmediatamente.



ETAPAS DEL PROCESO

ETAPA 1

Ingreso de la solicitud en la Seremi u oficina Provincial de Bienes Nacionales.

Análisis de la documentación para determinar la admisibilidad.



Resolución que da inicio al trámite.

ETAPA 2

Visita a terreno para mensura del inmueble.

Plano del inmueble.

Envío de oficios a entidades externas (SII, SERVEL y Registro Civil).

Notificación al presunto dueño.



Resolución que acepta solicitud y ordena publicaciones legales.

ETAPA 3

Publicación, en dos ocasiones, en diarios regionales.

Espera de 60 días hábiles por eventuales oposiciones.



Resolución que ordena inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

ETAPA 4

Ingreso al Conservador de Bienes Raíces.



Recepción del Título de Dominio por el Ministerio de Bienes Nacionales.



Entrega de **TÍTULO DE DOMINIO**



Ingresada la solicitud y cumplidos cada uno de los trámites del procedimiento establecido en la ley, se dicta la resolución que le otorga un **justo título**, inscribiéndose ésta en el **Conservador de Bienes Raíces respectivo**, donde el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble. Transcurridos dos años completos de posesión inscrita no interrumpida, desde la fecha de la inscripción, este se hará dueño del inmueble por prescripción.

Para enajenarlos, el plazo será de cinco años, contado desde la fecha de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

INGRESOS DE SOLICITUDES

Cuenta de NRO_EXPEDIENTE	Etiquetas de columna	2020	2021	2022	2023	2024	Total general
HOMBRE		6.366	11.875	11.907	11.673	6.134	47.955
MUJER		7.084	13.131	14.047	12.041	6.648	52.951
PERSONA JURÍDICA		205	273	229	345	159	1.211
Total general		13.655	25.279	26.183	24.059	12.941	102.117

50% corresponde a mujeres, 49% a hombres y 1% a personas jurídicas

INGRESOS AL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES

Cuenta de EXPEDIENTE	Etiquetas de columna	2020	2021	2022	2023	2024	Total general
Hombre		5.819	7.091	4.983	1.679	1.002	20.574
Mujer		6.548	8.304	5.454	2.228	1.256	23.790
Persona Jurídica		181	179	102	36	35	533
Total general		12.548	15.574	10.539	3.943	2.293	44.897

45% personas mayores

75% inmuebles rurales y 25% inmuebles urbanos

TITULOS DE DOMINIO ENTREGADO

Cuenta de N° DE EXPEDIENTE	Etiquetas de columna	2020	2021	2022	2023	2024	Total general
HOMBRE		1.382	3.611	5.139	3.967	1.999	16.098
MUJER		1.303	3.244	5.921	4.635	2.393	17.496
PERSONA JURÍDICA		80	137	133	86	40	476
Total general		2.765	6.992	11.193	8.688	4.432	34.070

26% de las mujeres es Jefa de hogar

10% pertenece a un pueblo indígena

ESTRATEGIAS PARA FORTALECER LA REGULARIZACIÓN D.L N° 2.695/79

Pilar Administrativo

- Dictamen N° E472530

Pilar Legislativo

- Proyecto de Ley que moderniza D.L N°2.695/79
- Colaboración técnica con MINVU para modificación de Ley N° 20.234. (Boletín 16772-14)





RESULTADOS DE LA MESA TÉCNICA

“Por consiguiente, de acuerdo con lo sostenido en los dictámenes N°s. 42.084, de 2017 y 2.806, de 2019, es dable concluir que el D.L N° 2.695, de 1979, constituye una norma de carácter especial, que tiene por objeto regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos sobre un inmueble, y que corresponde al MBN desarrollar el procedimiento de que trata ese texto normativo y, por tanto, verificar su aplicación en cada caso, constituyendo el acto administrativo emitido por esa autoridad el justo título en base al cual se ordena la respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces pertinente.”

“De lo anterior, fluye que el artículo 1° del D.L N° 3.516, de 1980, excluyó expresamente la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz regida por el decreto ley N° 2.695, de 1979, de la aplicación de la cabida mínima exigida en aquel para los predios a que se refiere, cuales son, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción.”

“Dentro de tales restricciones, aquella para subdividir no resulta aplicable a las regularizaciones regidas por el D.L N°2.695, de 1979, desde el momento en que el inciso segundo de su artículo 31 dispone que en esos casos no se entenderá que hay división.”

REFS. N°s 801.250/24
VPL 802.035/24
PRV

SOBRE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CONTEMPLADO EN EL DECRETO LEY N° 2.695, DE 1979. ACLARA DICTAMEN N° 42.084, DE 2017, Y COMPLEMENTA DICTÁMENES N°s. 11.662, DE 1985, y 26.443, DE 1987, EN LOS TÉRMINOS QUE SE INDICAN.

SANTIAGO, 09 de abril de 2024.

I. Antecedentes

El Ministerio de Bienes Nacionales (MBN) solicita un pronunciamiento que determine si el procedimiento establecido en el decreto ley N° 2.695, de 1979 -que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella-, resulta aplicable a los poseedores materiales de bienes raíces que cuentan con un título inscrito, pero imperfecto, atendido lo dispuesto en los artículos 3°, 16 y 19 de dicho cuerpo legal.

Asimismo, requiere la aclaración del dictamen N° 42.084, de 2017, en el sentido que el procedimiento de regularización a que se refiere el mencionado cuerpo legal no exige una cabida predial mínima, ni le resulta aplicable el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Por su parte, el señor Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Aguas Buin-Paine solicita un pronunciamiento sobre similar materia.

II. Posesiones materiales que habilitan para adquirir el dominio mediante el procedimiento establecido en el decreto ley N° 2.695, de 1979.

1. Fundamento jurídico

El artículo 1° del decreto ley N° 2.695, de 1979, precisa que los poseedores materiales de los bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea inferior a 800 o a 380 unidades tributarias, que carezcan de título inscrito, podrán solicitar al MBN que se les reconozca como sus poseedores regulares para poder adquirir el dominio por prescripción, según el procedimiento que establece.




**A LA SEÑORA
MINISTRA DE BIENES NACIONALES
PRESENTE**

En efecto, el Dictamen N° E472530/2024 señala:
“También, que frente al fenómeno de los loteos irregulares el legislador ha fijado diversas regulaciones específicas tendientes a dar una solución global y ordenada a tales figuras -como la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos-, lo que desde luego no es el caso del decreto ley N° 2.695, de 1979.”



Proyecto de ley – Boletín 16270-14

- Es efectivo que se ha observado un aumento progresivo del avalúo fiscal de los bienes raíces en el último tiempo. Ante ello y considerando que cada 4 años el Servicio de Impuestos Internos realiza re avalúos masivos reflejando plusvalías y minusvalías de las propiedad, es que el proyecto de ley elaborado por los parlamentarios mocionantes aumentando el avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial de los bienes raíces urbanos a ochocientas unidades tributarias, manteniéndose las ochocientas unidades tributarias para los inmuebles rurales, está en **consonancia con lo propuesto por este Ministerio, en cuanto al aumento del monto de avalúo fiscal.**

		
<p>Casa en venta</p> <p>Propiedad En Venta Remodelada Pablo De Rokha La Pintana</p> <p>UF 1.876</p> <p>3 dormitorios 1 baño 90 m² útiles Enrique Soto 916, La Pintana, Chil...</p>	<p>Casa en venta</p> <p>Venta Casa 3hab 1ba La Pintana</p> <p>\$ 68.000.000</p> <p>3 dormitorios 1 baño 53 m² útiles San Leandro, 0204, La Pintana</p>	<p>Casa en venta</p> <p>Rigoletto // Autopista Acceso Sur</p> <p>\$ 50.000.000</p> <p>3 dormitorios 1 baño 50 m² útiles Rigoletto 900 - 1200, La Pintana, ...</p>





Gobierno
de Chile

gob.cl

**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

A decorative graphic element consisting of three horizontal lines: a top blue line, a middle white line, and a bottom red line, all with a slight upward curve on the right side.