

Avances de pilares para favorecer la regularización

Pilar Administrativo

Resultados positivos mesa técnica
Contraloría General de la República y
Ministerio de Bienes Nacionales:

Dictámenes:

E472530/2024

y

E6848/2025

Resultados Mesa Técnica con Contraloría General de la República: Dictámenes E472530/2024 y E6848/2025



FOLIO: E472530 / 2024
Página 1 de 7

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DIVISIÓN JURÍDICA

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.

AL SEÑORA
MINISTRA DE BIENES NACIONALES
PRESENTE



FOLIO: E6848/2025
Página 1 de 5

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA DIVISIÓN JURÍDICA DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y REGULACIÓN

REFS. N°s. 927.143/24
OAR 927.188/24
PRV

MODIFICACIONES INCORPORADAS POR LA LEY N° 21.477 AL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS, SÓLO SERÍAN APLICABLES A LAS SOLICITUDES RELATIVAS A ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN TRÁMITE A SU PUBLICACIÓN, SEGÚN SU ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO, EN LOS TÉRMINOS QUE SE SEÑALAN.

SANTIAGO,

I. Antecedentes

La Subsecretaría de Bienes Nacionales solicita un pronunciamiento acerca de la aplicación de las modificaciones introducidas por la ley N° 21.477 al procedimiento de saneamiento y regularización de lotes contemplado en la ley N° 20.234, en relación con las regularizaciones de dominio regidas por el decreto ley N° 2.695, de 1979, en trámite a la publicación de aquella, y las medidas a adoptar en este sentido.

Requerido su informe, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo manifiesta sus consideraciones acerca del asunto planteado.

II. Fundamento jurídico

El artículo 1° del 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, previene que los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos ahí citados, que carezcan de título inscrito, podrán solicitar al Ministerio de Bienes Nacionales que se les reconozca la calidad de poseedores regulares de la pequeña propiedad raíz a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción, según el procedimiento que contempla.

Luego, de acuerdo con su artículo 12, ese procedimiento termina -si no hubiera oposición y previa certificación- con la dictación de la resolución que ordena la inscripción del inmueble a favor del solicitante en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente.

AL SEÑOR
SUBSECRETARIO DE BIENES NACIONALES
PRESENTE

- **Títulos imperfectos:** El D.L N° 2.695, de 1979, regulariza la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos sobre un inmueble. Corresponde al MBN desarrollar el procedimiento, 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.
- **Descarta Cabida predial mínima inmuebles agrícolas:** 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.
- **Solicitudes de regularización pendientes a la entrada en vigencia de las modificaciones introducidas por la ley N° 21.477:** les es aplicable su artículo primero transitorio, estas se seguirán tramitando de acuerdo al procedimiento y condiciones existentes al 10 de agosto de 2022. No procede aplicar las modificaciones introducidas por la ley N° 21.477 a aquellas solicitudes en trámite de regularización de la propiedad raíz, de acuerdo con el decreto ley N° 2.695, a la fecha de su publicación, debiendo el Ministerio de Bienes Nacionales darles curso en los términos indicados, de corresponder.
- **Archivo provisional:** En cuanto a los casos de regularización de dominio de lotes insertos en asentamientos irregulares ingresados con posterioridad a la entrada en vigencia de la reseñada ley N° 21.477, cabe consignar que es procedente dictar una resolución **que ordene su archivo provisional**, en tanto no se cumplan las exigencias dispuestas por el citado inciso décimo séptimo.

Avances de pilares para favorecer la regularización

Pilar Legislativo

-Ley N° 21.737, modifica requisito del inmueble a regularizar, urbano o rural, aumentando límite avalúo fiscal igual o inferior a 1.000 UTM.

-Ley N° 21.741, loteos irregulares que formen parte de estrategia de radicación de un Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU), con recepción provisoria podrán acceder a la regularización del dominio de lotes.

