

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



Marzo 2025

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.

Factores que han incidido en la Regularización de la pequeña propiedad raíz.

- 1.- Ley N° 20.234
- 2.- Dictámenes de Contraloría General de la República
- 3.- Aumento del avalúo fiscal de los bienes inmuebles

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.

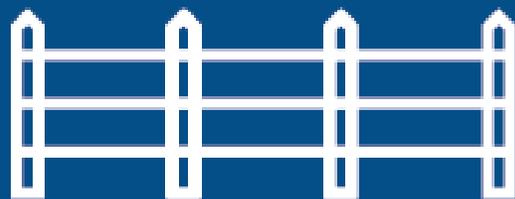


EL INMUEBLE DEBE CUMPLIR CON:

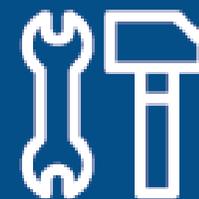
Avalúo fiscal igual o inferior a 380 UTM si es urbano.

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 Oficinas de Bienes Nacionales o través de la postulación online en la página web Ministerial.

Análisis de la documentación para determinar la admisibilidad.

Cosulta a CBR, CONADI y DOM, según corresponda.

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.

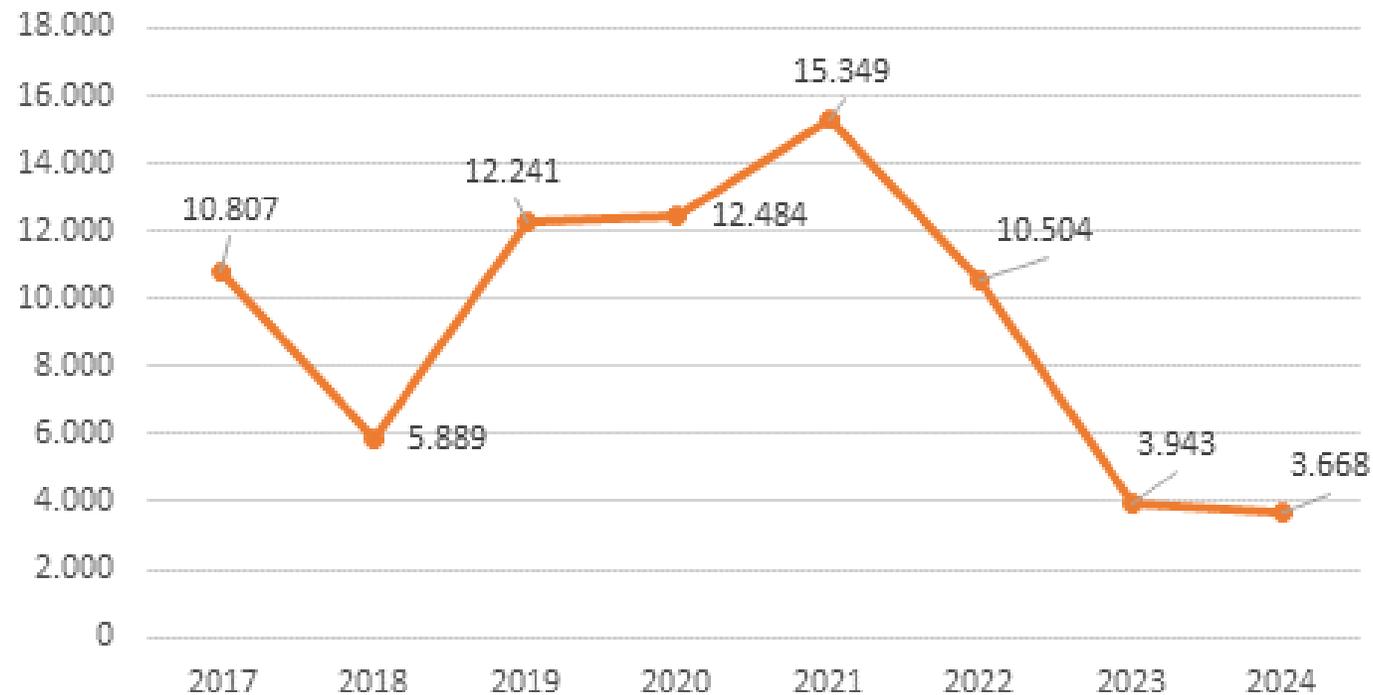
Entrega de **TÍTULO DE DOMINIO**



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.

Solicitudes de saneamiento Ingresadas al CBR



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

45% personas mayores

75% inmuebles rurales y 25% inmuebles urbanos

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
- Dictamen N° E6848

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

Dictamen E472530/2024

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.

“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.”

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.”



RESULTADOS DE LA MESA TÉCNICA

Dictamen E6848/2025



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 loteos 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**

“En relación con la consulta sobre si a las solicitudes de regularización de dominio en virtud del mencionado decreto ley N° 2.695, 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.”

“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.”

Aumento del Avalúo Fiscal de los Inmuebles

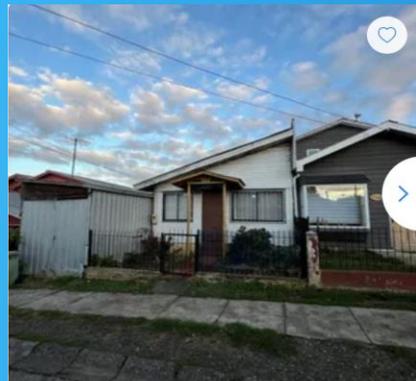
Producto del re evalúo que realiza el Servicio de Impuestos Internos cada 4 años el valor de los inmuebles, especialmente los rurales, se ha disparado considerablemente, lo que ha traído aparejado una disminución de las regularizaciones sobre todo en áreas urbanas. . El 75% de los inmuebles regularizados son de carácter rural, mientras solo el 25% son urbanos, evidencia las dificultades que el límite de avalúo fiscal exigido genera en el acceso a este mecanismo.

		
Casa en venta	Casa en venta	Casa en venta
Propiedad En Venta Remodelada Pablo De Rokha La Pintana	Venta Casa 3hab 1ba La Pintana	Rigoletto // Autopista Acceso Sur
UF 1.876	\$ 68.000.000	\$ 50.000.000
3 dormitorios 1 baño 90 m ² útiles	3 dormitorios 1 baño 53 m ² útiles	3 dormitorios 1 baño 50 m ² útiles
Enrique Soto 916, La Pintana, Chil...	San Leandro, 0204, La Pintana	Rigoletto 900 - 1200, La Pintana, ...



Casa en venta
Casa En Venta De 4 Dorm. En Peñalolén
\$ 96.000.000

4 dormitorios | 2 baños | 87 m² útiles
Nevado Incahuasi / Peatonos Cinco, Las Torres,...

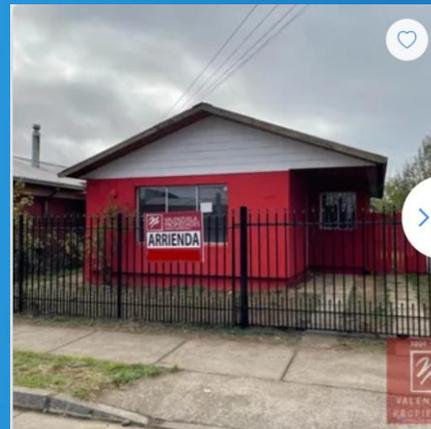


Casa en venta
Casa En Sector Oriente, Cercano A Calle 18 De
Sept. Osorno

\$ 65.000.000

Publicado esta semana

2 dormitorios | 1 baño | 57 m² útiles
Osorno, Chile, Centro De Osorno, Osorno, Los Lagos



Casa en venta
Nueva Galicia Sector Lider Recabarren

\$ 85.000.000

3 dormitorios | 1 baño | 80 m² útiles
Venus 2100 - 2400, Temuco, Amanecer, Temuco, La...



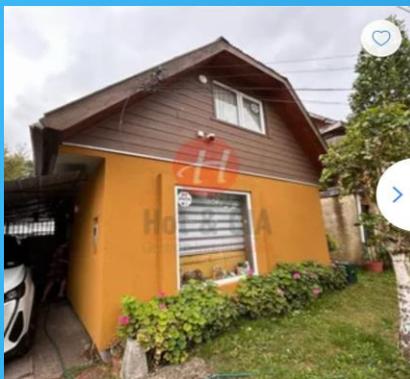
Departamento en venta
Departamento En Coquimbo, Condiciones
Especiales

Por Banca Propiedades

UF 2.146

3 dormitorios | 2 baños | 56 m² útiles
Cabo Exequiel Aroca 1300, Dpto. 1300 Coquimbo, Tierra...

Destacado



Casa en venta
Casa En Venta De 3 Dorm. Sector Poniente
Temuco

UF 3.800

Publicado esta semana

3 dormitorios | 2 baños
Altamira, Amanecer, Temuco, La Araucanía

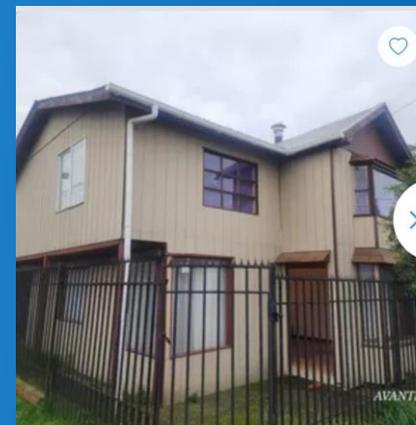


Casa en venta
Praderas De Labranza

Desde
UF 1.995

PROYECTO

3 a 4 dormitorios | 1 a 4 baños | 58 - 140 m² útiles
Avenida Volcán Villarrica S/n, Temuco, La Araucanía
Entrega inmediata



Casa en venta
Casa En Venta En Mirasol (66402)

\$ 70.000.000

4 dormitorios | 2 baños | 90 m² útiles
Pasaje 1 - 300, MIRASOL Puerto Montt, Chile, Mirasol De...

Boletín N° 16.270-14 que modifica el decreto ley N° 2.695

Moción de los senadores Fidel Espinoza, Luz Ebensperger, Rodrigo Galilea, José García Ruminot, María José Gatica. En 2° trámite constitucional: Comisión de Vivienda, Planificación Urbana y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputadas y Diputados. Se le dio suma urgencia.

Contenido: Aumenta a 1000 UTM el avalúo respecto de inmuebles urbanos y rurales susceptibles de ser regularizados.



Gobierno
de Chile

gob.cl

**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

A decorative horizontal line with a blue and red gradient, ending in a slight curve on the right side.