**Proyecto de ley que modifica el Decreto Ley N° 2695, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, con el objeto de excluir de su aplicación a personas jurídicas con fines de lucro.**

**Considerando:**

El Decreto Ley N° 2.695, de 1979, establece un procedimiento especial de regularización de la pequeña propiedad raíz, que permite a quienes posean inmuebles sin título inscrito acceder a la propiedad mediante un procedimiento administrativo simplificado.

Su finalidad original fue dar solución a personas en situación de vulnerabilidad, particularmente en sectores rurales o periféricos, que por razones históricas o sociales carecían de títulos de dominio válidos, pero ejercían posesión pacífica, continua y pública sobre inmuebles por largos períodos.

Sin embargo, en las últimas décadas, se ha verificado un uso abusivo y contrario al espíritu de la ley por parte de ciertas personas jurídicas con fines de lucro, como inmobiliarias, sociedades agrícolas, forestales y de inversión. Estas han utilizado el procedimiento con fines especulativos o de acumulación de activos, incluso acudiendo a testaferros o prestanombres, desnaturalizando el sentido social de la norma.

Entre los casos de abusos al Decreto Ley 2695, encontramos la regularización de terrenos fiscales por parte de sociedades inmobiliarias en sectores costeros o rurales,

con fines turísticos o habitacionales, sin compensación alguna al fisco; el uso de personas naturales como interpuestas para regularizar propiedades que luego son transferidas a sociedades matrices con fines comerciales; el despojo indirecto de comunidades campesinas e indígenas mediante la formalización de títulos que amparan posesiones recientes, discontinuas o derechamente ficticias; y la transformación de bienes regularizados mediante esta ley en proyectos de alta rentabilidad, sin respetar criterios de justicia social ni función pública de la tierra.

Frente a esta realidad, se hace necesario reformar el DL N° 2.695, limitando su aplicación a quienes realmente cumplen una función social: personas naturales y personas jurídicas sin fines de lucro, legalmente constituidas para desarrollar actividades de interés general, tales como vivienda social, educación, cultura, desarrollo comunitario, medio ambiente, entre otras. Asimismo, se propone establecer las sanciones de multa a beneficio fiscal y de nulidad para los casos en que se eluda esta restricción mediante simulación o transferencia temprana a sociedades comerciales.

De este modo, las sociedades comerciales podrán seguir desarrollando sus proyectos de inversión, pero para ello deberán someterse a las reglas generales sobre prescripción adquisitiva del Código Civil y no por medio de un mecanismo excepcional como es el Decreto Ley N° 2695.

**IDEA MATRIZ:** Excluir a las personas jurídicas con fines de lucro de la aplicación del Decreto Ley N° 2695, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

**POR TANTO**, las diputadas y los diputados que suscriben vienen en presentar el siguiente:

## PROYECTO DE LEY

**Artículo único.-** Introdúcense las siguientes modificaciones al Decreto Ley N° 2.695, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella:

**1. Agréguense los siguientes incisos finales al artículo 1°:**

"El procedimiento establecido en la presente ley sólo podrá ser iniciado por personas naturales o por personas jurídicas sin fines de lucro que persigan finalidades de interés general o beneficio colectivo, tales como las organizaciones educativas, culturales, sociales, habitacionales, comunitarias o ambientales.

Para los efectos del presente artículo, se entenderá por personas jurídicas sin fines de lucro aquellas constituidas conforme a lo dispuesto en el Código Civil; en la Ley N° 20.500 sobre Asociaciones y Participación Ciudadana en la Gestión Pública; en la Ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias; y en otras leyes especiales, siempre que no persigan, directa ni indirectamente, el reparto de utilidades entre sus miembros, socios, asociados o directivos, ni tengan por objeto principal el desarrollo de actividades de carácter comercial o lucrativo.

En ningún caso podrán acogerse al procedimiento, por sí o por interpósita persona, las sociedades de personas ni de capital reguladas en el Código de Comercio, ni las personas jurídicas sujetas al régimen de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas, ni ninguna otra entidad cuyo fin principal sea la generación y distribución de beneficios económicos. La infracción de la presente prohibición será sancionada con multa a beneficio fiscal de hasta 1500 unidades tributarias mensuales.".

**2. Reemplácese el numeral 3 del artículo 19 por el siguiente:**

“3.- No cumplir el solicitante con alguno de los requisitos establecidos en los artículos 1° y 2°”.

**3. Reemplácese el título del Párrafo 2° del Título IV por el siguiente:** “De las acciones de dominio y nulidad”.

**4. Agréguese el siguiente artículo 26 bis:**

“Asimismo, será causal de nulidad absoluta del procedimiento y de la inscripción de dominio respectiva, la simulación de la identidad del solicitante para eludir las restricciones establecidas en el artículo 1°, o la transferencia del inmueble regularizado a una persona jurídica con fines de lucro dentro del plazo de cinco años contado desde la fecha de la inscripción del título de dominio.

La nulidad podrá ser demandada por cualquier persona con interés legítimo afectado, ante el tribunal civil competente, de conformidad con las normas generales.”.

**5. Reemplácese en el artículo 27 la expresión “la acción” por “las acciones”.**