PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEY N° 2.695, DE 1979 ACTUALIZANDO REQUISITOS Y EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ.

I. IDEAS GENERALES.

El Decreto Ley N° 2.695 del año 1979, es un estatuto normativo excepcional cuyo objetivo principal, según se expresa en su artículo 1° y considerando N°2, no es otro que el de regularizar la situación del poseedor material que carece de título o lo tiene imperfecto, reconociéndole la calidad de poseedor regular de un bien inmueble determinado, a fin de adquirir su dominio por una prescripción especial de corto tiempo de dos años.

Este a la vez, y según su considerando N°1, presenta un fin no solo jurídico, sino también social y de política pública. Lo anterior, debido a un hecho de público conocimiento, es decir, la deficiente constitución del dominio de la pequeña propiedad raíz, la cual genera problemas de índole socioeconómico a un número no menor de familias, impidiéndoles que sus bienes inmuebles se incorporen al tráfico jurídico, y por tanto privándoles del reconocimiento de su propiedad, y por tanto impidiendo el acceso de dichas familias a la postulación a subsidios o ayudas de carácter estatal.

De esta forma, puede entenderse al estatuto jurídico de regularización de la pequeña propiedad raíz, como una respuesta por parte del legislador a aquella parte de la población que se encuentra en condiciones en que, conforme a la regulación del Código Civil, carecen de una posición jurídica digna de protección debido a su condición socioeconómica o a su ignorancia respecto al derecho, estableciéndose un régimen de excepción en que la nota fundamental para el proceso de saneamiento recae, precisamente, en la posesión material legitima del inmueble no importando si el particular carece de título o lo tiene imperfecto.

A mayor abundamiento, el Tribunal Constitucional, ha realizado la correcta observación de que el DL 2695, junto con otros estatutos de regularización de misma naturaleza, ha permitido materializar, en su faz positiva, el mandato constitucional del artículo 19 N°23, es decir, el "derecho a la propiedad" o derecho de acceso a la propiedad.

Es por todo esto relevante, el actualizar una normativa que en su esencia ha sufrido pocos cambios en cuanto a los límites de avalúo, considerando el proceso de revalúo fiscal para los predios no agrícolas del año 2018, sufriendo este tipo de inmuebles fuertes alzas, junto con los procesos inflacionarios de estos últimos años.

A la vez, la actual normativa no se condice con la realidad práctica en cuanto a su parte procedimental, en especial, en cuanto a la necesidad de certificados de informaciones previa de carácter rural, cuya exigencia no se condice con la real posibilidad de emitir dicha documentación. Ni tampoco considera la actual jurisprudencia administrativa en materia de celeridad administrativa.

II. OBJETO DEL PROYECTO DE LEY.

El presente proyecto de ley tiene por idea matriz el actualizar los requisitos en materia de avalúo máximo para la postulación de regularización de la pequeña propiedad raíz, aumentando sus montos. Modifica, además, la obligatoriedad de certificados de informaciones previas y la forma de obtención de información, por medio de instituciones públicas en cuanto a los presuntos dueños del inmueble a regularizar o con respecto a sus herederos. Y, finalmente, establecer la obligatoriedad de la inscripción de la resolución que ordena a los Conservadores de Bienes Raíces la regularización del inmueble.

III. PROYECTO DE LEY.

Artículo Único.- Introdúzcanse las siguientes modificaciones al 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:

1. Sustitúyase el artículo 1° inciso primero del D.L. N° 2.695 de 1979 por el siguiente:

“Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea inferior a mil o a mil doscientas unidades tributarias mensuales, respectivamente, que carezcan de título inscrito, o cuyo título sea imperfecto, podrán solicitar al órgano administrativo correspondiente que se les reconozca la calidad de poseedores regulares de dichos bienes a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción, de acuerdo con el procedimiento que se establece en la presente ley.”.

2. Sustitúyase el artículo 5° inciso segundo del D.L. N° 2.695 de 1979 por el siguiente:

“Adicionalmente, en las áreas urbanas, deberá acompañar un certificado de informaciones previas, emitido por la dirección de obras municipales correspondiente, o por quien en subsidio cumpla esa función, que contenga las condiciones aplicables al predio respectivo. El certificado deberá analizarse junto con la demás documentación, como un antecedente más, al momento de aprobar o rechazar la solicitud de regularización.”.

3. Sustitúyase el inciso segundo del artículo 10° del D.L. N° 2.695 de 1979 de la siguiente manera:

“El Servicio requerirá, a través de los medios electrónicos disponibles por parte del Estado, al Servicio de Impuestos Internos, para que este organismo informe sobre el nombre, rol único tributario y domicilio de quien aparezca, según sus antecedentes, como propietario del inmueble objeto de la solicitud. Si se tratara de personas naturales, se efectuará equivalente gestión con el Servicio de Registro Civil e Identificación y el Servicio Electoral para que informen del último domicilio que registra en dichos organismos la persona que aparezca como supuesto propietario, o del hecho de su fallecimiento. Respecto a este último caso, el Servicio de Registro Civil e Identificación deberá informar sobre el nombre y domicilio de los herederos del presunto dueño fallecido. Con estos antecedentes el Servicio procederá a notificar la solicitud, mediante carta certificada, al supuesto propietario del inmueble o a cada uno de sus herederos en el caso de su fallecimiento, adjuntando copia íntegra de ella.

4. Sustitúyase el artículo 31 inciso primero del D.L. N° 2.695 de 1979 de la siguiente manera:

“Los terrenos comprendidos en aquellas poblaciones declaradas en situación de irregularidad, de acuerdo con la ley Nº 16.741 y los asentamientos irregulares a que

se refiere la Ley N° 20.234, y demás normas vigentes sobre la materia, solo podrán ser objeto del procedimiento que regula esta ley cuando exista autorización expresa previa del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización, o que cuenten con certificado de recepción provisoria de las obras, según corresponda, siempre que carezcan de títulos de dominio o que éstos se encuentren imperfectos, y cuenten con condiciones mínimas de urbanización, lo que se deberá de acreditar mediante el respectivo certificado otorgado por la respectiva Dirección de Obras Municipales o mediante oficio del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización."

5. Agréguese en el artículo 14 del D.L. N° 2.695 de 1979 el siguiente inciso segundo, pasando los actuales incisos segundo, tercero y cuarto a ser incisos tercero, cuarto y quinto:

"El Conservador no podrá retardar ni denegar la inscripción de la resolución mencionada en este artículo, por lo que no será procedente la denegación de la inscripción conforme a lo establecido por el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.".

Natalia Romero
Talguia Diputada de
la República Distrito
15
Región de O'Higgins