18753-14

BOLETÍN N°

MOCIÓN

PERIODO LEGISLATIVO 2026-2030 LEGISLATURA 374

Modifica textos legales que indica con el objeto de establecer una excepción a las exigencias urbanísticas para permitir la regularización de la posesión de inmuebles que formen parte de loteos y asentamientos irregulares

SESIÓN N° 80

FECHA 21-10-2026

☒ PRIMER TRÁMITE CONST.

☐ SEGUNDO TRÁMITE CONST. (S)

DESTINACIÓN

☐ 01.- AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL

☐ 02.- DEFENSA NACIONAL

☐ 03.- ECONOMÍA, FOMENTO; MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO

☐ 04.- EDUCACIÓN

☐ 05.- HACIENDA

☐ 06.- GOBIERNO INTERIOR, NACIONALIDAD, CIUDADANÍA Y REGIONALIZACIÓN

☐ 07.- CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO

☐ 08.- MINERÍA Y ENERGÍA

☐ 09.- OBRAS PÚBLICAS

☐ 10.- RELACIONES EXTERIORES, ASUNTOS INTERPARLAMENTARIOS E INTEGRACIÓN LATINOAMERICANA

☐ 11.- SALUD

☐ 12.- MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

☐ 13.- TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

☒ 14.- VIVIENDA, DESARROLLO URBANO

☐ 15.- TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES

☐ 16.- RÉGIMEN INTERNO Y ADMINISTRACIÓN

☐ 17.- DERECHOS HUMANOS Y PUEBLOS ORIGINARIOS

☐ 18.- LA FAMILIA

☐ 19.- CIENCIAS Y TECNOLOGÍA

☐ 20.- BIENES NACIONALES

☐ 21.- PESCA, ACUICULTURA E INTERESES MARÍTIMOS

☐ 22.- DE EMERGENCIA, DESASTRES Y BOMBEROS

☐ 24.- CULTURA, ARTES Y COMUNICACIONES

☐ 25.- SEGURIDAD CIUDADANA

☐ 27.- ZONAS EXTREMAS Y ANTÁRTICA CHILENA

☐ 29.- DEPORTES Y RECREACIÓN

☐ 31.- DESARROLLO SOCIAL, SUPERACIÓN DE LA POBREZA Y PLANIFICACIÓN

☐ 33.- RECURSOS HÍDRICOS Y DESERTIFICACIÓN

☐ 34.- MUJERES Y EQUIDAD DE GÉNERO

☐ COMISIÓN DE HACIENDA, EN LO PERTINENTE.

☐ COMISIÓN MIXTA.

☐ COMISIÓN ESPECIAL MIXTA DE PRESUPUESTOS.

☐ EXCMA. CORTE SUPREMA, EN LO PERTINENTE.

☐ OTRA:

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEY N° 2.695, DE 1979, Y LA LEY N° 20.234, PARA PERMITIR LA REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE INMUEBLES QUE FORMEN PARTE DE LOTEOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES, ESTABLECIENDO UNA EXCEPCIÓN RESPECTO DE DETERMINADAS EXIGENCIAS URBANÍSTICAS.

H. CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS

I. Fundamentos

La regularización de la pequeña propiedad raíz constituye una herramienta esencial para otorgar seguridad jurídica a miles de familias que, aun ejerciendo durante años una posesión material, continua y pacífica sobre un inmueble, carecen de un título de dominio que refleje su situación real. La ausencia de título no sólo genera incertidumbre patrimonial, sino que dificulta el acceso a subsidios, programas de mejoramiento de vivienda, inversiones en infraestructura, financiamiento y múltiples actuaciones que requieren acreditar una relación jurídica regular con el inmueble.

El decreto ley N° 2.695, de 1979, fue dictado precisamente para enfrentar la deficiente constitución del dominio de pequeñas propiedades rurales y urbanas, estableciendo un procedimiento especial destinado a reconocer la posesión regular de quienes carecen de título inscrito o cuentan con títulos imperfectos. Su finalidad es esencialmente dominical: entregar un justo título al poseedor material que reúna los requisitos legales, resguardando al mismo tiempo los derechos de terceros mediante los mecanismos de publicidad, oposición e impugnación contemplados en la propia normativa.

Sin embargo, la aplicación administrativa del decreto ley N° 2.695 ha ido incorporando consideraciones de carácter urbanístico que, en determinados casos, terminan impidiendo la regularización dominical de personas que cumplen los requisitos de posesión, únicamente porque el inmueble forma parte de una subdivisión de hecho, loteo o asentamiento irregular, no cumple con una superficie predial mínima, carece de recepción de las obras de urbanización o no se encuentra acogido al procedimiento de la ley N° 20.234.

El artículo 5° del decreto ley N° 2.695 exige actualmente, tanto para inmuebles urbanos como rurales, acompañar un certificado de informaciones previas con fines de regularización, emitido por la Dirección de Obras Municipales correspondiente, el cual debe ser considerado al momento de aprobar o rechazar la solicitud. A su vez, la Circular N° 3, de 21 de noviembre de 2022, de la Subsecretaría de Bienes Nacionales, instruye la coordinación con las autoridades urbanísticas cuando existan antecedentes de loteos o asentamientos irregulares y contempla el rechazo de la solicitud cuando el inmueble forme parte de un asentamiento irregular no acogido a la ley N° 20.234 y que no haya obtenido la recepción correspondiente.

La jurisprudencia administrativa ha reforzado este criterio. El dictamen N° E472530, de 9 de abril de 2024, de la Contraloría General de la República, reconoce que, como regla general, el procedimiento del decreto ley N° 2.695 no se encuentra sujeto a una cabida predial mínima, ni a las exigencias de subdivisión y urbanización propias de otros procedimientos. No obstante, mantiene una excepción respecto de terrenos que formen parte de loteos irregulares, de predios rurales que puedan configurar nuevos núcleos urbanos, señalando que en tales

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
29-09-2026
18:59
VIRTUAL

casos no corresponde utilizar el decreto ley N° 2.695 como vía de regularización, por estimar que ello podría alterar la planificación territorial.

Este criterio genera una situación especialmente compleja: el ordenamiento reconoce que el saneamiento del decreto ley N° 2.695 no constituye jurídicamente una subdivisión, pero, al mismo tiempo, permite que la existencia material de un loteo irregular o el incumplimiento de parámetros urbanísticos se transforme en un impedimento para sanear el dominio individual de quienes habitan dichos inmuebles. De este modo, una irregularidad urbanística originada muchas veces por el primer loteador termina proyectando sus consecuencias sobre familias que no participaron en la formación ilícita o defectuosa del asentamiento.

Esta confusión es tanto más injustificada cuanto que el propio decreto ley N° 2.695 la resolvió de manera expresa. Su artículo 31, inciso segundo, dispone que no se entenderá que hay división cuando se solicite, de acuerdo con esa ley, la regularización de la posesión o la constitución del dominio de un inmueble que forma parte de otro de mayor extensión. El legislador de 1979 fue categórico: el saneamiento dominical no constituye un acto de subdivisión predial y, por lo mismo, no puede quedar sujeto a las exigencias propias de ésta. Lo que la práctica administrativa ha hecho, por vía interpretativa, es reintroducir una exigencia que la ley excluyó de modo explícito. Por tal razón, este proyecto de ley busca precisar el sentido y alcance de dicha norma, incorporando a continuación de ella los nuevos artículos 31 bis y 31 ter.

La ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, fue concebida como una herramienta excepcional para regularizar las obras mínimas de urbanización de asentamientos irregulares. Actualmente comprende, entre otros requisitos, asentamientos materializados antes del 31 de diciembre de 2018, exige una alta proporción de residentes permanentes y contempla condiciones de urbanización que deben ser verificadas para obtener la recepción. Aunque su vigencia ha sido prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2030, su lógica es colectiva y urbanística, por lo que no siempre constituye una respuesta practicable para el poseedor individual que sólo busca sanear su título de dominio.

Más aún, la propia ley N° 20.234 presupone la operatividad del decreto ley N° 2.695 al interior de asentamientos irregulares. Su artículo 1, inciso tercero, letra c), incluye expresamente entre los asentamientos que pueden acogerse a su procedimiento simplificado a aquellos en los que se hubiere constituido dominio sobre predios específicos mediante el procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979. El legislador de la regularización urbanística asumió, por tanto, que el saneamiento dominical individual puede haber operado dentro de un loteo irregular, y que la regularización de las obras de urbanización constituye una etapa posterior y distinta. La presente iniciativa no innova en ese punto, sino que restituye una coherencia que la práctica administrativa ha desdibujado.

Debe agregarse que las exigencias de la ley N° 20.234 se han vuelto progresivamente más estrictas. Su artículo 2 requiere hoy que existan residentes permanentes en más del setenta por ciento de los lotes resultantes; una tasación máxima promedio de las viviendas existentes; condiciones de emplazamiento que excluyen las zonas no edificables y las áreas de riesgo no mitigable, y la inexistencia de sanciones administrativas o judiciales y de denuncias, demandas o querellas pendientes vinculadas al asentamiento. Se trata de umbrales de naturaleza colectiva que un poseedor individual no está en condiciones de satisfacer por sí solo, ni de imponer a sus vecinos.

OFICINA DE PARTES CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE
29-09-2026
18:59
VIRTUAL

En la práctica administrativa, estos fundamentos de rechazo se presentan de manera generalizada cuando el inmueble cuya posesión se pretende regularizar forma parte, o se estima que podría formar parte, de un loteo, subdivisión de hecho o asentamiento irregular. Entre las circunstancias que suelen impedir la continuación o aprobación del saneamiento se encuentran no acogerse a la ley N° 20.234, la inexistencia o insuficiencia de obras mínimas de urbanización, la ausencia de recepción del loteo, el incumplimiento de la superficie predial mínima y, especialmente en sectores rurales, la eventual configuración de nuevos núcleos urbanos al margen de los instrumentos de planificación territorial. De este modo, exigencias propias del ordenamiento urbanístico terminan operando como obstáculos para la regularización dominical individual, aun cuando el decreto ley N° 2.695 tenga por finalidad principal resolver la situación jurídica del poseedor material.

La consecuencia social de esta situación es particularmente gravosa. Mantener indefinidamente a familias en asentamientos irregulares sin posibilidad real de obtener un título no mejora la planificación territorial ni corrige las deficiencias de urbanización; por el contrario, perpetúa la precariedad y dificulta que el Estado, los municipios y las propias comunidades puedan avanzar posteriormente en soluciones de infraestructura, saneamiento, conectividad, servicios básicos y mejoramiento urbano o rural. La informalidad dominical se transforma así en un factor adicional que inmoviliza territorios completos.

Resulta, por ello, necesario separar jurídicamente dos planos que hoy se confunden: por una parte, la regularización del dominio del poseedor material; y por otra, la regularización urbanística del loteo, de sus obras de urbanización, edificaciones, vialidades y demás exigencias de planificación territorial. Reconocer el dominio de quien cumple los requisitos del decreto ley N° 2.695 no debe significar, por sí mismo, aprobar un loteo, recibir obras de urbanización ni legalizar construcciones. Ambas materias pueden y deben mantener procedimientos, efectos y responsabilidades diferenciados.

La presente iniciativa establece, en consecuencia, una excepción legal expresa para inmuebles urbanos y rurales que formen parte de loteos, subdivisiones de hecho o asentamientos irregulares materializados a más tardar el 10 de agosto de 2022, inclusive.

La fecha de corte que esta iniciativa adopta no es arbitraria. El 10 de agosto de 2022 se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.477, que modificó el procedimiento de saneamiento y regularización de loteos contenido en la ley N° 20.234, extendió su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2030 e incorporó a dicho cuerpo legal un artículo 15 nuevo, que endureció de manera decisiva el régimen registral aplicable a los loteos irregulares. Hasta esa fecha, el ordenamiento no advertía con claridad al poseedor individual que la sola pertenencia material de su sitio a un loteo irregular podía cerrarle la vía del saneamiento dominical. Fijar el corte en ese día permite, por una parte, amparar la confianza legítima de quienes se establecieron bajo el régimen anterior y, por otra, preservar íntegramente el efecto disuasivo que el legislador quiso dar a la ley N° 21.477 respecto de los loteos formados con posterioridad.

Esta fecha es, además, distinta de la que contempla el numeral 1 del artículo 2 de la ley N° 20.234, que exige que el asentamiento se encuentre materializado de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2018 o forme parte del catastro de campamentos del año 2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Los asentamientos materializados entre el 1 de enero de 2019 y el 10 de agosto de 2022 quedan hoy fuera del procedimiento urbanístico de la ley N° 20.234 y, por aplicación del criterio administrativo vigente, también fuera del saneamiento dominical del decreto ley N° 2.695. Ese doble vacío carece de justificación y es precisamente

OFICINA VIRTUAL
CHILE
29-09-2026
18:59

el que esta iniciativa viene a cerrar, sin alterar en modo alguno los requisitos, plazos ni umbrales de la ley N° 20.234.

Ahora bien, una excepción circunscrita al procedimiento administrativo sería inoperante si no se removiera, al mismo tiempo, el obstáculo registral. El artículo 15 de la ley N° 20.234, incorporado por la ley N° 21.477, dispone que, atendidas las prohibiciones establecidas en los artículos 55, 136 y 137 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los notarios no podrán autorizar las escrituras y los conservadores de bienes raíces deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que directa o indirectamente pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio. Su inciso segundo agrega que basta que el conservador detecte en el título algún indicio de esa finalidad, y su inciso tercero enumera entre tales indicios la mención de una superficie o ubicación específica distinta de la del predio inscrito, la existencia de diversas transferencias parciales de derechos sobre un mismo terreno o la existencia de algún plano o listado de sitios o lotes.

Aplicada literalmente, esa disposición permitiría que el conservador rechazara la inscripción ordenada por la resolución del Servicio, privando de todo efecto útil al procedimiento previo. Ello, además, resulta ajeno al supuesto para el cual la norma fue concebida. El artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones prohíbe los actos y contratos del propietario, loteador o urbanizador dirigidos a transferir el dominio de terrenos no urbanizados; en cambio, la inscripción del decreto ley N° 2.695 no emana de un acto o contrato del loteador, sino de una resolución administrativa que reconoce una posesión material preexistente y que opera como justo título para una adquisición originaria. Por esta razón, el artículo segundo de la presente iniciativa incorpora en el artículo 15 de la ley N° 20.234 un inciso final que excluye expresamente de su ámbito a las inscripciones practicadas en cumplimiento del nuevo artículo 31 bis, remitiéndolas al artículo 14 del decreto ley N° 2.695, sin alterar en nada su aplicación a los demás títulos ni las responsabilidades del artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Con esta solución se busca permitir que el título de dominio deje de ser un obstáculo adicional para las familias, sin desmantelar la normativa urbanística ni legitimar la generación futura de loteos irregulares. La excepción se limita exclusivamente a asentamientos materializados a más tardar el 10 de agosto de 2022, inclusive, y mantiene plenamente vigentes las reglas generales para las actuaciones urbanísticas posteriores, así como las facultades de fiscalización y sanción que correspondan conforme a la legislación vigente.

En mérito de lo expuesto, las diputadas y diputados que suscriben vienen en presentar el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°. - Introdúcense 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. Incorpórase, en el artículo 5°, el siguiente inciso final, nuevo:

"Tratándose de los inmuebles a que se refiere el artículo 31 bis y que formen parte de loteos, subdivisiones de hecho o asentamientos irregulares materializados al 10 de agosto de 2022, inclusive, o con anterioridad, el certificado de informaciones previas tendrá carácter

OFICINA VIRTUAL CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 29-09-2026 18:59

informativo respecto de las condiciones urbanísticas aplicables al predio. La circunstancia de que éste forme parte de un loteo, subdivisión de hecho o asentamiento irregular, que no cuente con permiso o recepción de loteo, que no se encuentre acogido a la ley N° 20.234, que carezca de obras de urbanización suficientes, o que no cumpla la superficie predial mínima aplicable, no podrá, por sí sola, fundar la inadmisibilidad o el rechazo de la solicitud de regularización, sin perjuicio de la verificación de los demás requisitos exigidos por este decreto ley."

2. Incorpórase, a continuación del artículo 31°, el siguiente artículo 31 bis, nuevo:

"Artículo 31 bis.- Excepcionalmente, podrán acogerse al procedimiento de regularización establecido en este decreto ley los inmuebles urbanos o rurales que formen parte de loteos irregulares, subdivisiones de hecho o asentamientos irregulares materializados al 10 de agosto de 2022, inclusive, o con anterioridad, siempre que el solicitante cumpla los requisitos establecidos en los artículos 1° y 2° y las demás exigencias de este cuerpo legal que resulten aplicables.

Para el solo efecto del saneamiento de la posesión y de la constitución del dominio conforme a este decreto ley, no constituirá impedimento ni causal de rechazo:

a) Que el inmueble no cuente con permiso de subdivisión o loteo, recepción provisoria o recepción definitiva, o que forme parte de un asentamiento cuya configuración material no se ajuste a los antecedentes urbanísticos o planimétricos existentes.

b) Que el loteo o asentamiento irregular no se encuentre acogido, no pueda acogerse o no haya culminado el procedimiento establecido en la ley N° 20.234.

c) Que la superficie del inmueble sea inferior a la superficie predial mínima establecida en un instrumento de planificación territorial o en las normas generales aplicables a la subdivisión de predios rurales.

d) Que las obras de urbanización sean inexistentes, insuficientes o no hayan sido recibidas por la autoridad competente.

e) Tratándose de inmuebles rurales, que el loteo o asentamiento irregular pueda configurar un núcleo urbano al margen de la planificación territorial, o que no se cuente con las autorizaciones previstas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que se trate únicamente del reconocimiento dominical regulado por este decreto ley.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable respecto de inmuebles emplazados, total o parcialmente, en áreas de riesgo no mitigado, áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial, franjas o terrenos con declaratoria de utilidad pública, bienes nacionales de uso público, ni respecto de los demás inmuebles excluidos expresamente por el artículo 8° de este decreto ley.

En ningún caso podrán invocarse las excepciones establecidas en este artículo respecto de un loteo, subdivisión de hecho o asentamiento irregular materializado con posterioridad al 10 de agosto de 2022, ni para sanear la posesión de un inmueble cuya configuración material como lote independiente sea posterior a dicha fecha."

3. Incorpórase, a continuación del artículo 31 bis, el siguiente artículo 31 ter, nuevo:

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE
29-09-2026
18:59

“Artículo 31 ter.- La regularización efectuada conforme al artículo precedente tendrá efectos exclusivamente dominicales y no constituirá, por sí sola, aprobación de subdivisión o loteo, recepción provisoria o definitiva de obras de urbanización, regularización de edificaciones, autorización de cambio de uso de suelo, modificación de un instrumento de planificación territorial ni acreditación del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.

La inscripción practicada en virtud de este decreto ley no extinguirá ni alterará las obligaciones de urbanización, cesión, mitigación o regularización que correspondan conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General, la ley N° 20.234 u otras normas especiales, ni afectará las responsabilidades civiles, administrativas o penales del primer loteador, propietario, urbanizador o de terceros que hubieren intervenido en la formación irregular del asentamiento.

El saneamiento dominical regulado en el artículo 31 bis será compatible e independiente de los procedimientos destinados a obtener posteriormente la regularización urbanística, recepción de las obras de urbanización o regularización de las edificaciones, de conformidad con la legislación vigente.”

Artículo 2°. - Agrégase, en el artículo 15 de la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, el siguiente inciso final, nuevo:

“Lo dispuesto en los incisos precedentes no será aplicable a las inscripciones que deban practicarse en cumplimiento de una resolución dictada conforme al artículo 31 bis del decreto ley N° 2.695, de 1979, ni a las subinscripciones y anotaciones que de ellas deriven, las que se regirán exclusivamente por el artículo 14 de dicho cuerpo legal. En estos casos el conservador de bienes raíces no podrá exigir, como antecedente de la inscripción, los certificados, autorizaciones o garantías a que se refieren los artículos 55, 129, 136 y 137 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ni aplicar la presunción establecida en el inciso segundo de este artículo. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 31 ter del referido decreto ley y de las responsabilidades contempladas en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

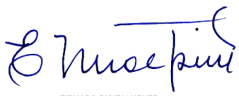
Disposición transitoria

Artículo transitorio. - Las personas cuyas solicitudes de regularización hubieren sido rechazadas con anterioridad a la publicación de esta ley, total o parcialmente, por alguna de las circunstancias señaladas en el inciso segundo del artículo 31 bis, podrán presentar una nueva solicitud conforme a las disposiciones vigentes, siempre que el inmueble forme parte de un loteo irregular, subdivisión de hecho o asentamiento irregular materializado al 10 de agosto de 2022, inclusive, o con anterioridad. El rechazo anterior no constituirá impedimento para su tramitación. Los antecedentes acompañados en el procedimiento anterior podrán ser tenidos a la vista en la nueva solicitud mientras mantengan su vigencia y resulten pertinentes.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
29-09-2026
18:59
VIRTUAL



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. FRANCISCO CRISOSTOMO L.



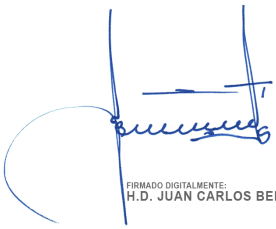
FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. EMILIA NUYADO A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CAROLINA CUCUMIDES C.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JAVIER MUÑOZ R.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JUAN CARLOS BELTRÁN S.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTIAN MENCHACA P.

