PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 20.234 QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS, ESTABLECIENDO UN MECANISMO EXCEPCIONAL DE SANEAMIENTO DOMINIAL PARA ASENTAMIENTOS CON RECEPCIÓN PROVISORIA.

CONSIDERANDOS

1. Según los mocionantes de la época, la ley que este proyecto pretende modificar, nace en respuesta a la proliferación masiva de asentamientos irregulares provocados principalmente por la desesperación de las familias en búsqueda de una vivienda[1]. Este tipo de situaciones provocó el crecimiento de poblaciones que no contaban con servicios básicos, ni calles y menos aún con infraestructura mínima para la existencia de centros urbanos. Por ello, el espíritu de la legislación, era permitir que las personas regularizaran y urbanizaran el territorio que habitaban según los requisitos establecidos en la misma ley.
2. Posteriormente, el 10 de agosto de 2022, mediante la dictación de la Ley N° 21.477 se realizaron diversas modificaciones a la Ley N° 20.234. Esta ley recogió propuestas de diversos boletines de parlamentarios que constantemente relevaban la necesidad de adecuar la legislación a la realidad de las familias y el territorio, contribuyendo a la regularización de

[1] Historia de la Ley n° 20.234 que Establece procedimiento de saneamiento y regularización de loteos. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile/BCN

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
09-01-2024
19:01
VIRTUAL

los asentamientos que permitiera mejorar las condiciones de vida de quienes los habitaban.

3. De esta forma, el artículo 1° de la Ley N°20.234 es reemplazado, para contemplar un procedimiento simplificado y excepcional para el saneamiento y regularización de las obras mínimas de urbanización que requieren aquellos asentamientos poblados que no cuentan con permiso o recepción de loteo otorgado por la respectiva Dirección de Obras Municipales y que, además, cumplen con las características y demás requisitos exigidos por esta ley para acceder a esta herramienta excepcional.
4. Por otra parte, el inciso segundo del artículo 1°, abordando la denominación de “asentamientos irregulares”, señala que en esta categoría pueden encontrarse ocupaciones de terreno que se materializaron sin el permiso o recepción definitiva correspondiente, así como otros asentamientos poblados que se hubieren acogido a leyes excepcionales para su regularización o para la adquisición del dominio sobre sitios, pero que no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras de urbanización exigibles, o bien, que cuentan formalmente con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.
5. Luego de estas precisiones, el nuevo artículo 1°, establece quienes pueden acogerse a este procedimiento, a saber:
    a. Las poblaciones de tipo popular respecto de las cuales la municipalidad hubiere aprobado un plano de loteo o de subdivisión de predios, conforme a las disposiciones de la ey N° 16.282.

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
09-01-2024
19:01
VIRTUAL

b. Las poblaciones que hubieren sido declaradas en situación irregular, conforme a lo dispuesto en la ley N° 16.741.

c. Los asentamientos en los que se hubiere constituido dominio sobre predios específicos mediante el procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979.

d. Las poblaciones y loteos que hubieren sido de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o de sus antecesores legales, en los que se hubiere transferido el dominio de sitios conforme a las disposiciones del decreto ley N° 2.833, de 1979.

e. Los loteos, subdivisiones de predios, poblaciones y edificaciones que se hubieren acogido a las disposiciones de la ley N° 18.138.

f. Los campamentos que formen parte del catastro del año 2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuya estrategia sea de radicación.

g. Los asentamientos irregulares emplazados en área urbana o de extensión urbana que, previo informe del asesor urbanista, si la municipalidad contare con dicho cargo, o del director de obras municipales, si no contare con él, se consideren necesarios de regularizar, con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva. Lo anterior incluye aquellos casos en los que sobre un mismo asentamiento se hubieren aplicado diversas leyes especiales y sus respectivos planos no coincidan, u otros casos en los que no hubiere sido posible obtener la recepción definitiva debido a la superposición normativa o a la existencia de títulos de dominio sobre el espacio público, existente o proyectado.

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
09-01-2024
19:01
VIRTUAL

h. Los asentamientos irregulares emplazados en área rural, siempre y cuando se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales contemplados en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y obtengan las autorizaciones e informes previos favorables de las autoridades administrativas que ahí se indican, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos específicos que les fueren exigibles en atención a su ubicación concreta, como los referidos en el numeral 5 del artículo 2.

6. Esta moción parlamentaria, pretende abordar la problemática que se instaló a partir de agosto de 2022, con la modificación de la Ley N° 21.477, en cuanto a la aplicación del procedimiento de regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz para la constitución del dominio sobre ella. En efecto, no obstante que en el nuevo artículo 1°, inciso tercero, la letra c), de la Ley N° 20.234, se permite que todas aquellas familias que han regularizado su dominio por medio del Decreto Ley N° 2.695 de 1979, y cuenten con su título inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, tengan acceso a regularizar sus obras mínimas de urbanización, se agregaron estrictas condiciones para aquellas familias que quieran acceder al proceso de regularización del dominio y se encuentran en un asentamiento irregular.

7. De tal forma, y pese a los importantes avances incorporados por la Ley N° 21.477 a la Ley N° 20.234, para que en forma simplificada y excepcional, miles de familias puedan acceder al saneamiento y regularización de loteos, respecto de las obras mínimas de urbanización, otorgándoles oportunidades para una vida digna a diversos asentamientos poblados en situación irregular, lamentablemente esta modificación, restringió la aplicación del

OFICINA CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 09-01-2024 19:01 VIRTUAL

Decreto Ley N° 2.695, de 1979, **al establecer que el título de dominio solo podrá verificarse una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector en que se emplaza el lote**[2], obras que son sumamente complejas y costosas, para cualquier familia que se encuentra en un asentamiento irregular, en los casos contemplados en la Ley N° 20.234.

8. En efecto, la modificación introducida el 10 de agosto del año 2022, por la Ley N° 21.477, dispone un nuevo inciso décimo séptimo en el artículo 4°, en los siguientes términos:

> *"Con todo, cuando se trate del procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979, excepcionalmente podrá solicitarse la regularización del dominio de lotes desde la recepción provisoria, pero el otorgamiento del correspondiente título de dominio solo podrá verificarse una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector en que se emplaza el lote y respetando los deslindes que contemple el plano definitivo de regularización del asentamiento. Estas dos condiciones para el otorgamiento del título de dominio también serán aplicables respecto de aquellas solicitudes de regularización de la pequeña propiedad raíz que se encontraren en trámite al ingresar la solicitud de regularización del asentamiento o al otorgarse la recepción provisoria".*

9. Como se puede apreciar, se han introducido complejas condiciones para la regularización por medio del Decreto Ley N° 2.695, de 1979, las que en la práctica han sido imposibles de cumplir por parte de quienes solicitan regularizar y obtener la posesión regular ante el Ministerio de Bienes Nacionales, y a poco andar, desde la fecha de aplicación, se han producido

[2] artículo 4° inciso décimo séptimo de la Ley N° 20.234

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
09-01-2024
19:01
VIRTUAL

efectos dramáticos para los diversos asentamientos irregulares en todo el territorio nacional, viéndose, las diversas secretarías regionales ministeriales, en cumplimiento de esta modificación legal, obligadas a denegar la solicitud de regularización del dominio en todo Chile.

10. Como contexto, resulta importante señalar que, el mencionado Decreto Ley, responde a la necesidad de solucionar los problemas de la deficiente constitución de dominio de las denominadas pequeñas propiedades raíces rurales y urbanas, y hoy en día, es una normativa que tiene un relevante impacto social y económico en nuestro territorio.
11. La irregularidad en el domino de la propiedad es un fenómeno endémico en los países en desarrollo, es un síntoma de la desigualdad y es provocada sobre todo por el desconocimiento sobre los procedimientos y modalidades en la transferencia y constitución legal del bien raíz. Las acciones que el Estado de Chile realiza, a través del Ministerio de Bienes Nacionales, en la aplicación del Decreto Ley N° 2.695, tienen cobertura nacional y se aplican en los sectores urbanos y rurales, atendiendo a la focalización de grupos prioritarios, y enfatizando su aplicación en las regiones en donde el grado de irregularidad de la propiedad es mayor.
12. Por otra parte, el Decreto Ley N° 2.695 de 1979, tiene como finalidad cumplir con el mandato constitucional de posibilitar y dar cumplimiento efectivo al derecho a acceder a la propiedad previsto en el artículo 19 N° 23 de la Constitución Política de la República, entendiendo que el Estado no sólo tiene el deber de no obstaculizar el derecho a la propiedad, sino que además debe facilitarlo e incluso incentivarlo a través de distintos mecanismos, y el procedimiento de la regularización de la pequeña propiedad raíz es uno de estos mecanismos.

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
09-01-2024
19:01
VIRTUAL

Adicionalmente, este sistema de incentivo a acceso a la propiedad se funda en la aplicación de los principios fundamentales de solidaridad y de subsidiariedad, según los cuales es deber del Estado promover y facilitar el acceso a la propiedad, e intervenir cuando las personas o grupos intermedios no puedan en virtud de su autonomía y recursos acceder a ella, como ocurre en la especie.

Adicionalmente, y desde una perspectiva social, la regularización a la que se accede a través del Decreto Ley N° 2.695, de 1979, otorga una solución real a aquellas personas cuya posesión se motiva en razones históricas, de naturaleza familiar e incluso ancestral, para quienes es indispensable contar con un título de dominio que les permita acceder a diversos beneficios, como por ejemplo, los subsidios para la vivienda que otorgan los Servicios de Vivienda y Urbanización a lo largo de todo el país.

13. Resulta relevante mencionar, como antecedente, que durante la discusión en general de la iniciativa legal de la Ley N° 21.477, el Ministro de Bienes Nacionales de la época, señaló, como observación a la moción: *"En cuanto a la posibilidad de comenzar a gestionar la regularización del dominio sobre los lotes resultantes una vez que la respectiva dirección de obras municipales hubiese visado la recepción definitiva (artículo 4°, nuevo inciso noveno, que pasa a ser undécimo, contenido en el número 4 del artículo único), sugirió, como una oportunidad de mejorar el proyecto de ley, permitir dicha regularización a partir de la recepción provisoria. Al respecto comentó que los procesos de regularización de la pequeña propiedad raíz son muy lentos –actualmente tardan dos años en promedio-, por lo que consideró que es demasiado tiempo esperar diez años hasta la obtención de la recepción definitiva del loteo; luego, dos años de tramitación ante el Ministerio de*

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
09-01-2024
19:01
VIRTUAL

Bienes Nacionales y, finalmente, otros dos años para que la persona adquiera el dominio por prescripción, añadiendo cinco años para poder enajenar el bien raíz, es decir, en total habrán transcurrido 19 años para que los interesados puedan disponer de sus inmuebles, obstaculizando la libre circulación de los bienes."[3]

14. Por su parte, durante la discusión en particular, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su asesor legislativo, se refirió expresamente a que el Ministerio de Bienes Nacionales advirtió que si la norma que se estaba proponiendo para el artículo 4°, sobre permitir la regularización del dominio mediante el Decreto Ley N° 2.695, de 1979, se iniciara desde la recepción provisoria limitando el otorgamiento del título del dominio a la recepción definitiva de las obras de urbanización, el trámite contemplado en el decreto se extendería en demasía[4].

15. Como se puede apreciar, tanto en discusión de la modificación realizada por la Ley N° 21.477 como en la aplicación práctica del Decreto Ley N° 2.695, de 1979, se hace patente la complejización de la regularización del dominio de predios urbanos y rurales, por este mecanismo que históricamente se ha implementado en Chile, y han sido los propios ciudadanos, comité de viviendas, alcaldes y alcaldesas, autoridades regionales, y parlamentarios, los que han manifestado, de una u otra manera, la necesidad de revisar este aspecto de la normativa, con el fin de, manteniendo la necesaria armonía de los asentamientos irregulares con los requerimientos urbanísticos, se

[3] Historia de la Ley n° 21.447 que Establece procedimiento de saneamiento y regularización de loteos. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile/BCN. Página 168.
[4] Historia de la Ley N° 21.447 que Establece procedimiento de saneamiento y regularización de loteos. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile/BCN. Página 238.

OFICINA CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 09-01-2024 19:01 VIRTUAL

revisen las nuevas condiciones impuestas al Decreto Ley N° 2.695, en el artículo 4 inciso décimo séptimo.

16. Por otra parte, a través de la presente moción, se propone modificar la letra h) del inciso tercero del artículo 1º de la Ley N° 20.234, en el sentido de hacer aplicable a los asentamientos irregulares emplazados en terrenos rurales, las mismas exigencias de elegibilidad contenidas en el literal anterior (letra g) para los loteos ubicados en área urbana o de extensión urbana, de tal manera que baste únicamente el informe previo favorable del Asesor Urbanista, o del Director de Obras Municipales cuando no exista dicho asesor, estableciendo que dichos loteos se consideran necesarios de regularizar, con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva.

    Actualmente, la letra h), dispone lo siguiente: "*h) Los asentamientos irregulares emplazados en área rural, siempre y cuando se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales contemplados en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y obtengan las autorizaciones e informes previos favorables de las autoridades administrativas que ahí se indican, sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos específicos que les fueren exigibles en atención a su ubicación concreta, como los referidos en el numeral 5 del artículo 2.*"

17. Como puede observarse, la regla general de admisibilidad de un asentamiento irregular ubicado en área rural recae en esta disposición, la cual exige, como condición previa y expresa, que deben encontrarse dentro de los supuestos excepcionales contemplados en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sin perjuicio de lo ya indicado precedentemente, la citada disposición indica que los mencionados loteos, previo al inicio del trámite contemplado en la ley, deben obtener las

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
09-01-2024
19:01
VIRTUAL

autorizaciones e informes previos favorables de las autoridades administrativas que allí se indican, las cuales remiten a los artículos 2.1.19 y 3.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que se refieren a los procedimientos para consolidar la urbanización de inmuebles sometidos a las disposiciones del citado artículo 55.

Lo anterior viene en constituir un contrasentido, por cuanto exige, como requisito de entrada a la aplicación de la Ley N° 20.234, referirse solo a alguno de los casos enunciados en el 55 y además que ya cuenten con la urbanización correspondiente, por lo que no sería necesario que los mencionados loteos deban someterse a la aplicación de este procedimiento excepcional, toda vez que ya lo habrían obtenido previamente. Esto se refuerza por la redacción que a continuación realiza el final de dicho literal, al disponer, "sin perjuicio del cumplimiento de otros requisitos específicos que les fueren exigibles en atención a su ubicación concreta, como los referidos en el numeral 5 del artículo 2."

18. Por consiguiente, y a fin de poder ampliar la posibilidad que puedan tener asentamientos irregulares rurales de ser objeto de la presente ley, es que se propone suprimir las referencias relativas al cumplimiento del artículo 55, bastando únicamente el informe favorable del Asesor Urbanista o del Director de Obras Municipales, o quien haga las veces de tal, cuando no exista asesor, similar a lo que ocurre en el literal g) del artículo 1º.
19. Finalmente, la moción incorpora una disposición transitoria, que se hace cargo de las denegaciones que se hayan producido en el periodo comprendido entre agosto de 2022 (fecha de publicación de la Ley N°21.477) hasta la entrada en vigencia de la presente ley, por no contar con la recepción definitiva de las obras de urbanización, con tal de que los propios

OFICINA CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 09-01-2024 19:01 VIRTUAL

interesados o el servicio de oficio, puedan solicitar la revocación de la resolución que denegó el saneamiento del dominio.

De acuerdo a los antecedentes anteriormente expuestos es que vengo en presentar el siguiente proyecto de ley**:**

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO: Modifícase la Ley N° 20.234 que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, en los términos siguientes:

1. **Reemplázase la letra h) del artículo 1 por el siguiente:**

"h) Los asentamientos irregulares emplazados en área rural que, previo informe del asesor urbanista, si la municipalidad contare con dicho cargo, o del director de obras municipales, si no contare con él, se consideren necesarios de regularizar, con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva."

2. **Reemplázase el inciso 17 del artículo 4, por el siguiente:**

"Con todo, cuando se trate de asentamientos que cuenten con recepción provisoria podrá aplicarse el procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.695, de 1979, para la regularización del dominio de los inmuebles que forman parte del asentamiento irregular, y podrá otorgarse el correspondiente título de dominio; sin embargo, en estos casos, solo podrá solicitarse el alzamiento de la prohibición de enajenar establecida en el artículo 17º del decreto ley Nº 2.695 de 1979, una vez otorgada la recepción definitiva de las obras de urbanización del sector, por parte del poseedor

OFICINA
CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
09-01-2024
19:01
VIRTUAL

inscrito. Para el efecto anterior, bastará la simple exhibición de copia autorizada del respectivo Certificado de Recepción Definitiva, para que el Conservador competente proceda a practicar el alzamiento.

Para la obtención de la recepción definitiva, los organismos competentes propiciaran los medios para ello."

3. Incorpórese la siguiente disposición transitoria:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

*"**Artículo Primero.-** Las solicitudes de saneamiento del dominio de la pequeña propiedad raíz reguladas por el Decreto Ley Nº 2.695 de 1979, que hayan sido denegadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, por no contar con la recepción definitiva de las obras de urbanización, podrán ser revocadas, de oficio o a solicitud de parte, ante quien corresponda."*

Tomás Hirsch	Hector Ulloa	Javiera Morales
H. Diputado	H. Diputado	H. Diputada

OFICINA VIRTUAL
09-01-2024 19:01



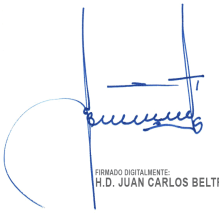
FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. HECTOR ULLOA A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. EMILIA NUYADO A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CAMILA MUSANTE M.



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



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JAVIERA MORALES A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TOMÁS HIRSCH G.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JUAN FUENZALIDA C.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MERCEDES BULNES Ñ.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. DANISA ASTUDILLO P.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. LUIS CUELLO P.

