

## **OFICIO N° 250-2026**

### **INFORME DE PROYECTO DE LEY QUE**

“Modifica el decreto ley N°2.695, de 1979, estableciendo un nuevo procedimiento para la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y la constitución del dominio sobre ella, en situaciones de emergencia”.

**Antecedentes:** Boletín N°18.464-14

Santiago, 5 de agosto de 2026.

Por N°133/14/2026, de 22 de julio de 2026, la Abogada Secretaria de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputadas y Diputados, señora Claudia Andrea Rodríguez Andrade, ha recabado informe de esta Corte Suprema respecto del proyecto de ley que “Modifica el decreto ley N°2.695, de 1979, estableciendo un nuevo procedimiento para la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y la constitución del dominio sobre ella, en situaciones de emergencia”, de conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y siguientes del artículo 77 de la Constitución Política de la República y el artículo 16 de la Ley N°18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto, en sesión celebrada el 3 de agosto del año en curso, conformado por la Presidenta señora Gloria Ana Chevesich Ruiz, y los ministros y ministras señora Muñoz, señores Prado y Silva, señora Repetto, señor Llanos, señoras Ravanales, Gajardo, Melo, González y López, señores Astudillo, Ruz, Zepeda, Franulic, y los ministros suplentes señora Quezada y señor Contreras, acordó informarlo al tenor de la resolución que se transcribe a continuación.

**A LA ABOGADA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA,  
DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES DE LA  
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS  
SEÑORA CLAUDIA ANDREA RODRÍGUEZ ANDRADE  
VALPARAÍSO**



“Santiago, cinco de agosto de dos mil veintiséis.

**Vistos y teniendo presente:**

**Primero:** La Abogada Secretaria de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputadas y Diputados, señora Claudia Andrea Rodríguez Andrade, puso en conocimiento de la Corte Suprema, mediante Oficio N°133/14/2026, de 22 de julio de 2026, el proyecto de ley “Modifica el decreto ley N°2.695, de 1979, estableciendo un nuevo procedimiento para la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y la constitución del dominio sobre ella, en situaciones de emergencia”, de conformidad con lo dispuesto en los incisos segundo y siguientes del artículo 77 de la Constitución Política de la República y en el artículo 16 de la Ley N°18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

**Segundo:** La iniciativa tuvo su origen a través de mensaje y corresponde al Boletín N°18.464-14. Actualmente se encuentra en primer trámite constitucional, con urgencia suma para su tramitación.

**Tercero:** El proyecto de ley viene a establecer normas de excepción para la aplicación del procedimiento de regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz, normado en el Decreto Ley N° 2.695 de 1979, con el objeto de que las personas damnificadas por situaciones de catástrofe puedan regularizar rápidamente la posesión irregular que detentaren sobre una pequeña propiedad raíz.

**Cuarto:** Para estos efectos, la iniciativa introduce un nuevo Título V al mencionado decreto ley, donde se regula un procedimiento especial de regularización de la posesión y constitución del dominio sobre dichos bienes, el que se pretende que sea rápido, concentrado, seguro tanto para resguardar los derechos del solicitante como de terceros y gratuito.

De esta forma, el actual procedimiento regulado en el Título II del Decreto Ley N°2.695 de 1979 pasaría a ser el procedimiento ordinario en esta materia, mientras que el nuevo Título V que incorpora el proyecto sería el “Procedimiento Especial para Casos de Sismos o Catástrofes”.

**Quinto:** Según los términos del proyecto, a este procedimiento especial solo podrán acceder las “personas damnificadas de aquellas regiones, comunas, localidades o sectores geográficos en que se declare estado de excepción constitucional de catástrofe”, y se consideran damnificados las “personas



poseedoras del inmueble objeto de la regularización, que haya sufrido daños de consideración provocados directamente por el sismo o catástrofe, ocasionando la destrucción total o parcial del mismo” (artículo 31).

A diferencia del procedimiento actual, que ante la oposición de un tercero a la inscripción solicitada o a la inscripción practicada activa un procedimiento judicial tramitado en sede civil,<sup>1</sup> el procedimiento que propone el proyecto se mantiene en sede administrativa, con lo cual se busca -según se lee en el preámbulo que acompaña la iniciativa- “evitar los tiempos excesivos y gastos de tramitación que implican la vía judicial, pudiendo resolverse la controversia de manera más expedita”.

A diferencia de lo que ocurre en el procedimiento actual del Decreto Ley N°2.695, en el proyecto de ley la intervención judicial es doblemente excepcional. Esto, porque la oposición de terceros genera un contencioso ante el mismo Servicio de la administración (el Ministerio de Bienes Nacionales), y no ante los tribunales de justicia. Es recién ante la decisión final del Servicio que resuelve la oposición a la solicitud de saneamiento de la propiedad, cuando se puede activar la actuación de los tribunales de justicia mediante la reclamación prevista en el artículo 42 nuevo del proyecto, cuyo tenor vale la pena reproducir acá:

*“Artículo 42°. En contra de la resolución del Ministerio de Bienes Nacionales que resuelve la oposición, se podrá reclamar, dentro del plazo de quince días hábiles, ante el tribunal competente señalado en el artículo 20°.”*

De este modo, la hipótesis sobre la que opera este precepto es que habiéndose tramitado un procedimiento de saneamiento de la pequeña propiedad raíz con arreglo a las disposiciones del nuevo Título V del Decreto Ley N° 2.695, un tercero deduce oposición, generando a partir de ella un contencioso ante la propia administración; contencioso que se libra entre el oponente a la regularización y el solicitante de esta, y que concluye con la resolución del Ministerio de Bienes Nacionales a la que alude el artículo 42 recién citado.

La resolución del Ministerio de Bienes Nacionales decidiendo la oposición podrá ser reclamada por aquella de las partes a quien perjudique dentro del plazo de quince días hábiles, cuestión que debe hacerse “ante el tribunal competente señalado en el artículo 20”, lo que vendría a significar ante el juez de letras en lo

---

<sup>1</sup> El inciso segundo del artículo 20 del Decreto Ley N° 2.695 señala que “[p]resentada la oposición, la cual se entenderá como demanda para todos los efectos legales, el Servicio deberá abstenerse de continuar la tramitación y remitirá de inmediato los antecedentes al juez de letras en lo civil dentro de cuyo territorio jurisdiccional se encuentre el predio”.



civil dentro de cuyo territorio jurisdiccional se encuentre el predio de cuya regularización se trata.

Con la redacción del proyecto queda la duda sobre cuáles son las reglas procesales a las que se quiere dar aplicación durante la etapa judicial prevista en el nuevo Título V. Ello, pues mientras en la etapa judicial que se activa ante la oposición de terceros en el proceso que ahora se pasará a llamar ordinario rigen las disposiciones del párrafo 1° del Título IV del Decreto Ley N° 2.695, respecto del proceso de reclamación previsto en el nuevo artículo 42 del proyecto nada se dice sobre el procedimiento aplicable.

Posiblemente la respuesta a ello esté comprendida en el artículo 44 del proyecto, que dispone que en todo aquello que no esté regulado por el Título V nuevo, y que no se contraponga a sus normas, “recibirán aplicación las normas generales de los Títulos I, II, III, IV párrafos 2° y 3°, y VI”. Como en la referencia al Título IV solo se mencionan los párrafos 2° y 3°, el párrafo 1° ha de entenderse excluido.

Lo anterior lleva a suponer que el proyecto de ley bajo análisis ha previsto que la tramitación judicial de la reclamación contra la resolución del Ministerio de Bienes Nacionales siga el curso del juicio sumario, por ser este el procedimiento que hacen aplicables los párrafos 2° y 3° del Título IV. Sin embargo, esta conclusión no se desprende de manera inequívoca de las disposiciones propuestas.

En efecto, las referencias al procedimiento sumario contenidas en dichos párrafos se vinculan específicamente con las acciones de dominio y de compensación que allí se regulan, sin que exista una norma que las haga extensivas a la reclamación prevista en el nuevo artículo 42. Se advierte, por tanto, un vacío respecto del procedimiento judicial aplicable. En cualquier caso, esto es algo que podría ser aclarado por el legislador, a fin de dar certeza respecto de las reglas procesales aplicables.

Por otro lado, se estima necesario recordar al legislador que el Tribunal Pleno, en los antecedentes AD N° 583-2018, mediante resolución de 5 de mayo de 2021, reiteró su preferencia por radicar el conocimiento de los asuntos contencioso-administrativos en tribunales especiales integrantes del Poder Judicial y, mientras estos no sean creados, estimó necesario avanzar hacia la unificación de las competencias y procedimientos aplicables.



Para ello, acordó que la competencia se distribuyera entre los jueces de letras y las Cortes de Apelaciones según lo determinara el legislador; que las acciones atribuidas a los primeros se tramitaran, como regla general, conforme al procedimiento sumario, manteniéndose el régimen recursivo previsto en la ley; y que los asuntos entregados a las Cortes de Apelaciones se sometieran al procedimiento del reclamo de ilegalidad municipal, con sentencia inapelable y susceptible de casación. Asimismo, propuso establecer un plazo común de quince días hábiles para reclamar; entregar al reclamante la elección entre el tribunal del lugar donde se dictó el acto, aquel donde produjo sus efectos o aquel donde se encontraran emplazados los bienes involucrados; conservar la facultad de suspender los efectos del acto recurrido, y eliminar toda exigencia de consignación previa.

**Séptimo:** En conclusión, el presente informe ha analizado la disposición consultada por la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputadas y Diputados, correspondiente al artículo 42 nuevo que el proyecto de ley analizado busca incorporar al Decreto Ley N° 2.695.

El referido artículo establece el derecho a reclamar en contra de la resolución que dicte el Ministerio de Bienes Nacionales pronunciándose sobre la oposición formulada por un tercero para controvertir la pretensión de saneamiento de una propiedad raíz que ha sido impulsada por quien, arguyendo su calidad de damnificado por una catástrofe natural en los términos que habilita el proyecto, es su poseedor irregular.

Aunque no parece problemático que la competencia para conocer y resolver estas reclamaciones se mantenga en los tribunales civiles, se advierte un vacío respecto del procedimiento judicial aplicable. En efecto, no puede concluirse inequívocamente que la reclamación deba tramitarse conforme al procedimiento sumario por la remisión que el artículo 44 efectúa a los párrafos 2° y 3° del Título IV, pues las reglas contenidas en ellos se refieren específicamente a las acciones de dominio y de compensación allí reguladas.

Sobre esta materia, cabe tener presente lo expresado por el Tribunal Pleno en los antecedentes AD N°583-2018, mediante resolución de 5 de mayo de 2021, en cuanto a la necesidad de avanzar hacia la unificación de las competencias y procedimientos contencioso-administrativos mientras no se creen tribunales especiales integrantes del Poder Judicial. En particular, se sostuvo que las acciones atribuidas a los jueces de letras deben tramitarse, como regla general,



conforme al procedimiento sumario, manteniéndose el régimen recursivo previsto en la ley.

En consecuencia, en opinión de esta informante sería conveniente que el legislador estableciera expresamente el procedimiento aplicable a la reclamación prevista en el artículo 42, considerando, además, los restantes criterios sostenidos por esta Corte en el citado acuerdo, relativos a la elección del tribunal territorialmente competente por el reclamante, la facultad de suspender los efectos del acto reclamado y la improcedencia de exigir una consignación previa.

Finalmente, y sin perjuicio de lo expuesto, no puede dejar de observarse los riesgos asociados a eventuales abusos en la regularización de propiedades por esta vía.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en la norma constitucional citada, se acuerda informar en los términos antes expuestos el referido proyecto de ley.

Ofíciase.

PL N°39-2026”

