

Aumento del avalúo fiscal para regularizar títulos de dominio: la importancia de actualizar el marco legal

Sebastián Artiaga Vergara
seremi Bienes Nacionales
Región del Biobío



El 21 de abril de 2025, el Diario Oficial publicó la Ley N°21.737 que modifica el D.L. 2695 de 1979, introduciendo una importante mejora en la admisibilidad de las solicitudes de regularización de la pequeña propiedad, disponiendo el aumento del límite del avalúo fiscal, tanto para inmuebles urbanos como rurales.

Aquí un poco de contexto. Uno de los requisitos para regularizar un inmueble en el Ministerio de Bienes Nacionales, es no exceder del tope legal fijado para el avalúo fiscal. Hasta el 20 de abril de 2025, este límite era de: 380 UTM en el sector urbano y 800 UTM en el rural. Esto significaba que, si una propiedad sobrepasaba estos valores, la solicitud obligatoriamente debía rechazarse, impidiendo que esa persona obtuviera su título de dominio.

Y si bien el procedimiento que establece el D.L. 2695 está dirigido a regularizar pequeñas propiedades, resultaba indispensable que este concepto, se ajustara al Chile actual, del siglo 21, donde un inmueble urbano difícilmente tendrá una tasación fiscal inferior a 380 UTM.

Por tal razón, la modificación que introduce la Ley 21.373 es una importante mejora para la aplicación del D.L. 2695, permitiendo que una mayor cantidad de personas puedan obtener su título de dominio, poniendo fin a la irregularidad que se prolongaba por años.

De esta manera, tras las gestiones realizadas por el Ministro de Bienes Nacionales, Francisco Figueroa, y del subsecretario de la cartera, Sebastián Vergara, se logró la aprobación –en marzo de este año– de la iniciativa presentada por los senadores Fidel Espinoza,

Rodrigo Galilea, José García Ruminot y las senadoras Luz Ebensperger y María José Gatica, en la Cámara de Diputados y Diputadas, que modificó el inciso primero del artículo primero del D.L. N°2.695 de 1979, actualizando el monto del avalúo fiscal, dejándolo en un máximo de 1.000 UTM tanto para los sectores urbanos como los rurales; esto es, algo así como unos 67 millones de pesos.

Sin duda, este monto resulta mucho más coherente con el valor de tasación de las propiedades actuales, particularmente, en el sector urbano, donde en una ciudad como Concepción –por ejemplo– el valor del metro cuadrado se ha duplicado en los últimos 10 años, lo que impedía que sectores más modestos, pudieran acceder al procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz.

Hoy, con la promulgación de la Ley N°21.737, cientos de chilenos, finalmente podrán acceder a un título de dominio y, con ello, no sólo tener la seguridad y la certeza jurídica de ser propietarios, sino que, en muchos casos, es el puntapié inicial para acceder a otros servicios básicos como la energía eléctrica, el alcantarillado, el agua potable, entre otros.

En definitiva, hoy relevamos la importancia del D.L. 2695 a lo largo de estos años, por lo que, valoramos la decisión del Ministerio de impulsar una mejora que permitirá que esta normativa continúe aplicándose y favoreciendo a una mayor cantidad de personas que, hasta antes de abril, no podían incorporarse al procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz.