

# Aumentan las tomas de terrenos: vacío legal complica la restitución de propiedades



En los últimos dos años, Chile ha experimentado un alza sostenida en las tomas y ocupaciones ilegales de terrenos, fenómeno que se ha intensificado durante 2024 y 2025. Según cifras del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el número de campamentos pasó de 1.091 en 2022 a 1.432 en 2024, un incremento del 31,1 %, mientras que estudios

privados estiman que estas ocupaciones se expanden a un ritmo del 30 % anual, afectando más de ocho millones de metros cuadrados y a unas 200 mil personas. Llama la atención que un 56 % de los casos corresponde a terrenos privados y que el 77 % de las tomas responde a loteos planificados, lo que da cuenta de un fenómeno cada vez más organizado y

menos espontáneo.

El abogado y especialista en propiedades Marcelo Pérez del Valle, indicó que, aunque el Código Penal sanciona la usurpación de inmuebles, persiste un vacío legal que permite a los ocupantes prolongar su permanencia por años, incluso con sentencias en contra. El uso de recursos procesales, la lentitud de los juicios y la ausencia de

mecanismos expeditos de restitución inmediata han generado que, en la práctica, propietarios con títulos claros enfrenten graves dificultades para ejercer su derecho a la posesión, afectando la valorización de los terrenos y exponiéndolos a daños e incluso a explotación comercial no autorizada.

Un caso reciente ilustra esta problemática. En Calama, la

Sociedad Inversiones e Inmobiliaria Norte Uno S.A. acusa que, a pesar de haber adquirido legalmente en 2015 un terreno de 11.028 m<sup>2</sup> ubicado en Bilbao 727, por \$380 millones, no ha podido tomar posesión del mismo. Según la querrela criminal presentada contra César Silva Movimiento de Tierra EIRL, el vendedor se ha negado a restituir el predio, manteniendo su ocupación e incluso destinándolo a actividades comerciales y firmando contratos con terceros.

La disputa se arrastra desde hace casi una década. La compraventa fue inscrita en el Conservador de Bienes Raíces en enero de 2016, pero la empresa afirma que Silva no solo impide el acceso al

terreno, sino que ha instalado a terceros y causado daños a las construcciones e instalaciones existentes.

En mayo de 2022, ambas partes firmaron un avenimiento con fuerza de sentencia que reconocía el derecho de Norte Uno a la restitución del inmueble. No obstante, el acuerdo fue incumplido, prolongando la ocupación hasta la fecha.

El caso se encuentra actualmente en la Corte de Apelaciones de Antofagasta, que deberá pronunciarse sobre la restitución forzada del bien. El terreno, ubicado en una zona urbana de alto interés comercial, podría generar entre \$2 y \$5 millones mensuales en arriendos, pero sigue ocupado sin autorización del propietario.

Este conflicto refleja cómo, incluso con títulos de dominio inscritos y resoluciones judiciales favorables, la recuperación de un inmueble puede verse entrampada por un marco legal que no contempla procedimientos ágiles para la restitución, dejando a los propietarios expuestos a pérdidas económicas y a la depreciación de sus bienes.