



2022

REPÚBLICA DE CHILE  
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

---

Sentencia

Rol 13.225-22 CPR

[14 de julio de 2022]

---

CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD DEL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 20.234, QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS, CORRESPONDIENTE A LOS BOLETINES N° 12.756-14, 12.871-14, 12.872-14 Y 12.899-14 (REFUNDIDOS)

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. PROYECTO DE LEY REMITIDO PARA SU CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD

**PRIMERO:** Que, por Oficio N° 17.401, de 3 de mayo de 2022 - ingresado a esta Magistratura el día 4 de mayo de 2022 - la H. Cámara de Diputadas y Diputados ha remitido copia autenticada del **proyecto de ley**, aprobado por el Congreso Nacional, **que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, correspondiente a los Boletines N°s 12.756-14, 12.871-14, 12.872-14 y 12.899-14, refundidos**, con el objeto de que este Tribunal Constitucional, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 93, inciso primero, N° 1°, de la Constitución Política de la República, ejerza el control de constitucionalidad respecto del párrafo cuarto del numeral 5, contenido en la letra f) del número 2; la oración final del párrafo final del literal a), contenido en la letra a) del número 3; la letra a), la letra c), el inciso séptimo propuesto por la letra d), y la letra f), del número 4, todos del artículo único del proyecto de ley;

**SEGUNDO:** Que, el N° 1° del inciso primero del artículo 93 de la Carta Fundamental establece que es atribución de este Tribunal Constitucional “[e]jercer el control de constitucionalidad de las leyes que interpreten algún precepto de la Constitución, de las leyes orgánicas constitucionales y de las normas de un tratado que versen sobre materias propias de estas últimas, antes de su promulgación;”;



**TERCERO:** Que, de acuerdo con el precepto invocado en el considerando anterior, corresponde a esta Magistratura pronunciarse sobre las normas del proyecto de ley remitido que estén comprendidas dentro de las materias que el Constituyente ha reservado a una ley orgánica constitucional;

## II. NORMAS DEL PROYECTO DE LEY SOMETIDAS A CONTROL PREVENTIVO DE CONSTITUCIONALIDAD

**CUARTO:** Que, las disposiciones del proyecto de ley remitido que han sido sometidas a control de constitucionalidad son las que se indican a continuación:

*“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos:*

(...)

### **2. En el artículo 2:**

a) *Sustitúyese el encabezamiento del inciso primero por el siguiente:*

*“Artículo 2.- Para acogerse al procedimiento simplificado de regularización de esta ley, los asentamientos irregulares referidos en el artículo anterior deberán dar cumplimiento a todas las condiciones y demás requisitos que a continuación se expresan:”.*

b) *Reemplázase el numeral 1 por el siguiente:*

*“1. Que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al 31 de diciembre de 2018 o formen parte del catastro de campamentos del año 2019, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que atiende el Programa de Asentamientos Precarios, u otro que lo suceda, y cuya estrategia sea de radicación.”.*

c) *Sustitúyese el numeral 2 por el siguiente:*

*“2. Que se trate de asentamientos irregulares que no tengan permiso de loteo o que, habiendo contado con tal permiso o habiéndose acogido a las leyes excepcionales referidas en el artículo 1, no cuentan con la correspondiente recepción definitiva de las obras mínimas de urbanización que requiere dicho asentamiento, o bien, que cuentan con un certificado de recepción definitiva que requiere ser modificado, debido a que no se corresponde, documental ni planimétricamente, con la situación existente.”.*

d) *Reemplázase el numeral 3 por el siguiente:*

*“3. Que en más del 70 por ciento de los lotes resultantes del asentamiento irregular existan residentes permanentes. En caso de que el asentamiento se emplace en un bien fiscal, lo que incluye los bienes referidos en el artículo 590 del Código Civil, el Ministerio de Bienes Nacionales, conforme a la normativa aplicable, podrá disponer de aquellos lotes en los que no haya residentes permanentes.”.*

e) *Introdúcense los siguientes cambios en el numeral 4:*

i. *Agrégase el siguiente párrafo segundo, nuevo, pasando el actual segundo a ser tercero, y así sucesivamente:*



*“Este requisito no será aplicable respecto de aquellos campamentos considerados por los programas públicos destinados a atender asentamientos precarios, a través de la estrategia de radicación.”.*

ii. Reemplázase su párrafo segundo, que ha pasado a ser tercero, por el siguiente:

*“El proyecto de plano del loteo que se ingrese en la Dirección de Obras Municipales en virtud de esta ley deberá indicar los lotes que se encuentren edificados, y señalar en cada caso, el número aproximado de metros construidos, el destino de las edificaciones y la clasificación y categoría que se aplique conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción a que se refiere el párrafo primero. En ningún caso la incorporación de estos antecedentes en el plano mencionado constituirá regularización de las edificaciones existentes.”.*

iii. Sustitúyese su párrafo tercero, que ha pasado a ser cuarto, por el siguiente:

*“La Dirección de Obras Municipales deberá efectuar la tasación conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción referida, dentro del plazo de sesenta días, contado desde la solicitud respectiva tratándose de loteos de inmuebles urbanos, y dentro de noventa días en el caso de inmuebles rurales, vencidos los cuales, sin que se haya evacuado el informe correspondiente, se entenderá cumplido el requisito.”.*

f) Reemplázase el numeral 5 por el siguiente:

*“5. Que no se encuentren localizados en zonas no edificables, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, ni en áreas expuestas a riesgos que no sean mitigables, en consideración a informes técnicos evacuados por organismos o servicios competentes que determinen alguna zona del país amenazada con riesgo inminente por alguna catástrofe natural o causada por el hombre. Tampoco podrán estar localizados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural o de protección de recursos de valor natural, tales como parques y reservas nacionales o monumentos naturales. No se admitirá la regularización de asentamientos localizados en fajas de caminos cortafuego ni en la faja vial de caminos públicos.*

*En el caso de asentamientos irregulares emplazados en áreas de riesgo identificadas como tales en los respectivos instrumentos de planificación territorial, esto es, en el plan regulador comunal o intercomunal, únicamente podrá solicitarse su regularización si se acompaña un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente según el tipo de riesgo, que determine las acciones que deberán ejecutarse para autorizar la regularización de dicho asentamiento irregular, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente, conforme a la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando proceda.*

*El referido estudio fundado deberá señalar y describir las obras de ingeniería y/u otras medidas estructurales o no estructurales necesarias para mitigar los riesgos, incluyendo un plano topográfico, a una escala adecuada, en el que se identifique el área de riesgo y las referidas medidas de mitigación, las que deberán estar materializadas antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización que contempla el proceso de regularización.*

*La Dirección de Obras Municipales también podrá requerir dicho estudio fundado, como requisito para ingresar una solicitud de regularización o como observación al momento de evaluarla, cuando se trate de asentamientos irregulares*



*emplazados en un sector de área rural en que no exista instrumento de planificación territorial que establezca áreas de riesgo, pero respecto del cual haya antecedentes técnicos o históricos sobre la exposición de la población a amenazas naturales o antrópicas relacionadas con dicho emplazamiento, tales como peligro volcánico, remoción en masa, inundación, salida de mar, afloramiento de napas subterráneas o incendios forestales.*

(...)

### **3. En el artículo 3:**

a) Reemplázanse las letras a) y b) por las siguientes:

*“a) Formulario único del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, diseñado para efectos de la aplicación de esta ley, suscrito por los interesados que en su conjunto representen, al menos, 30 por ciento de los residentes permanentes del asentamiento irregular o loteo, en que se explique el origen de la conformación del asentamiento irregular y se señale cómo se constituyó; las razones por las cuales no cuenta con permiso o recepción municipal, o por las cuales pese a tener recepción por las leyes Nos 16.282 o 18.138 deben ser modificados. Para estos efectos se considerarán interesados a quienes acrediten la tenencia material de los respectivos sitios al 31 de diciembre de 2018, por algún medio fidedigno como título de dominio, comprobantes de pago de cuentas de servicios o certificado de residencia emitido por la junta de vecinos, Carabineros de Chile, u otras organizaciones comunitarias o autoridades de la localidad.*

*También se considerarán interesados a quienes viven en campamentos que formen parte del catastro que atiende el Programa de Asentamientos Precarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a los comités de viviendas u organizaciones comunitarias constituidas en el loteo que cuenten con facultades suficientes y que representen, al menos, el porcentaje de residentes permanentes antes señalado.*

*En el caso de las áreas rurales en que se haya hecho transferencia de dominio, éste se acreditará por el certificado de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo o por escritura pública otorgada ante notario.*

*Los Servicios de Vivienda y Urbanización solo podrán solicitar la regularización, en virtud de esta ley, en los casos de asentamientos irregulares bajo su competencia. **También podrán solicitarla los municipios y las personas interesadas que acrediten residencia permanente de acuerdo a lo señalado en esta ley.***

(...)

### **4. En el artículo 4:**

a) Reemplázase el inciso primero por el siguiente:

*“Artículo 4.- La Dirección de Obras Municipales procederá, dentro del plazo de sesenta días contado desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por los artículos anteriores, a verificar las condiciones de urbanización existentes y los requisitos exigidos en esta ley, y otorgará la recepción provisoria o definitiva de las obras de urbanización, salvo que existan observaciones, en cuyo caso los interesados tendrán el plazo de treinta días corridos para subsanarlas. La Dirección de Obras Municipales tendrá idéntico plazo para otorgar la recepción provisoria de las obras de urbanización, salvo que pueda otorgar la*



*recepción definitiva, total o parcial, si verifica que ya se cumplen las condiciones establecidas en esta ley para ello.”.*

(...)

*c) Intercálase el siguiente inciso cuarto, nuevo:*

*“En caso de que el proyecto de regularización tuviere modificaciones posteriores a la recepción provisoria, antes de solicitar la recepción definitiva se deberá reingresar ante la Dirección de Obras Municipales el nuevo plano de regularización del asentamiento para su revisión. La Dirección de Obras Municipales tendrá quince días corridos para pronunciarse respecto a la modificación del plano.”.*

*d) Reemplázase el inciso cuarto, que ha pasado a ser sexto, por los siguientes incisos sexto, séptimo y octavo, nuevos:*

*“La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, por razones fundadas, podrá autorizar excepciones al largo y ancho de las vías, calzadas y veredas del loteo, incluida la rebaja de las exigencias de pavimentación, si fuere procedente, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Asimismo, por razones fundadas, podrá rebajar o eximir al loteo de la obligación de cesiones contempladas en la referida normativa.*

*En ejercicio de la facultad contemplada en el inciso precedente, y previa consulta a la Dirección de Obras Municipales respectiva, la mencionada Secretaría Regional Ministerial podrá autorizar que el procedimiento de regularización contemple la aprobación de un nuevo plano para todo el asentamiento, aun cuando existieren otros planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por otros órganos públicos producto del otorgamiento de certificados de recepción definitiva o de la aplicación de las leyes especiales mencionadas en el artículo 1. Lo anterior, con el objeto de delimitar con claridad el espacio correspondiente a las obras de urbanización y el concerniente a los lotes que contempla el asentamiento cuya regularización se solicita. Si la aprobación del nuevo plano implica la modificación de deslindes o de la superficie de lotes que ya cuentan con título inscrito, deberá acompañarse la autorización por escrito de los propietarios de dichos lotes.*

*Las autorizaciones referidas en los incisos precedentes deberán ser otorgadas en forma previa a la presentación de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales y sus antecedentes formarán parte del legajo de documentos que conforman el expediente. La Secretaría Regional deberá pronunciarse sobre la solicitud dentro del plazo de sesenta días contado desde que sea requerida por el interesado o por la Dirección de Obras.”.*

(...)

*f) Reemplázase el inciso sexto, que ha pasado a ser décimo, por el siguiente:*

*“Una vez obtenida la recepción provisoria del loteo el interesado deberá cumplir con las condiciones de urbanización faltantes para obtener la recepción definitiva dentro del plazo de cinco años, renovable por igual período, previa solicitud fundada del interesado. De igual manera, se podrán realizar recepciones definitivas parciales para este tipo de casos de acuerdo a lo prescrito en el inciso primero del artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello el Director de Obras Municipales dejará la constancia correspondiente en el*



*certificado de recepción provisoria, así como de la prohibición de enajenar, ceder o transferir a cualquier título los sitios del loteo, mientras no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización pendientes, de acuerdo al artículo 136 de la citada ley. Excepcionalmente la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar las ventas y adjudicaciones y extender el correspondiente certificado de urbanización garantizada, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129 de la referida ley, por el monto total de las obras de urbanización pendientes o previa exhibición de los actos administrativos que aprueben el financiamiento estatal para la ejecución de las obras de urbanización o saneamiento o de los convenios referidos en el artículo 9.”.*

(...)”.

### III. NORMA DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA QUE ESTABLECE EL ÁMBITO DE LA LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL POR LA CUAL HA SIDO REMITIDO A CONTROL PREVENTIVO EL PROYECTO DE LEY

**QUINTO:** Que, el artículo 118, inciso quinto de la Carta Fundamental establece que:

*“Una ley orgánica constitucional determinará las funciones y atribuciones de las municipalidades. Dicha ley señalará, además, las materias de competencia municipal que el alcalde, con acuerdo del concejo o a requerimiento de los 2/3 de los concejales en ejercicio, o de la proporción de ciudadanos que establezca la ley, someterá a consulta no vinculante o a plebiscito, así como las oportunidades, forma de la convocatoria y efectos.”;*

### IV. LAS NORMAS DEL PROYECTO DE LEY REMITIDO NO REVISTEN NATURALEZA DE LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL

**SEXTO:** Que, las disposiciones del proyecto de ley remitidas para examen preventivo de constitucionalidad no revisten carácter orgánico constitucional, en tanto no inciden en el ámbito reservado por la Constitución Política en su artículo 118, inciso quinto, en atención a que las facultades que en ellas se otorgan a las Direcciones de Obras Municipales se encuentran comprendidas dentro de las atribuciones genéricas que los artículos 3° y 24 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades otorga a los municipios y a la encargada de obras municipales de dichas corporaciones, y en consecuencia, no le corresponde a esta Magistratura pronunciarse sobre ellas.

El proyecto de ley no innova respecto de las materias que regula, sólo reitera facultades que hoy ya tiene la Dirección de Obras Municipales, no modificando ni derogando dichas atribuciones. Ello ha sido considerado como propio de ley común en STC 437.



**Y TENIENDO PRESENTE**, además, lo dispuesto en los artículos 118, inciso quinto y 93, inciso primero, de la Constitución Política de la República y lo prescrito en los artículos 48 a 51 de la Ley N° 17.997, Orgánica Constitucional de esta Magistratura,

**SE DECLARA:**

**QUE ESTA MAGISTRATURA NO EMITE PRONUNCIAMIENTO, EN EXAMEN PREVENTIVO DE CONSTITUCIONALIDAD, RESPECTO DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL PÁRRAFO CUARTO DEL NUMERAL 5, CONTENIDO EN LA LETRA F) DEL NÚMERO 2; LA ORACIÓN FINAL DEL PÁRRAFO FINAL DEL LITERAL A), CONTENIDO EN LA LETRA A) DEL NÚMERO 3; LA LETRA A), LA LETRA C), EL INCISO SÉPTIMO PROPUESTO POR LA LETRA D), Y LA LETRA F), DEL NÚMERO 4, TODOS DEL ARTÍCULO ÚNICO DEL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 20.234, QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS, CORRESPONDIENTE A LOS BOLETINES N° 12.756-14, 12.871-14, 12.872-14 Y 12.899-14 (REFUNDIDOS), POR NO VERSAR SOBRE MATERIAS PROPIAS DE LEY ORGÁNICA CONSTITUCIONAL.**

**DISIDENCIAS**

**Acordada con el voto en contra de los Ministros señores CRISTIÁN LETELIER AGUILAR, JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ y MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, quienes estuvieron por declarar propio de ley orgánica constitucional toda la preceptiva enviada a control de esta Magistratura por la H. Cámara de Diputadas y Diputados, sea que las normas consultadas del proyecto de ley entreguen nuevas atribuciones a las Direcciones de Obras Municipales de los municipios, reiteren las que ya se les han conferido por el legislador orgánico constitucional o las especifiquen.**

Particularmente, tratándose de atribuciones que ya han sido encomendadas por la ley orgánica constitucional a la autoridad administrativa o que el proyecto viene a especificar, respecto de potestades más amplias o generales con que ya cuenta, porque esta circunstancia sitúa a la normativa propuesta exactamente en el ámbito orgánico constitucional, debiendo darse cumplimiento a los requisitos establecidos en la Carta Fundamental para esa especie de preceptos legales, tal y como lo han entendido los colegisladores al remitir el proyecto de ley a control de esta Magistratura. Por lo tanto, deben estimarse como propias de la ley orgánica constitucional establecida en el artículo 118 de la Carta Fundamental.

Lo contrario, conduciría a que, simplemente con sostener que los preceptos legales son meras reiteraciones o especificaciones de normas previamente consideradas orgánicas constitucionales, se las situaría fuera de ese ámbito,



eludiéndose el cumplimiento de los requisitos que la Carta Fundamental impone al legislador orgánico constitucional.

Más aún si, en relación con la facultad de recepcionar obras de urbanización vinculadas con el proceso de regularización de loteos, se considera que el artículo 24 letra g) de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades contempla un reconocimiento general para este tipo de atribuciones a la unidad de obras municipales, por lo que, por tratarse de una materia específica, que no se encuadra precisamente el marco de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al tratarse de una modalidad excepcional de regularización de bienes inmuebles, debe ser considerada como una atribución particular que va más allá de la habilitación general con que ya cuentan los municipios. En este mismo sentido se pronunció esta Magistratura en STC 12.874.

En el mismo sentido, en STC 13.037, a propósito del control de constitucionalidad del proyecto de ley sobre integración social, la norma que señalaba que, en el marco de la elaboración y ejecución del Plan Maestro de Regeneración, los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización podían requerir a la Dirección de Obras Municipales respectiva la evaluación conjunta, en un solo expediente, de algunas o todas las autorizaciones o permisos necesarios para configurar la nueva forma urbana que contemple el referido Plan Maestro; y que la Dirección de Obras puede otorgar el o los permisos de edificación y/o de urbanización de las obras que contemple el Plan Maestro sin que se requiera acreditar que se han efectuado las correspondientes inscripciones y anotaciones en el Conservador de Bienes Raíces, esta Magistratura estimó estas disposiciones como propias de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades a que aluden los artículos 118, inciso quinto, y 119, inciso tercero, de la Constitución Política, al incidir directamente en las funciones y atribuciones de las Municipalidades y de la Dirección de Obras Municipales.

Redactaron la sentencia las señoras y los señores Ministros que la suscriben.

Comuníquese a la H. Cámara de Diputadas y Diputados, regístrese y archívese.

**Rol N° 13.225-22 CPR.**

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrado por su Presidenta, Ministra señora NANCY YÁÑEZ FUENZALIDA, y sus Ministros señores CRISTIÁN LETELIER AGUILAR, NELSON POZO SILVA, JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ, señora MARÍA PÍA SILVA GALLINATO, señores MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, RODRIGO PICA FLORES, y señora DANIELA MARZI MUÑOZ.

Firma la señora Presidenta del Tribunal, y se certifica que los demás señoras y señores Ministros concurren al acuerdo y fallo, pero no firman por no encontrarse en dependencias físicas de esta Magistratura, en cumplimiento de las medidas dispuestas ante la alerta sanitaria existente en el país.





Autoriza la Secretaria del Tribunal Constitucional, señora María Angélica Barriga Meza.

