



Base de Dictámenes

Venta de inmueble fiscal zona frontera a nacionales de países limítrofes, compra de terreno limitrofe por ciudadanos con doble nacionalidad, sociedad de inversiones, requisitos, declaración de nacionalidad accionistas, porcentaje de participación de ciudadanos extranjeros

NÚMERO DICTAMEN

OF97558N26

NUEVO:

SI

RECONSIDERADO:

NO

ACLARADO:

NO

APLICADO:

NO

COMPLEMENTADO:

NO

ORIGEN:

GABINETE CONTRALOR GENERAL

CRITERIO:

GENERA JURISPRUDENCIA

FECHA DOCUMENTO

20-05-2026

REACTIVADO:

NO

RECONSIDERADO**PARCIAL:**

NO

ALTERADO:

NO

CONFIRMADO:

NO

CARÁCTER:

NNN

DICTAMENES RELACIONADOS

Aplica oficio E528832/2024

Acción	Dictamen	Año
Aplica	E528832	2024

FUENTES LEGALES

Ley 10336 art/131 ley 10336 art/132 DL 1939/77 art/7 inc/1 DL 1939/77 art/7 inc/2

DL 1939/77 art/7 inc/3 DL 1939/77 art/7 inc/4 DL 1939/77 art/8 inc/1 DL 1939/77 art/8 inc/2 DL 1939/77 art/8 inc/3 DTO 232/94 relac DTO 371/68 relac POL art/6 POL art/7 ley 18575 art/2 POL art/76 POL art/83 ley 19640 art/1 COT art/539 inc/2

MATERIA

Atiende oficio N° 116.665, de 2025, del Prosecretario de la H. Cámara de Diputadas y Diputados.

DOCUMENTO COMPLETO

N° OF97558 Fecha: 20-05-2026

Se ha recibido en esta Contraloría General, una presentación del Prosecretario de la Cámara de Diputadas y Diputados, remitiendo el requerimiento formulado por el H. Diputado señor Sebastián Videla Castillo, en el que denuncia la adquisición irregular de terrenos en zona fronteriza en la comuna de Futaleufú, por lo que en virtud de las facultades establecidas en los artículos 131 y 132 de la ley N° 10.336, sobre Organización y Atribuciones de este Organismo de Control, se consideró pertinente efectuar una inspección respecto de lo que se describe a continuación:

De acuerdo con lo planteado por el parlamentario recurrente, la sociedad Inversiones Rumbo Sur SpA, cuyos socios y representantes serían ciudadanos de la República Argentina, habría adquirido 448 hectáreas de terreno en el sector fronterizo Lago Lonconao, comuna de Futaleufú, región de Los Lagos, requiriendo, además, un pronunciamiento sobre la declaración de nacionalidad realizada por los socios de Inversiones Rumbo Sur SpA, en la constitución de dicha sociedad, así como la de su representante legal, las que eventualmente serían falsas.

ANTECEDENTES Y ANÁLISIS

1. Sobre prohibición de adquirir predios en zona fronteriza a ciertos extranjeros y la exigencia de autorización previa excepcional

En la presentación se denuncia que, mediante escrituras públicas de 4 de mayo y 12 de agosto, ambas de 2016, la sociedad Inversiones Rumbo Sur SpA, habría adquirido 448 hectáreas de terreno en el sector fronterizo de Lago Lonconao, en la comuna de Futaleufú, región de Los Lagos, vulnerando la prohibición expresa de la normativa aplicable y sin contar con la autorización excepcional requerida por la misma.

Sobre el particular, cabe señalar que el artículo 7°, del decreto ley N° 1.939, de 1977, sobre normas de adquisición, administración y disposición de bienes del Estado, ex Ministerio de Tierras y Colonización -hoy Ministerio de Bienes Nacionales-, establece que por razones de interés nacional, se prohíbe adquirir el dominio y otros derechos reales o ejercer la posesión o tenencia de bienes raíces situados total o parcialmente en las zonas del territorio nacional, actualmente declaradas fronterizas en virtud del mencionado decreto con fuerza de ley N° 4, de 1967, a los nacionales de países limítrofes, salvo que medie la autorización del

Presidente de la República a través de decreto supremo fundado.

Añade su inciso segundo que tal prohibición se extenderá a las sociedades o personas jurídicas con sede principal en el país limítrofe, o cuyo capital pertenezca en un 40% o más a nacionales del mismo país o cuyo control efectivo se encuentre en manos de nacionales de esos países.

Luego, el inciso tercero de la misma disposición prevé que el Presidente de la República, mediante decreto supremo fundado en razones de interés nacional, podrá eximir, nominativa y expresamente, a nacionales de países limítrofes de la prohibición aludida y autorizarlos para adquirir o transferir el dominio u otros derechos reales o la posesión o tenencia de uno o más inmuebles determinados, situados en zonas fronterizas.

Respecto de este decreto, el inciso cuarto señala que será expedido por el Ministerio del Interior y deberá ser suscrito también por los Ministerios de Relaciones Exteriores y de Defensa, debiendo contar dentro de sus fundamentos, con informes del Estado Mayor de la Defensa Nacional y de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado (DIFROL).

Adicionalmente, el artículo 8°, del decreto ley N° 1.939, de 1977, prevé que los Notarios y los respectivos Conservadores de Bienes Raíces serán responsables del fiel cumplimiento de las disposiciones contenidas en el revisado artículo 7°, en los actos que ellos autoricen o ejecuten, debiendo los primeros exigir una declaración escrita bajo fe de juramento de la nacionalidad y lugar de nacimiento de los comparecientes.

Conforme con el inciso segundo de ese precepto, en caso de incumplimiento por parte de los notarios y conservadores de bienes raíces de esas exigencias, serán sancionados de conformidad con el artículo 441 del Código Orgánico de Tribunales y con la pérdida de su empleo, en caso de reincidencia.

Finaliza el artículo, indicando, en su inciso tercero, que el que valiéndose de documentos falsos, simulación de contrato o cualquier otro engaño semejante, transgrediera la prohibición de que se trata, será castigado con la pena de extrañamiento menor en su grado mínimo a medio.

A su turno, cumple con señalar que el procedimiento para obtener la referida autorización del Presidente de la República se encuentra contenido en el decreto N° 232, de 1994, del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Por su parte, en cuanto a dicho procedimiento, se debe tener presente el criterio jurisprudencial de esta Entidad de Control, contenido en el Oficio N° E528832 de 2024, en virtud del cual se representó un decreto que otorgaba la autorización establecida en el artículo 7° del citado decreto ley N° 1.939, de 1977, al ciudadano extranjero que allí se indica, por cuanto “no se explicitan las razones de interés nacional que sustentan la decisión excepcional que se adopta, en los términos que exige perentoriamente la citada disposición”.

Establecido el marco normativo y jurisprudencial aplicable en la especie, corresponde indicar, en primer término, que por medio del decreto N° 371, 4 de junio de 1968, del Ministerio de Relaciones Exteriores, se declaró como zona

junio de 1968, del Ministerio de Relaciones Exteriores, se declaró como zona fronteriza a la comuna de Futaleufú, para todos los efectos legales.

Enseguida, se debe anotar que efectuadas las indagaciones con la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la región de Los Lagos, como también con la DIFROL, se constató que estas no poseen antecedentes que den cuenta de transferencias de dominio u otros derechos reales o de posesión o tenencia de bienes raíces en los que figure la sociedad Inversiones Rumbo Sur SpA, RUT 76.455.704-2, entre los años 2015 y 2018.

Luego, se consultó a la Notaria y Conservadora de Bienes Raíces de Futaleufú, respecto de los bienes raíces inscritos a nombre de Inversiones Rumbo Sur SpA, la cual informó acerca de sus inscripciones de registro de propiedad vigentes.

En tales instrumentos consta que como resultado de la transacción otorgada el 25 de septiembre de 2018, ante la 36ª Notaría de Santiago, Inversiones Talavera Limitada e Inversiones Rumbo Sur SpA convinieron efectuar la partición de un predio de 448 hectáreas, ubicado en la comuna de Futaleufú, en un lugar denominado “Lago Lonconao”, cuyas partes son codueñas en una proporción de 50% cada una.

En la transacción precitada, se advierte que Inversiones Rumbo Sur SpA adquirió su proporción del 50% del predio por compraventa efectuada a varios particulares, según consta en escrituras públicas inscritas a fojas 252 número 180, 2016, y fojas 492 número 363, ambas de 2016, ante Notario de Futaleufú, quedando inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esa comuna.

Adicionalmente, consta que los intervinientes convinieron efectuar la partición del predio y su adjudicación. Así, como se indicó, la parcela “A”, de 202 hectáreas fue adjudicada a Inversiones Talavera Limitada, y la parcela “B”, de 246 hectáreas, fue adjudicada a Inversiones Rumbo Sur SpA. Lo anterior, fue ratificado y complementado por escritura pública bajo el repertorio número 27.993-2019, de la 36ª Notaría de Santiago.

Para tales efectos, conforme señala el numeral décimo cuarto de dicho instrumento, don Gustavo Ortiz Ramírez, declaró bajo fe de juramento, en representación de Inversiones Rumbo Sur SpA, que dicha sociedad tenía su sede principal en la ciudad de Santiago y que su capital y su control efectivo no pertenecían ni estaban en manos de nacionales de países limítrofes con Chile. Asimismo, declaró que su representada no se encontraba afecta a las normas sobre prohibiciones en zonas fronterizas en el país. Efectúa tal declaración, según señala el documento, en conformidad con las disposiciones de la ley N° 18.255, modificatoria del decreto ley N° 1.939, de 1977, del Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile y la ley N° 19.256.

Al respecto, debe indicarse que, dado que la constitución de Inversiones Rumbo Sur SpA, no consignaba las nacionalidades de los integrantes de la sociedad, fueron consultados el Servicio de Impuestos Internos, el Servicio de Registro Civil e Identificación, y el Servicio Nacional de Migraciones, para determinar tanto la nacionalidad como la cuota de participación de sus accionistas.

Así, en base a la información entregada por esas entidades públicas se constató

Así, en base a la información entregada por esas entidades públicas, se constata que dicha sociedad se encuentra constituida por don Jorge Luis Becerra Taschetti, doña María del Carmen Taschetti Mayol, doña Sofía Becerra Taschetti, doña María Becerra Taschetti y doña Ana Becerra Taschetti; en la forma que se detalla en la siguiente tabla:

Accionistas de Inversiones Rumbo Sur SpA

Nombre	RUN/RUT	Participación societaria, en %	Nacionalidad Informada
--------	---------	--------------------------------	------------------------

Jorge Luis Becerra Taschetti	23.077.900-716		Argentina
------------------------------	----------------	--	-----------

María del Carmen Taschetti Mayol	23.077.776-416		Argentina/española
----------------------------------	----------------	--	--------------------

Sofía Becerra Taschetti	48.182.486-922,7		Española
-------------------------	------------------	--	----------

María Becerra Taschetti	23.679.350-822,6		Española
-------------------------	------------------	--	----------

Ana Becerra Taschetti	23.077.917-122,7		Española/ estadounidense
-----------------------	------------------	--	--------------------------

Fuente: Elaboración propia a partir de la información proporcionada por el Servicio de Impuestos Internos, el Servicio de Registro Civil e Identificación y el Servicio Nacional de Migraciones.

Cabe hacer presente que, según la información ya aludida, don José Becerra Taschetti, doña María del Carmen Taschetti Mayol y doña Ana Becerra Taschetti cuentan con residencia definitiva en Chile; mientras que doña María Becerra Taschetti contó con una visa de estudiante hasta el 27 de agosto de 2014, y doña Sofía Becerra Taschetti no registraba trámites migratorios en Chile.

En igual sentido, en base a tales antecedentes, debe precisarse que todos los integrantes de la sociedad poseen cédula de identificación nacional chilena (RUN), con excepción de doña Sofía Becerra Taschetti, quien solo cuenta con identificación tributaria (RUT).

2. Sobre la declaración de nacionalidad del representante legal en instrumentos públicos y eventuales omisiones o falsedades.

Al respecto, se debe consignar que conforme con los artículos 6° y 7° de la Constitución Política de la República y 2° de la ley N° 18.575, los órganos de la Administración del Estado deben someter su actuar a la Carta Fundamental y a las leyes, sin que tengan más atribuciones que las que expresamente les ha conferido el ordenamiento jurídico.

Luego, el artículo 76 de la Constitución Política, prevé que la facultad de conocer las causas civiles y criminales, de resolverlas y de hacer ejecutar lo juzgado, pertenece exclusivamente a los tribunales establecidos por la ley.

A su vez, conforme con los artículos 83, de la Constitución Política, y 1°, de la ley N° 19.640, Orgánica Constitucional del Ministerio Público, a dicha entidad compete, en forma exclusiva, dirigir la investigación de los hechos constitutivos de delito, los que determinen la participación punible y los que acrediten la inocencia del imputado.

Por su parte, el inciso segundo del artículo 539 del Código Orgánico de Tribunales preceptúa que la conducta ministerial de los relatores, secretarios, notarios, conservadores, archiveros, procuradores, entre otros, se encuentra bajo la vigilancia de las Cortes de Apelaciones, las que podrán imponer a dichos funcionarios las sanciones que en esa norma señala y en los términos que regula.

CONCLUSIONES

En consecuencia, de acuerdo con las validaciones efectuadas y según la información proporcionada por las entidades públicas requeridas, la propiedad de que se trata fue adquirida por una sociedad (Inversiones Rumbo Sur SpA), domiciliada en Chile y con una participación de ciudadanos argentinos que alcanza el 32%, es decir, un porcentaje menor al 40% que establece el inciso segundo del artículo 7° del decreto ley N° 1.939, de 1977, para dicha prohibición, razón por la cual corresponde desestimar las denuncias en ese sentido.

No obstante, se advierte que, en la especie, conforme con lo señalado en el numeral décimo cuarto de la escritura de transacción ya individualizada, el señor Gustavo Ortiz Ramírez, declaró bajo juramento que el capital y control efectivo de la sociedad no pertenecen ni están en manos de nacionales de países limítrofes con Chile, lo que no coincide con lo informado por el Servicio de Impuestos Internos, toda vez que parte del capital social está en manos de accionistas que sí son nacionales de Argentina (don Jorge Luis Becerra Taschetti y de doña María del Carmen Taschetti Mayol).

Por lo anterior, considerando que dicha declaración puede eventualmente revestir carácter de delito, esta Contraloría General remitirá los antecedentes al Ministerio Público.

A su turno, en lo referente a las eventuales situaciones que pudieren derivarse de las actuaciones notariales y registrales descritas, conforme con lo establecido en el artículo 539 del Código Orgánico de Tribunales, se remiten los antecedentes tanto a la ltma. Corte de Apelaciones de Puerto Montt, como a la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago, para los fines que correspondan.

Finalmente, sin perjuicio de lo ya concluido para el caso denunciado, y ante el eventual riesgo de que ciudadanos de países extranjeros limítrofes, con más de una nacionalidad, omitan informar aquella que configure la prohibición descrita, se remite copia de este oficio a los Ministerios del Interior, de Relaciones Exteriores, de Defensa Nacional y de Bienes Nacionales, y a la Dirección de Fronteras y Límites del Estado, a efectos de que, dentro sus respectivas atribuciones, dispongan los controles necesarios para el cabal cumplimiento de las normas en estas materias.

Saluda atentamente a Ud.,

Dorothy Pérez Gutiérrez

Contralora General de la República

