



Universidad de Atacama
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Departamento de Ciencias Jurídicas

**“EL DECRETO LEY N°2695. ¿DECRETO LADRÓN O FALENCIAS DEL
PROCEDIMIENTO? ANÁLISIS A LA LUZ DEL ORDENAMIENTO
JURÍDICO”**

ELIZABETH ESPINOZA ZÚÑIGA

Tesis elaborada conforme a las Normas
para Obtener el Grado de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales
dirigida por el profesor Mg. Sr Jonathan Abello Latín.

Copiapó, Chile
2024

CALIFICACIONES.

NOTA DE TESIS ESCRITA : 6.6

NOTA DE DEFENSA ORAL: 7.0

A mis amados niños y a Francisco por su paciencia y apoyo.

A mi profesor, Jonathan Abello Latín por su guía...

A mi Kuso Bebé, compañero gatuno más leal durante este viaje académico. Gracias por tu silenciosa pero constante presencia, tu calma contagiosa y esa sabiduría instintiva que solo los gatos poseen. Por estar ahí en los momentos de estrés, ofreciéndome tu compañía incondicional y un refugio de ternura en los días más difíciles.

Índice.

Introducción.....	6
Capítulo Primero: Generalidades	8
I. El DL 2695 y la Constitución de la República de Chile. Diferenciando entre Derecho “a la Propiedad” y Derecho “de Propiedad”.....	9
1. Derecho a la Propiedad.	9
2. Derecho de Propiedad.	10
II. ¿Vulnera el DL 2695 el Derecho de propiedad? Pronunciamiento de La Corte Suprema y el Tribunal Constitucional.....	11
1 Primera Etapa: Derogación Tácita. (1985-1992)	12
2. Segunda etapa: Inconstitucionalidad del DL. (1992-1996)	13
3. Tercera etapa. Constitucionalidad del DL. (1996-2005).....	13
4. Tribunal Constitucional (2005 en adelante).....	14
III. El DL 2695 y el Derecho Civil.....	23
1. El DL 2695 y la Sociedad Conyugal.....	23
2. El DL 2695 en las Comunidades Hereditarias.	36
Capítulo Segundo. El DL 2695 y su interacción con los elementos del Ordenamiento Jurídico.....	39
I. Registro Conservatorio y Derecho Registral.	39
1. Del Registro Conservatorio y su finalidad.....	39
2. Inscripción de la resolución administrativa del DL 2695.	40
3. La calidad de <i>Justo Título</i> de la resolución administrativa.	41
4. La resolución administrativa del DL 2695 y los Principios del Derecho Registral.	42
II. Ley General de Urbanismo y Construcción.....	49
1. El DL 2695 y su intervención en el ordenamiento territorial.....	49
2. Regularización de Loteos Brujos.	50
3. Rol de la Seremi De Bienes Nacionales.....	51
III. Ley Indígena N° 19.253.....	53

Capítulo Tercero: Procedimiento del DL N°2695.....	55
1. Formulario de solicitud de regularización D.L N°2695/79 Del Ministerio de Bienes Nacionales.....	56
a) Antecedentes personales.....	56
b) Antecedentes Complementarios:.....	57
c) Datos del Representante.....	59
d) Antecedentes de la propiedad a regularizar.....	59
e) Antecedentes de la Propiedad.....	60
f) Antecedentes de la Posesión.....	61
g) Firma de toma de conocimiento de sanciones.....	62
h) Declaración Jurada.....	63
i) Datos de los Vecinos, Colindantes y Testigos.....	64
j) Croquis.....	66
k) Certificado de Residencia.....	67
l) Certificado de la Junta de Vecinos.....	68
m) Listado de antecedentes y documentos a presentar.....	69
2. Resolución Administrativa de la Seremi de Bienes Nacionales que acoge la solicitud y ordena inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.....	72
3. Solicitud de inscripción de parte de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Atacama al Conservador de Bienes Raíces de Copiapó.....	74
4. Inscripción de la Resolución Administrativa de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Atacama en el Conservador de Bienes Raíces de Copiapó.....	75
Conclusiones.....	77
Bibliografía.....	80

INTRODUCCIÓN.

Nuestro Ordenamiento Jurídico, se encuentra compuesto por un conjunto de normas, leyes y principios orientados a que este funcione en armonía con el dinamismo que le presenta el quehacer cotidiano que regula. Un Ordenamiento Jurídico óptimo es un sistema en el que todos estos elementos logran funcionar como un engranaje unitario y coherente.

Este trabajo se enfocará en el estudio del Decreto Ley N°2695, que “*Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella*”, (en adelante DL o DL 2695), en virtud de lo controversial que ha resultado tanto en materia doctrinal como jurisprudencial, especialmente en materias asociadas al modo de adquirir una propiedad. Esta norma ha ido mutando a lo largo de los años dejando importantes interrogantes las que se han ido resolviendo o adaptando según la época en la que se encuentre. Al ser este cuerpo legal, actor directo en diversas áreas del Derecho, resulta interesante analizar su aplicación desde un punto de vista más amplio, abordando de manera panorámica las formas en que interactúa en el Ordenamiento Jurídico y los posibles conflictos que pueda generar su aplicación.

El DL 2695 o mas bien conocido como “El Decreto Ladrón,” por algunas consecuencias producidas en materia de derecho de propiedad, es un interesante cuerpo legal que ha causado más de un dolor de cabeza tanto a la doctrina como a la jurisprudencia por ser de carácter conflictivo. Este DL es un instrumento que tiene sólo una finalidad, jurídicamente hablando y es la de “regularizar” o “sanear” la pequeña propiedad raíz para aquellos que la posean y no tengan un título o los tiene, pero imperfectos. Se oye bien, ¿verdad?, pero, honestamente, ese es un título políticamente correcto para decir que en realidad dicha regularización en casi todos los casos será contra dominio ajeno. Oh sí, alguien tendrá que pagar los platos rotos por su aplicación. En este decreto aplica bien ese refrán que dice “*camarón que se duerme se lo lleva la corriente*” porque es verdad. De hecho, habría sido un buen eslogan para el Decreto Ley 2695.

Para iniciar, se revisará desde lo general a lo particular, de manera de ir introduciendo el objeto de este estudio en las diversas áreas en las que interviene e ir comprendiendo como se relaciona con los otros elementos del ordenamiento jurídico, sus características, efectos y conflictos los que serán complementados con análisis de sentencias para plasmar con ejemplos la temática revisada.

El DL 2695, es considerado por parte de la doctrina como Decreto Ladrón, por la facultad que otorga a una persona que tomó posesión de un bien inmueble, de obtener un título que le permitirá a futuro obtener el dominio de éste independientemente de si ese bien tiene o no un propietario. Esto es en simple, si una persona cumpliendo los requisitos que señala la norma, obtiene un título de poseedor, y si nadie se opone en un período de dos años, se volverá dueño de ese bien.

Pero esto es el resultado, es lo que pasaría al final del procedimiento, es como contar el final de una película, una especie de *spoiler*. ¿Cómo se llega a este resultado? Es lo que será objeto de este trabajo, el paso a paso, cómo, cuándo y sobre todo por qué tenemos una norma como esta que, a simple vista, pareciera ser descabellada.

Este estudio, pretenderá dar ciertas claridades respecto de puntos oscuros de esta norma, para ello el objetivo principal de esta tesis será demostrar si es o no coherente con nuestro ordenamiento jurídico (una ley de estas características), abordar sus procedimientos y analizarlos de manera deductiva y sistemática que permitan elaborar un conocimiento más detallado y observar posibles falencias que no están a la vista de una manera más integral, debido a que por lo general, se ha escrito bastante sobre este cuerpo normativo, pero siempre respecto de una situación muy específica. Este trabajo aspira a una mirada más general, una visión más panorámica de lo que se quiere revisar.

Para lograr este propósito será preciso introducir la norma por etapas, de manera jerarquizada en todas las áreas en que se desenvuelve, revisando sus procedimientos, si es que existen alteraciones a las reglas del ordenamiento jurídico y evidenciar los problemas que estas alteraciones pudieran generar y que nos permitan al final del trabajo entender si la norma es un problema, si el procedimiento es un problema o tal

vez sólo sea mala fama y el apodo de “*Decreto Ladrón*” simplemente no le hace justicia.

Para conseguir estos fines, y obtener un conocimiento más acabado, el estudio será complementado con un método documental, con la finalidad de ir planteando ejemplos concretos que permitan asimilar de mejor manera el contenido, mediante el uso de jurisprudencia y estudio de casos, para comprender el tema desde lo práctico.

CAPÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

El Decreto Ley 2695 nace en 1979 como solución a una problemática existente en esa época, que tiene relación con las deficiencias en la constitución de dominio, de las cuales este instrumento pretendía hacerse cargo y dar solución. Esto se puede apreciar en sus considerandos que señalan:

Considerando Primero: *“Que la deficiente constitución del dominio de las pequeñas propiedades raíces, rurales y urbanas, genera problemas de índole socioeconómico de crecimiento progresivo, al impedir que gran número de ellas se incorpore efectivamente al proceso productivo nacional”*.

Considerando Segundo: *“Que por ello se ha creado un sistema que la legislación ha denominado saneamiento del dominio de la pequeña propiedad, que tiene por objeto regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o los tiene imperfectos, lo que es previo, en el caso de la pequeña propiedad agrícola, a la elaboración de planes de desarrollo y de asistencia técnica o crediticia, así como a cualquier reordenamiento destinado a atacar e impedir el minifundio;*

Considerando Tercero: *Que la legislación vigente sobre la materia no ha permitido dar solución eficaz al problema, por lo cual es conveniente modificarla, adecuándola a la realidad actual y estableciendo un nuevo procedimiento que dé facultades a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a*

*nombre de sus poseedores materiales que reúnan los requisitos establecidos en la ley, y que contemple la intervención de la Justicia Ordinaria, solo en los casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros.*¹

Los considerandos descritos nos entregan los primeros indicios para comprender las circunstancias existentes en aquella época, que justifican la creación del DL, pero es preciso, ver cómo se ajusta este instrumento creado en 1979, siguiendo la jerarquía normativa, a lo que establece la Constitución de la República de 1980 (en adelante CPR) que aún nos rige, especialmente en lo que tiene relación al Derecho de propiedad.

I. El DL 2695 y la Constitución de la República de Chile. Diferenciando entre Derecho “a la Propiedad” y Derecho “de Propiedad”.

Estos conceptos que *a priori*, parecieran ser sinónimos, reflejan dos garantías constitucionales establecidas en la CPR y que dicen relación con la protección de derechos en materia de propiedad, pero en distintas etapas. La importancia de este análisis radica en que el DL 2695, se relaciona directamente con estas garantías generando controversias doctrinales y en los Tribunales de Justicia.

1. Derecho a la Propiedad.

Esta garantía se encuentra en el art. 19 N° 23 de la carta fundamental, que señala la “*Libertad para adquirir el dominio de toda clase de bienes, excepto aquellos que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres[...]*” Esta garantía se refiere a que todas las personas podemos (en una primera etapa) acceder a obtener el dominio de un bien siempre que no sea de aquellos comunes a los hombres. En virtud de esa libertad es que hoy se pueden adquirir toda clase de bienes, y, por tanto, en esta etapa, adquirir

¹ Decreto Ley N°2695. *Fija Normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.* Diario Oficial de la República de Chile. Santiago 21 de julio de 1979.

el dominio de un bien raíz mediante la aplicación del DL 2695, no significaría ningún problema.

Una vez ejercida esta libertad o garantía constitucional, esto es, una vez adquirido el dominio, se da lugar a la segunda garantía que establece el art. 19 N°24.

2. Derecho de Propiedad.

Garantía constitucional establecida en el art 19N° 24 de la CPR, y que *establece* “*El Derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales e incorporales [...]*” La amplitud de este artículo, refleja la importancia que tiene para el Estado de Chile esta garantía. En él se establece todo un mecanismo que indica modo de adquirir, facultades de uso y goce, y lo relevante para nuestro tema, el inciso tercero que señala: “*Nadie puede en caso alguno, ser privado de su propiedad del bien, sino en virtud de ley general o especial que autorice expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional calificada por el legislador.*”. Es en esta garantía donde se pueden detectar los primeros problemas respecto al DL 2695.²

El DL 2695 es un texto normativo compuesto de 44 artículos, en los que se señalan las condiciones, requisitos, y el procedimiento establecido, para adquirir el título de poseedor regular y una vez cumplido el plazo de dos años sin oposición, el dominio de la pequeña propiedad raíz por esta vía. No obstante, el DL es una normativa de carácter excepcional cuya finalidad dista de lo establecido en el art 24 de la CPR, toda vez que no es un decreto expropiatorio ni de utilidad pública; es más, se podría decir que actualmente no existe el motivo que dio origen a la promulgación de esta norma, sino más bien esta se ha ido adecuando a las necesidades que se han ido presentando en la sociedad en materias de registro.

El art. N°2 del DL, menciona los requisitos que debe reunir el solicitante para ejercer el derecho de solicitar reconocimiento como poseedor regular, y estos son:

² Decreto N°100. *Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República de Chile*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 22 de septiembre de 2005.

a) Estar en posesión del inmueble, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad por al menos 5 años.

b) Acreditar que no existe juicio pendiente en su contra en que se discuta dominio o posesión del inmueble.

c) Acreditar que no existe juicio pendiente o sentencia condenatoria en su contra por delito de usurpación.

Además, se agrega: *“No será obstáculo para el ejercicio de este derecho la circunstancia de que existan inscripciones de dominio vigente anteriores sobre el mismo inmueble”*.³

Lo anterior hacer referencia a que se podría obtener una pequeña propiedad raíz mediante la aplicación del DL 2695, incluso si esta propiedad tiene inscripción de dominio vigente. Esta parte de los requisitos es la que se vuelve un problema, ya que, de llevarse a cabo la inscripción como poseedor regular de una propiedad ya inscrita a nombre de un tercero, ¿Qué sucede con el Derecho de Propiedad de ese propietario, y la garantía constitucional del art. 19 N° 24?

II. ¿Vulnera el DL 2695 el Derecho de propiedad? Pronunciamiento de La Corte Suprema y el Tribunal Constitucional.

Es menester comprender que toda normativa en Chile debe centrarse bajo el paraguas constitucional. Esto significa que cualquier norma no debe ser contraria a la Constitución, y en caso de serlo, se cuenta con un recurso para subsanar esta situación, conocido como recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad.

³ Decreto Ley N°2695. *Fija Normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago 21 de julio de 1979.

A lo largo del tiempo se han presentado recursos de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de un precepto legal en el DL 2695, fundándose en la vulneración del derecho de propiedad establecido en la Constitución, pero, para entender como se ha ido tratando este tema a lo largo del tiempo, es preciso distinguir entre las etapas o épocas que se han referido a esta situación en particular.

En una primera etapa, hasta antes de la reforma constitucional del año 2005, era la Corte Suprema la encargada de pronunciarse respecto a esta materia mediante un control constitucional represivo, es decir, cuando ya existe una norma que se contradice tanto ella o alguno de sus preceptos con lo que dicta la Constitución, a pesar de la existencia de un Tribunal Constitucional que en ese tiempo sólo se hacía cargo del control constitucional preventivo, esto es, durante la creación de la norma jurídica antes de su promulgación.

1 Primera Etapa: Derogación Tácita. (1985-1992)

La derogación tácita según lo señala el Código Civil, es aquella que sucede cuando una nueva ley contiene disposiciones que no pueden conciliarse con la ley anterior, pudiendo ser la derogación total o parcial.⁴

Es así como la Corte Suprema, quien era la encargada de pronunciarse sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad de un precepto legal del DL 2695 en aquella época (antes de la reforma constitucional del año 2005), optaba por rechazar los recursos deducidos respecto a esta materia por considerar que más que un problema de constitucionalidad, existía un problema de derogación, toda vez que el DL fue publicado y promulgado el año 1979, es decir antes de la entrada en vigencia de la Constitución de 1980, por tanto, la Corte Suprema entendía que debía ser el juez de instancia quien debía declarar si la CPR había derogado o no el precepto legal.

⁴ Decreto con Fuerza de Ley N°1. *Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Código Civil*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 30 de mayo de 2000.

2. Segunda etapa: Inconstitucionalidad del DL. (1992-1996)

Durante esta época la Corte Suprema decide resolver el fondo del asunto, dejando atrás la teoría de la derogación tácita, y pronunciándose sobre la inaplicabilidad del DL. En esta época el máximo tribunal consideraba que el mecanismo implementado por el DL 2695 dejaba como resultado la privación de la propiedad del tercero afectado, derogando las normas sobre posesión y dominio establecidas en el Código Civil, además de destruir la garantía que ofrece la inscripción de dominio en nuestro sistema registral.

3. Tercera etapa. Constitucionalidad del DL. (1996-2005)

En esta etapa, la Corte Suprema considera que la aplicación del DL 2695 se ajusta a la Constitución en consideración a tres criterios:

a) Que la incompatibilidad que pueda haber entre el DL y las normas de posesión del Código Civil no reviste carácter constitucional, que es lo que se requiere para declarar la inconstitucionalidad, es decir, se trata de un conflicto entre dos normas de rango legal y no entre la ley y la Constitución.

b) También declara el máximo tribunal, que el carácter de norma especial del DL se superpone a la establecida por el Código Civil que es aplicación general y supletoria en caso de no existir norma especial, y esta no es la situación, toda vez que el DL se considera la norma que rige situaciones especiales para las que no cabe aplicar el Código Civil.

c) Respecto al derecho de propiedad, protegido por la Constitución, la Corte Suprema estima que nuestro ordenamiento jurídico acepta que esta se pierda en virtud de la prescripción adquisitiva, según lo establece el propio Código Civil, por tanto, el DL 2695 no produce despojo o privación de la propiedad.⁵

⁵ MEJÍAS, Claudia et al. Sentencias Destacadas 2016. 13° edición. Santiago: LyD), 2017. pp.237- 259

Lo anterior puede parecer incluso contradictorio, y este punto es el que ha sido discutido por la doctrina, la que no ha llegado aún a un consenso en esta materia. Incluso la propia Corte Suprema no ha tenido una postura unánime al respecto, al parecer, ninguno de los tres criterios mencionados satisface del todo los requisitos que pide la CPR para privar del derecho de propiedad, esto es, una ley general o especial, (en este caso si lo es) que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional. Así ha sido razonado por el máximo tribunal al señalar [...]“*Que sin desconocer la competencia legislativa para establecer el modo de adquirir el dominio, no lo es menos que nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre el cual recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en la forma y en los casos que la Constitución establece, que, ante la concurrencia de un comprobado interés general, sólo una ley expropiatoria puede privar del dominio a una persona,*[...]”⁶ Y la pregunta surge por sí sola, ¿es acaso el DL N°2695 un instrumento que se aplica por utilidad pública o interés nacional? Es sabido las causas excepcionales de su origen, pero ¿se podría afirmar que hoy se aplica esta normativa para privar del dominio a un tercero por motivos de interés nacional? Hace falta una postura más clara de la Corte Suprema al respecto, toda vez que, si bien nuestro sistema justifica su aplicación mediante la prescripción adquisitiva, el resultado es la pérdida de un derecho que garantiza la Constitución.⁷

4. Tribunal Constitucional (2005 en adelante).

En virtud de la reforma constitucional del año 2005, se le confiere al Tribunal Constitucional el control preventivo y posterior de la ley transfiriéndose esta labor (que antes recaía en la Corte Suprema) a éste para que sea el órgano encargado del conocimiento y fallo de los Recursos de Inaplicabilidad.⁸ Así las cosas, tenemos que desde el año 2005, el Tribunal Constitucional ha debido pronunciarse respecto a la

⁶ CORTE SUPREMA. Causa rol C-8622-2012 *Compresores Gilo Industrial y Comercial Ltda. con comunidad indígena Manquemapu y del fisco Chile*.

⁷ ALESSANDRI Arturo; SOMARRIVA Manuel. *Los Bienes y los Derechos Reales*. Santiago: Editorial Nascimento, 1974. p. 532.

⁸ Tribunal Constitucional de Chile, Historia. [en línea]. [s.n]. 2024 [fecha de la consulta: 04 de octubre 2024]. Disponible en web: <https://www2.tribunalconstitucional.cl/integracion-actual/historia/>

inaplicabilidad del DL 2695 por inconstitucionalidad, en especial de los art 15 y 16 del DL respecto al art. 19N°24 de la CPR, detectando fallos a favor y en contra, según la siguiente muestra:

a) Fallos que rechazan el Recurso de Inaplicabilidad.

i) Requerimiento de inaplicabilidad de los art. 15 y 16 del DL 2695, deducido por las demandantes contra el beneficiario de un proceso de regularización por esta vía. Se reprocha la contravención a las garantías de los numerales 2, 3, 24, y 26 del artículo 19 de la CPR, para obtener la restitución de un retazo de terreno, cuya inscripción se obtuvo haciendo uso de las normas del Decreto Ley N° 2.695, en las cuales se atribuía la calidad de poseedora que no tenía, dando como resultado la inscripción del predio.⁹ Al respecto, el TC ha señalado en el considerando cuadragésimo tercero de este fallo lo siguiente *“Que el Decreto Ley N.º 2.695, por tanto, tiene como cobertura constitucional el “derecho al derecho de propiedad” que establece el artículo 19 N.º 23º. Esta disposición permite que el legislador pueda diseñar mecanismos que permitan difundir la propiedad, de modo que puedan acceder a ella los que no la poseen [...]La norma busca que una persona obtenga, por el modo de adquirir denominado prescripción, un inmueble que se ha poseído durante cinco años. Con ello, materializa el derecho a la propiedad del artículo 19 N.º 23º de la Constitución [...]”* El razonamiento que realiza el TC en la materia en comento respalda la validez del DL N° 2695 al reconocérsele en primer lugar que es una norma creada con la finalidad de permitir el acceso a la propiedad a aquellos que no la posean, no de manera arbitraria, se deben cumplir requisitos señalados por el legislador para que ésta pueda ser invocada, por lo que se condice a lo señalado en el art. 19N°23 de la CPR y respecto al art. 19 N°24 el TC señala en el considerando quincuagésimo [...] *Que, como ya se indicó, quien está llamado a definir el estatuto de cada propiedad, es el legislador. La Constitución señala que “sólo la ley puede...”. Se establece aquí un caso de reserva de ley. [...] Que el Decreto Ley N° 2.695 se encuadra en los elementos que diseña el*

⁹ Tribunal Constitucional de Chile. Causa rol C-1298-2009-INA: *Gatica Anita y otra con Soto Machuca María*, 03 de marzo de 2010.

artículo 19 N° 24° de la Constitución. En primer lugar, constituye un texto legal. En tal sentido, cumple la exigencia de reserva legal que establece el artículo 19 N° 24° al momento de definir el estatuto de una propiedad determinada [...]. Respecto al art. 19 N°24 de la CPR el TC reconoce al DL N° 2695 como texto legal de aquellos que define el estatuto de una propiedad donde el legislador (según lo dice el propio artículo), establece el modo de adquirir, usar, gozar y disponer de ella junto con sus respectivas limitaciones.

ii) Requerimiento de inaplicabilidad deducido por el demandante en contra del beneficiario de un proceso de regularización conforme al DL 2695, respecto de los artículos 19, 26 y 28 de dicha norma legal, por estimar que su aplicación contraviene las garantías previstas en los numerales 2, 3, 24 y 26 del artículo 19 de la Constitución. El demandante es cónyuge sobreviviente de la dueña originaria del inmueble y accionaba en calidad de administrador de la sociedad conyugal. La demandada, en tanto, había celebrado una promesa de compraventa con la propietaria, por la cual pagó el precio íntegro del inmueble, pero se vio impedida de suscribir la compraventa definitiva debido al fallecimiento de la promitente vendedora, por lo que se acogió a un procedimiento de regularización.¹⁰El TC se ha pronunciado en circunstancias como esta al reconocer que la promitente compradora tiene derecho de “acceder” al derecho de propiedad, lo que es compatible con el art. 19 N° 23 y la forma de realizar este acceso a la adquisición de la propiedad fue vía DL N° 2695, instrumento que el TC declara apto para estos fines, así se puede apreciar en el considerando decimoprimer que señala [...] *Que el Decreto Ley N° 2.695, de 1979, ha sido un instrumento jurídico eficiente en la solución de situaciones jurídicas complejas, como es el caso sub lite en que la promitente vendedora fallece antes de cumplirse la condición para celebrar el contrato prometido, y habiéndose pagado el precio de la compraventa por anticipado, lo que permite a la requerida acceder en plenitud al derecho de propiedad sobre el inmueble, objeto del acto jurídico, que en estricta justicia le correspondía. [...]*

¹⁰ Tribunal Constitucional de Chile. Causa rol C-2767-15-INA: *Bobadilla con Miranda*, 22 de septiembre de 2015.

iii) Requerimiento de inaplicabilidad interpuesto por el demandante en un juicio ordinario de reivindicación contra SERVIU Bío-Bío (Servicio de Vivienda y Urbanismo) cuyo antecesor lo adquirió por un proceso de regularización en virtud del DL 2695. Impugna los artículos 15 y 16 de dicha norma legal, por estimar que su aplicación contraviene las garantías previstas en los numerales 2, 3, 24 y 26 del artículo 19 de la Constitución. El demandante sería propietario de un inmueble inscrito a su nombre en 1997, que adquirió tras una fusión de sociedades y, añadiendo el tiempo de sus antecesores, concluye que detenta su posesión ininterrumpida desde 1938. En 2012 el Servicio Regional de Urbanización del Bío Bio inició la construcción de viviendas sociales en una parte de dicho predio, cuyo título adquirió en 2011 por tradición de un beneficiario de regularización, quien lo había inscrito a su favor en 1988.¹¹ Este caso reviste de mayor complejidad toda vez que hubo un procedimiento de regularización vía DL N°2695, del cual quienes tenían facultad de oposición no tomaron conocimiento tanto del procedimiento llevado a cabo como de la posterior venta por tradición al SERVIU de la región de Bío Bío, hasta el momento en que se empiezan a construir viviendas sociales. Los demandantes alegan que se afecta, en primer lugar, su derecho de propiedad, ya que las normas del referido decreto ley son contrarias a lo establecido en el artículo 19, N° 24°, de la Constitución, debido a que se trata de una institución distinta de aquellas previstas en el Código Civil, estableciendo un modo de adquirir el dominio por vía administrativa, y no judicial. El TC al respecto sostiene que [...] *hoy no existe ninguna exigencia constitucional en el sentido de que los modos de adquirir el dominio -y de perderlo como contrapartida- deban operar por medio de una sentencia judicial. De hecho, la gran mayoría de las veces no ocurre así,. incluso actualmente, cuando el estatuto constitucional positivo del dominio ha suprimido la exigencia de sentencia judicial para privar de la propiedad, requiriendo sólo ley reguladora del modo -de adquirir conservar o perderla- o de expropiación, la jurisprudencia de la Corte Suprema ha tenido buen cuidado de precisar que: la pérdida del dominio se*

¹¹ Tribunal Constitucional de Chile. Causa rol C-2912-15-INA: *Portuaria Cabo Froward S.A. con Servicio de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío.*, 27 de diciembre de 2016.

produce por la adquisición que otro efectúa del mismo, al concurrir los presupuestos necesarios de la prescripción adquisitiva. [...].

b) Fallos que acogen el Recurso de Inaplicabilidad.

i) Respecto de los artículos 15 y 16 del DL 2695 y su eventual incompatibilidad con la garantía del artículo 19 N.º 24 de la Constitución, a propósito de un recurso de casación deducido en un juicio ordinario de reivindicación seguido por el beneficiario de un proceso de regularización en el que ambas partes reclaman estar en posesión del inmueble. Por tanto la aplicación del DL N.º 2695, en este caso, sería arbitrario, toda vez que no se justifica la aplicación de reglas especiales en una discusión que versa sobre la posesión respecto de inmuebles rurales, así las cosas no resulta razonable aplicar normas más favorables en beneficio de una de ellas.¹² [...] *pues significaría resolver un conflicto sobre posesión y dominio de bienes raíces rurales de acuerdo con normas legales –los artículos 15 y 16 del Decreto Ley N.º 2.695, de 1979 diversas a las disposiciones generales contenidas en el Código Civil, sin que, a juicio de este Tribunal, concurren en la especie los motivos que justifican la aplicación de aquellas normas especiales, las cuales, en caso de ser utilizadas, constituirían una diferencia arbitraria[...]* Al respecto cabe señalar que en este caso en particular si bien se acoge el recurso de inaplicabilidad, no son los art. N.º 15 y 16 considerados inconstitucionales así como tampoco el DL. El conflicto constitucional se refiere a que la aplicación de esta norma sería inconstitucional al caso específico por tratarse de una materia que no puede ser resuelta mediante esta vía al alegar ambas partes ser poseedoras del inmueble en conflicto.

ii) Inaplicabilidad formulada por una sociedad agrícola respecto de los artículos 15, 16 y 19 del Decreto Ley N.º 2695 de 1979, al estimar que su aplicación en resulta contraria a lo previsto en los artículos 19, números 2, 3, 24 y 26, y 76 de la Constitución. La requirente es dueña de un predio, del cual afirma haber sido siempre poseedora material y contar con inscripción vigente a su nombre, pero reclama que la propiedad

¹² Tribunal Constitucional de Chile. Causa rol C-707-07-INA: *Muzenmayer con Méndez.*, 25 de octubre de 2007.

de una parte de este fue regularizada en favor del demandado, quien habría conseguido concretar dicho trámite en 2009 y hacerse de una inscripción conservatoria, pese a no detentar la posesión de este ¹³Lo interesante en este caso es que pese a que la actora tenía posesión material del bien y que había realizado gestiones judiciales previas contra el poseedor dentro de las que le competen para salvaguardar su dominio, la sentencia de primera instancia reconoce, [...] *no obstante, que el señor Neculpán no cumplió con los requisitos que exige el D.L. N° 2.965, pero resuelve que la sociedad agrícola debió haber alegado dicha circunstancia “ejerciendo la oposición regulada en el artículo 19 del D.L. 2.695, el cual contempla como una de las causales de oposición que el solicitante no reúna los requisitos establecidos en el artículo 2”.* Dicho razonamiento fue confirmado por la Corte de Apelaciones de Valdivia, la cual en su sentencia afirmó que *“el señor Neculpán no cumplía con los requisitos que exige el decreto ley en comento; sin embargo, dado que el demandante no ejerció la acción que le confiere el artículo 19, ello le coloca en condiciones transformarse en propietario.”* Juzgado de letras y garantía de Panguipulli, sentencia rol N°255-2015.[...] Al confirmarse el fallo por la Corte de Apelaciones de Valdivia se deduce recurso de casación en la forma, el que servirá de gestión pendiente para solicitar el pronunciamiento del TC, quien en este caso particular opta por acoger el recurso de inaplicabilidad de los art. N° 15 y 16 del DL N°2695, sosteniendo una argumentación opuesta a la sostenida en los casos ya revisados en este estudio y que dicen relación con la interpretación del art. 19 N° 23 y 24, acerca del derecho a la propiedad y el derecho de propiedad. Al respecto el TC sostiene: [...] *Quienes estamos por acoger el requerimiento sostenemos que la postura recién referida interpreta equivocadamente ambas disposiciones constitucionales, lo que se refleja, también, en que pasa por alto un primer elemento esencial que es imperativo reconocer, esto es, que el D.L. N° 2.695 está sustentado no sólo en la posibilidad que se le brinda a personas para acceder al dominio de un inmueble que antes no tenían, sino, también, en la eventual extinción o privación del derecho de dominio de un propietario al cual la Constitución le brinda*

¹³ Tribunal Constitucional de Chile. Causa rol C-7264-19-INA: *Sociedad Agrícola La Cascada Ltda. con Neculpán Quilapán Rafael*, 19 de Marzo de 2020.

protección. Utilizando una expresión figurada, el efecto de la aplicación de las normas impugnadas es la de “vestir a un nuevo propietario, desvistiendo forzosamente al anterior, el cual había obrado sin merecer reproche alguno”. [...] Respecto al art.19N°23 y 24 de la CPR, el TC comprende que la interpretación correcta es la de la libertad que ofrece el primero para acceder a bienes que son susceptibles de apropiación, mientras que el segundo es una garantía para proteger a quienes son propietarios de una propiedad adquirida.

Como se puede apreciar, las causas que llegan al Tribunal Constitucional tienen en común la solicitud de inaplicabilidad de los art. 15 y 16 del DL 2695. ¿Qué indican estos artículos, que generan las reclamaciones ante este tribunal?

Artículo 15

La resolución del Servicio que acoja la solicitud se considerará como justo título. Una vez practicada su inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales, aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas. Transcurridos dos años completos de posesión inscrita no interrumpida, contados desde la fecha de la inscripción, el interesado se hará dueño del inmueble por prescripción, la que no se suspenderá en caso alguno. La resolución indicada en el inciso primero y la sentencia a que se refiere el artículo 25 de esta ley se subinscribirán al margen de la respectiva inscripción de dominio a la que afecte el saneamiento, si se tuviere conocimiento de ella.¹⁴

¹⁴ Decreto Ley N°2695. *Fija Normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.* Diario Oficial de la República de Chile. Santiago 21 de julio de 1979.

Artículo 16

Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo precedente, expirado el plazo de dos años a que esa disposición se refiere, prescribirán las acciones emanadas de los derechos reales de dominio, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas y el de hipotecas relativos al inmueble inscrito de acuerdo con la presente ley.

Las anteriores inscripciones de dominio sobre el inmueble, así como la de los otros derechos reales a) mencionados, las de los gravámenes y prohibiciones que lo afectaban, una vez transcurrido el citado plazo de dos años, se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley, sin que por ello recobren su vigencia las inscripciones que antecedían a las que se cancelan [...]»¹⁵

Los artículos mencionados son los que afectarían directamente el derecho de propiedad según los argumentos de las solicitudes de inaplicabilidad, debido a que, una vez cumplidos los requisitos, se reconoce la calidad de poseedor regular del solicitante, lo que, tras el transcurso de dos años, le concederá dominio del bien inmueble sin perjuicio de que el dominio de ese bien se encuentre radicado en el patrimonio de un tercero que no tomó conocimiento de dicha solicitud, quien verá prescritas las acciones de dominio que le competen sino las opuso dentro de dicho período, según indica el art. 26 del DL.

Lo delicado del asunto, es que, a pesar de que considera la posibilidad de que el propietario pueda oponerse a la solicitud que pone en juego su dominio, es decir, puede accionar alegando ser el propietario de lo que se pretende regularizar, suele pasar en la mayoría de los casos que los propietarios de estos bienes inmuebles no se dan por enterado del procedimiento que se está realizando, hasta que realizan alguna gestión en la que descubren que el bien que ostentaban ya no les pertenece. Se cuestiona así la igualdad ante la ley, toda vez que no se tiene la posibilidad de defenderse del

¹⁵ Decreto Ley N°2695. *Fija Normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.* Diario Oficial de la República de Chile. Santiago 21 de julio de 1979.

procedimiento por desconocimiento de este. Se considera por parte de las sentencias que acogen la inaplicabilidad, que el DL es un instrumento que dota de mayor ventaja a una de las partes en desmedro de la otra.¹⁶

Se puede concluir, con relación al cuestionamiento de si el DL 2695 vulnera el derecho de propiedad, que las solicitudes de inaplicabilidad que se presentan ante el Tribunal Constitucional se realizan precisamente por entenderse que este derecho de propiedad se ha visto transgredido y la CPR lo protege fuertemente. Se puede deducir que el DL 2695, se encuentra amparado bajo el paraguas constitucional, toda vez que la misma Constitución otorga al legislador la labor de pronunciarse sobre los modos de adquirir y el DL es una de las formas contempladas para esta materia, incluso se ajusta al art. 19 n°23 que tiene relación al principio de la libre circulación de los bienes. Por tanto, para la CPR, son válidas las discusiones que se susciten sobre la vía para adquirir el dominio, toda vez que el DL es normativa de rango legal y conforme a Derecho. Pero en realidad, la pérdida de la propiedad no es más que la consecuencia secundaria de la afectación de otro derecho: El de la igual protección de la ley en el ejercicio de los derechos del art. 19 n°3. Este, se puede considerar es el origen de las reclamaciones en contra del decreto y que guardan relación con el debido proceso, toda vez que el mecanismo diseñado por el DL para la oposición a este deja en una desventaja no justificada a juicio del Tribunal Constitucional, al propietario contra quien interpone la solicitud. Así lo refleja uno de los argumentos contenido en el voto por acoger el requerimiento rol 3090-16-INA¹⁷, (que resultó rechazo por falta de quórum) que considera que el DL 2695 “*envuelve una amenaza permanente*” a la propiedad, pues la inscripción conservatoria que ampara al propietario originario ha dejado de ser requisito, prueba y garantía de la posesión, y lo obliga a desplegar una activa supervigilancia para defender su propiedad”.

¹⁶ Tribunal Constitucional de Chile. Causa rol C-707-07-INA: *Forestal Mininco S.A con Méndez*, 25 de Octubre de 2007.

¹⁷ Tribunal Constitucional de Chile. Causa rol C-3090-16-INA: *Cáceres con González*, 7 de agosto de 2017.

Si bien el DL 2695 pasa la prueba de la constitucionalidad, según la jurisprudencia, ello no quiere decir que esté exento de problemas, y por tanto es preciso entender que, en el fondo, el problema es uno solo, y es la falta de publicidad. Este decreto adolece de mecanismos que permitan publicitar las solicitudes de manera más eficiente, para que el propietario pueda utilizar el derecho que el mismo DL 2695 le otorga, en su art n°26, para deducir acciones de dominio. Todo lindo en el papel, pero en la práctica es impalpable, es decir, el propietario que hoy haya logrado presentar estas acciones dentro de plazo, debe considerarse afortunado de haberse enterado para poder accionar. No todos corren la misma suerte. Y la ley no puede ser una cuestión de azar, por el contrario, debe entregar certezas que permitan la igualdad de armas, y en eso, este DL está al debe.

III. El DL 2695 y el Derecho Civil.

Ya vimos anteriormente como el DL 2695 se desenvuelve en materia constitucional, pero, como este trabajo está enfocado en una mirada integral de su desempeño en el ordenamiento jurídico, se hace prudente enfocarse en algunos aspectos en materia civil que han tenido relación con la aplicación de este cuerpo normativo desde otro enfoque. En esta ocasión veremos cómo opera este cuerpo legal en materias de sociedad conyugal y de los plazos.

1. El DL 2695 y la Sociedad Conyugal.

Se entiende por sociedad conyugal como aquel régimen patrimonial matrimonial que operará por defecto, si al momento de contraer matrimonio las partes no señalan pacto en contrario. Así desprendemos del texto del Código Civil en su art. n° 1718.¹⁸ La sociedad conyugal estará compuesta principalmente por todos los bienes que ambos cónyuges hayan obtenido a título oneroso, durante la vigencia del régimen.

¹⁸ Decreto con Fuerza de Ley N°1. *Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Código Civil*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 30 de mayo de 2000.

En el estudio que nos convoca, es prudente analizar respecto a la obtención de título de poseedor regular, si se logra obtener el dominio mediante la aplicación del DL 2695, este ¿debe o no ingresar al haber de la sociedad conyugal.?

En primer lugar, se debe tener claro que el bien inmueble que se haya obtenido por vía del procedimiento del DL 2695, se trata de un bien que se obtiene a título gratuito; es decir sin que el beneficiario deba soportar carga alguna por la adquisición de ese bien.¹⁹ Pero es importante tener en cuenta los hitos de este procedimiento para saber si ingresan o no a la sociedad conyugal, tales como inicio de posesión y cuando se materializó la adquisición.

En primera instancia y siguiendo al código civil en sus art. 1726 inc. 1° y 1732 inc. 1°, los bienes obtenidos a título gratuito no formarán parte del haber de la sociedad conyugal, por tanto, los bienes inmuebles adquiridos mediante el DL 2695 no entran al haber social, sino que forman parte del haber propio del cónyuge que lo obtuvo. Sin embargo, existe un antes y un después de la modificación que la ley n°19455 introdujo en el año 1996 respecto del art. n° 37.

Antes de la modificación del año 1996 mediante la ley N°19455 el art. N°37 del DL 2695 señalaba *“La mujer casada se considerará separada de bienes en los términos del artículo 150 del Código Civil para los efectos de ejercitar los derechos que establece esta ley en favor de los poseedores materiales”* En los casos en que fuera la mujer la titular de la posesión vía DL 2695. Sin embargo, se generaba una contradicción toda vez que el art. 150 se refiere a bienes obtenidos a título oneroso por la mujer, como fruto de su trabajo, por tanto, sí ingresaban a la sociedad conyugal por ser un bien social, pero sería administrado por la mujer. Entonces se daba tratamiento a un título gratuito como si fuera oneroso. Además, al momento de liquidar la sociedad conyugal si la mujer tenía en su patrimonio reservado del art. N° 150 un bien inmueble,

¹⁹ ORREGO ACUÑA, Juan Andrés, Los Modos de Adquirir el Dominio [en línea][s.l.]. [s.n.]. mayo 2023 [fecha de la consulta: 5 de octubre 2024]. Disponible en web: https://www.juanandresorrego.cl/apuntes_all.html#Ap_4

para que este quedara para sí, necesariamente debía renunciar a los gananciales de la sociedad conyugal. Después de la modificación del año 1996 el artículo N° 37 señala. “*La mujer casada se considerará separada de bienes para los efectos de ejercitar los derechos que establece esta ley en favor de los poseedores materiales y para todos los efectos legales referentes al bien objeto de la regularización*”. Así las cosas, se quita el art. 150 de la ecuación, dejando más claro que el inmueble regularizado no ingresará al haber conyugal y será considerado parte del haber propio de la mujer. Con estas modificaciones se dota a la mujer de capacidad para administrar sus bienes, atributo del que carecía, toda vez que era considerada incapaz dentro de la sociedad conyugal, además ya no deberá renunciar a los gananciales para poder disponer de su dominio.²⁰

Analizado el art. N° 37, que dice relación a cuando quien regulariza es la mujer, ahora se revisará con un ejemplo de lo que sucede cuando quien regulariza es el marido.

La Corte Suprema en un fallo de diciembre de 2021, se pronunció respecto de un caso en el que la mujer demanda a su cónyuge, a los hijos de ambos y a un hijo sólo de éste, la nulidad relativa de un contrato de compraventa, hipoteca y prohibición, realizada por éste a sus hijos por un valor de ciento veinte millones de pesos, en virtud de estar casados en sociedad conyugal y haberse celebrado el contrato de compraventa sin su autorización. La demandante solicita se cancelen las inscripciones respectivas, la restitución de frutos y se declare la mala fe de los demandados, lo que es acogido por el Juez de primera instancia quien determinó como objeto del juicio el discernir si el bien inmueble señalado en autos obtenido mediante procedimiento vía DL N° 2695, debía o no ingresar al haber conyugal, tras considerar de que el bien originalmente fue obtenido mediante una cesión de derechos por la que se pagó un monto de dinero que pertenecía a la sociedad conyugal., razonando el tribunal: *[...] en efecto, el demandado cónyuge de la actora celebró el 03 de abril de 1984, en calidad de*

²⁰ CARVALLO. Gerardo, La calificación notarial y registral frente a la adquisición de inmuebles por la mujer casada en sociedad conyugal. [en línea] Chile: Diario Constitucional, octubre 2021 [fecha de la consulta: 05 de octubre 2024]. Disponible en web: https://www.diarioconstitucional.cl/articulos/la-calificacion-notarial-y-registral-frente-a-la-adquisicion-de-inmuebles-por-la-mujer-casada-en-sociedad-conyugal/#goog_rewarded.

cesionario respecto del bien inmueble una cesión de derechos, documento en el que se señala “PRIMERO: Que, las cesionistas... ceden y transfieren, a título de venta, a don Carlos Saldías Farías, quien acepta y adquiere para sí los derechos que les corresponden o puedan corresponderles de un bien raíz ubicado en Avda. La Marina Nro. 96, en la localidad de Pichilemu...”, así también en el mismo documento: “TERCERO: Que, el precio de esta compraventa es por la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS [...]”.En consecuencia, no cabe duda alguna que el bien fue adquirido y entró a la sociedad conyugal, según lo prescrito en el número 5° del artículo 1725, a título oneroso, independientemente que con posterioridad tenga lugar la regularización registral [...](Juzgado de letras y garantía de Pichilemu C-269-2017). Ratificado el fallo por la Corte de Apelaciones, se elevan los autos a recurso de casación en el fondo ante la Corte Suprema por parte del marido.

Como antecedente se señala que demandante y demandado se casaron en el año 1974 y que el dominio del inmueble fue obtenido vía procedimiento de regularización del DL 2695 el año 1991. En la contestación de la demanda los demandados señalan que rechazan la petición de la actora toda vez que el inmueble por haber sido obtenido a título gratuito no ingresa al haber conyugal por no estar dentro del 1725 n°25 del Código Civil, sino al haber propio del cónyuge, por lo que no se requiere autorización de la demandante para su enajenación.

En el caso en comento, la Corte Suprema realiza el siguiente análisis. La parte recurrente, (la del marido), sostiene que siguiendo al código en sus art. 1725 n°1, 2 y 5, art. 1726, y art.1732, los inmuebles obtenidos a título gratuito pasan a formar parte del haber propio del cónyuge y no de la sociedad conyugal, por tanto, no se necesita la firma de la parte recurrida (la mujer) para su enajenación. Si bien lo que se menciona se podría considerar correcto, es preciso como se mencionó anteriormente, atenerse a los hitos que anteceden la regularización de acuerdo con los plazos.

Si bien es correcto que el marido obtuvo el bien vía regularización mediante DL 2695, es decir a título gratuito en el año 1991, hay que tener en cuenta que para que haya operado la prescripción era necesario cumplir con el requisito de estar en posesión

material del bien durante al menos cinco años. Acá es donde se debe distinguir: ¿Cuándo inició la posesión? ¿antes o después de la sociedad conyugal? Este dato es de suma importancia debido a que si la posesión que da origen a la resolución que otorga el título de poseedor regular y posterior dominio por prescripción inicia antes de la sociedad conyugal, pero se perfecciona durante esta, el inmueble será considerado como haber propio del cónyuge, es decir, no ingresa al haber social, según art.1736 n°7. Hasta ahí todo bien, todo claro. Pero en el caso en cuestión ¿Cuándo inició la posesión? Esta inicia en el año 1984, o sea, cuando se encontraba vigente la sociedad conyugal. De esta manera y con estos antecedentes es que el razonamiento de la Corte Suprema es el siguiente:

[...]Conforme a la disposición citada, y teniendo presente que, en la especie, Carlos Saldías Farías tomo en 1984 la posesión material del bien'' que sirvió de fundamento a la resolución administrativa que, en definitiva, con su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, lo convirtió en poseedor regular, no puede sino concluirse que adquirió dicha posesión para la sociedad conyugal, toda vez que lo hizo en su calidad de administrador de la misma, administración que tomo por el ministerio de la ley por el solo hecho del matrimonio, época en la cual solo él podía hacerse poseedor de un bien raíz, ya que la mujer casada en este régimen de bienes era incapaz relativo, de manera que la posesión de esa clase de bienes, inscritos o no inscritos, al tenor del artículo 723 del Código Civil, no podía sino ser tomada solo por personas plenamente capaces[...]. De esta manera la Corte Suprema ratifica el fallo de la Corte de Apelaciones ordenando la nulidad del contrato, cancelación de inscripciones y la restitución de frutos solicitada por la mujer.

Con todo lo anterior, para determinar si el bien inmueble obtenido mediante procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz del DL2695, ingresa o no a la sociedad conyugal o al haber propio, se debe considerar si quien regulariza y obtiene el dominio por prescripción es el marido o la mujer:

- a) Si quien regulariza es la mujer, el DL en el art. 37 indica que será tratada como separada de bienes para los efectos legales.

- b) Si quien regulariza es el marido, se deberá considerar la fecha en que inicia la posesión, si el marido inicia posesión antes de la sociedad conyugal, el inmueble será parte de su haber propio, aunque se perfeccione la adquisición durante la sociedad. Si inicia la posesión durante la sociedad conyugal se considerará que este ingresará al haber conyugal por su calidad de administrador de ésta.

Respecto a la determinación de si un bien ingresa o no a la sociedad conyugal, autores como Pablo Rodríguez Grez expresan que el artículo 1736 del Código Civil contempla siete casos en los cuales el inmueble adquirido durante la sociedad conyugal no ingresa a ella, atendido el hecho de que la causa o título de adquisición es anterior a la sociedad y, como el primero de esos casos, indica el del N° 1 del artículo que dice “No pertenecerán a la sociedad las especies que uno de los cónyuges posea a título de señor antes de ella, aunque la prescripción o transacción con que las haya hecho verdaderamente suyas se complete o verifique durante ella.”²¹ Respecto a este mismo artículo el autor René Ramos Pazos indica, que, cuando al momento del matrimonio uno de los cónyuges está poseyendo un bien raíz, pero aún no ha transcurrido el plazo para ganarlo por prescripción, lo que sólo viene a acontecer durante la vigencia de la sociedad conyugal, ese bien no es social, sino que propio del cónyuge, pues la causa o título de la adquisición ha precedido a la sociedad.²²

Los autores son claros respecto de que los bienes que se poseen antes de la sociedad conyugal no ingresarán a ésta, aunque opere la prescripción durante la vigencia del régimen. Sin embargo, la crítica puede recaer en los casos en que la posesión inicia durante la vigencia de la sociedad conyugal. Según las sentencias vistas anteriormente donde se consideran como antecedentes que inciden en el fallo la época en que inicia la posesión, la existencia de un pago que de origen a dicha posesión, así como la calidad de incapaz relativa que poseía la mujer respecto de la administración de sus bienes época de la posesión, todos ellos factores que difieren un poco la discusión respecto a

²¹ Rodríguez Grez, Pablo. *Regímenes Patrimoniales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 1996 p. 58

²² Ramos Pazos, René. *Derecho de Familia tomo I Séptima Edición*. Santiago: Editorial Metropolitana, 2009 p.185-186.

determinar si los bienes inmuebles adquiridos vía DL 2695 en una sociedad conyugal deben o no entrar al haber absoluto o al haber propio de cada cónyuge. Lo primero es señalar que el dominio se adquiere por que opera la prescripción adquisitiva y este modo de adquirir siempre será a título gratuito, así lo ha dicho Daniel Peñailillo Arévalo en atención a que quien adquiere por dicho modo no se grava en beneficio de otro, es decir se beneficia sólo una de las partes .²³, mientras que Juan Andrés Orrego señala que respecto de la prescripción, hay que remitirse al título que permitió entrar en posesión y por tanto se debe distinguir si se incurrió o no en un sacrificio pecuniario para determinar si la prescripción será onerosa o gratuita.²⁴ .En Chile para transferir o transmitir derechos reales (entre ellos el dominio) se debe estar a la dualidad título-modo . El título es el hecho o acto jurídico que sirve de antecedente para la adquisición del dominio u otro derecho real, y el modo de adquirir es el hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición del dominio u otro derecho real. Los fallos revisados han razonado en consecuencia (con lo que plantea Orrego), al atender más al título que al modo de adquirir ¿Qué tiene más valor, el título o el modo? Como no existe una norma expresa que resuelva en que haber se incorpora el bien en cuestión, la Corte Suprema (siguiendo al art. N°1736 del Código Civil.) ha optado por considerar que, si la posesión del bien inició antes de la sociedad conyugal, sólo en ese caso se reputara el bien inmueble obtenido como propio, a contrario sensu si no inició la posesión antes de la sociedad conyugal se entenderá incorporado al haber social, desviándose del tema principal respecto de que la prescripción adquisitiva es el modo de adquirir el dominio, y que es a título gratuito para centrarse en el sustento de la posesión, algo que ya está reconocido.

²³ Peñailillo Arévalo, Daniel. *Los Bienes, la propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 1979. p. 229

²⁴ Orrego Acuña, Juan Andrés, *Los Modos de Adquirir el Dominio* [en línea][s.l.]. [s.n.]. mayo 2023 [fecha de la consulta:15 de diciembre de 2024]. Disponible en web: https://www.juanandresorrego.cl/apuntes_all.html#Ap_4

El DL 2695 y los plazos. El fraude a la ley en esta materia y notificación de la oposición.

a) Fraude a la ley.

Existen casos, en los que el Ministerio de Bienes Nacionales ha otorgado la resolución que declara poseedor regular a personas que han defraudado el sistema. Sí, porque el sistema contemplado para llevar a cabo el fin del DL que es el de “[...]regularizar la situación de poseedores materiales que carecen de títulos o que los tiene imperfectos [...]” sin embargo pareciera ser deficiente toda vez que existen personas que sin cumplir los requisitos se han visto favorecidas con este beneficio.

Una vez realizada la inscripción por la Seremi de Bienes Nacionales, en el Conservador de Bienes Raíces, que reconoce la calidad de poseedor regular del interesado respecto de un bien inmueble, el tercero afectado, según indica el DL en art. n°26, podrá deducir las acciones de dominio pertinentes dentro del plazo de dos años desde la inscripción de la resolución en el respectivo Conservador de Bienes Raíces. Esto a partir de la modificación del año 2018 que a juicio de especialistas en Derecho Registral no entrega certeza de nada.²⁵ Porque, aunque el plazo sea el más amplio del ordenamiento jurídico, no será nunca suficiente si quien se ve afectado en el ejercicio de su derecho no es notificado.

Esta falta de toma de conocimiento permite que algunas personas conscientes de esta falencia obtengan propiedades con fraude a la ley y el propietario sólo se enteraría de que ya no tiene el dominio del bien inmueble por una vía distinta de una notificación.

Tal es el ejemplo respecto de un recurso de casación en el fondo que, cabe señalar, fue rechazado por litis consorcio pasivo necesario, es decir por no dirigir la demanda

²⁵ ZÁRATE. Santiago, Comentario de la Ley 21.108 que modifica el DL 2695 de 1979 sobre regularización de la pequeña propiedad raíz. [en línea] Chile: Diario Constitucional, septiembre 2018 [fecha de la consulta: 01 de octubre 2024]. Disponible en web: https://www.diarioconstitucional.cl/articulos/comentario-de-la-ley-21108-que-modifica-el-dl-2695-de-1979-sobre-regularizacion-de-la-pequena-propiedad-raiz/#goog_rewarded.

contra todos los que se verían afectados por la aplicación de la sentencia, pero que sirve para demostrar cómo se puede llevar a cabo un fraude a la ley mediante el DL 2695.

Tal es el caso en que los representantes de Sociedad Agrícola La Cascada Ltda. demandan a un particular, Rafael Neculpán, y solicitan la nulidad absoluta del procedimiento de regularización y de la respectiva inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces por haberse obtenido con fraude a la ley. En los antecedentes se señala que la Sociedad Agrícola es propietaria de dos predios en dos lotes a los que Neculpán accedía sin autorización, rompiendo cercos, cortando árboles y obstaculizando faenas, lo que deriva en la interposición de una querrela posesoria en favor de la Sociedad Agrícola el año 2008 la cual fue otorgada. Neculpán se traslada esta vez al otro predio cometiendo las mismas acciones a lo que esta vez la Sociedad Comercial decide interponer una querrela penal por el delito de usurpación el año 2011. Durante esta investigación es cuando se enteran de que Neculpán había obtenido una porción de tierra de 14.1 hectáreas del lote 1 mediante procedimiento del DL 2695 de un terreno del cual nunca tuvo posesión, vulnerando el principio de buena fe debido a que ya existía un intento previo de regularizar el año 2006 el cual fue rechazado donde entregó información falsa, como la de haber vivido 50 años en la propiedad, y que ocupaba 20 hectáreas. Para el procedimiento que le otorgó la resolución y posterior dominio en el año 2008, Neculpán habría señalado como antecedentes que ocupaba 41.1 hectáreas hace 41 años, y que no existían juicios pendientes sobre el predio, habiendo sido notificado de la querrela posesoria el año 2007. Pese a todo lo anterior obtuvo el título de poseedor regular y posterior dominio.²⁶ Este es un caso donde a pesar de una supervigilancia del propietario quien tuvo que interponer querellas por la afectación a su propiedad, se ve vulnerado en su derecho, ya que, a pesar de tener un rol activo, no es suficiente.

El Ministerio de Bienes Nacionales en su rol administrativo carece de herramientas que permitan un cruce de información eficiente y eficaz, que puedan dar

²⁶ CORTE SUPREMA. Causa rol C- 16483-2018: *Soc. Agrícola La Cascada con Neculpán*. 19 de marzo de 2020.

cuenta de cuando se intenta defraudar al sistema. El procedimiento se ha mecanizado, y deja en evidencia las falencias en la corroboración de la información recibida, al no haber interacción con otras instituciones que puedan dar mayor certeza a los antecedentes aportados por los solicitantes, en desmedro de los propietarios que, a pesar de ejercer sus derechos, no les son suficientes para evitar el fraude y posterior pérdida del dominio. Se hace relevante el optimizar los procesos, no para evitar las resoluciones, sino para que estas sean obtenidas con absoluta certeza del cumplimiento de sus requisitos.

Así, se ha sostenido que, incluso sin modificaciones normativas, una aplicación rigurosa del decreto ley, con actuaciones coordinadas entre el Ministerio de Bienes Nacionales y los conservadores de bienes raíces de cada circunscripción, permitiría salvar muchos de los problemas prácticos que genera la aplicación de esta norma legal.²⁷

b) Notificación de la oposición.

Según el art. 26 del DL, el plazo para oponerse a resolución de la Seremi de Bienes Nacionales, que otorga el título de poseedor regular es de dos años. Si se ejerce la oposición, se interrumpe la prescripción extintiva para el propietario. Es decir, se interrumpe el plazo en el momento de interponer una demanda, dejando el plazo en *stand by*. Pero (en este punto se debe distinguir) aparte, existe un punto no pacífico en la doctrina, que dice relación con que si la interrupción de la prescripción extintiva ocurre al interponerse la demanda o cuando esta se notifica. Siguiendo al Código Civil en su art n° 2503 esta se ve interrumpida al notificarse legalmente, no obstante, existe discusión respecto a las acciones de corto plazo y si el del DL se encuentra dentro de esta categoría, toda vez que existe tratamiento diferente para las acciones de este tipo. El código en su art 2523 y en relación con los art. n°2521 y n°2522, señala que, si las

²⁷ PONCE CORREA, Patricio. Inaplicabilidad del Decreto Ley N° 2695 y afectación de la propiedad, la pugna entre dos líneas jurisprudenciales contrapuestas. A propósito de la sentencia rol 7264-19 del Tribunal Constitucional [en línea]. [s.n.]. Chile, julio 2022 [fecha de la consulta: 01 de octubre 2024]. Disponible en web: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-52002022000100273.

acciones proceden de determinados títulos, como honorarios, acciones a favor o en contra del fisco o municipalidades entre otros, se entenderá como interrumpida la prescripción desde que interviene pagaré o requerimiento. Pero el DL no se encuentra dentro de estos títulos.

¿Entonces, cuando se interrumpe la prescripción en el DL 2695?

Para responder esta pregunta no hay una sola postura, aunque sí una mayoritaria, tanto en doctrina como jurisprudencia y esta es la de notificación legal. Esto quiere decir que, si el propietario de un bien que está siendo objeto de regularización vía DL 2695, podrá oponerse interponiendo demanda reivindicatoria dentro del plazo de dos años, pero, además, la notificación de esta demanda deberá ser dentro de ese mismo plazo para que opere la interrupción de la prescripción. *“La notificación debía hacerse antes que el plazo de la prescripción se hubiere cumplido, pues en caso contrario, nada se obtiene con la notificación, ya que la prescripción ha operado”*, así lo ha señalado Abeliuk²⁸ y la misma Corte Suprema. Sin embargo, el máximo Tribunal también se ha pronunciado en sentido contrario como se verá en el ejemplo a continuación.

Con fecha 6 de julio de 2012, Luis Vargas Cerpa interpone demanda reivindicatoria contra Carlos Marmolejo Fuenzalida, quien habría regularizado un inmueble de propiedad de Vargas a su nombre, mediante procedimiento del DL 2695. En la época en que ocurren los hechos, el plazo para ejercer oposición era de un año desde que se inscribía la resolución que reconoce la calidad de poseedor regular. Esta resolución se inscribió a nombre de Marmolejo en el Conservador de Bienes Raíces de San Fernando con fecha 14 de julio de 2011, la demanda se interpone el día 6 de julio de 2012, es decir y se notifica el día 17 de julio 2012, es decir tres días después de cumplirse el año.

Marmolejo recurre de casación en el fondo después de que la Corte de Apelaciones de Rancagua acogiera la demanda de reivindicación de Luis Vargas, y se ordenara la cancelación de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces que

²⁸ ABELIUK, René. Las Obligaciones. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2010. p.1217.

figuraba a nombre de Marmolejo. Este último alega que la notificación de la demanda se realizó cuando el plazo estaba prescrito, por tanto, ya no procedían las acciones de dominio de Vargas.²⁹

Entonces, se demanda dentro de plazo, pero se notifica fuera de él. ¿Se interrumpe la prescripción?

- En este caso concreto la Corte Suprema varió su postura, contradiciéndose a sí misma y la doctrina que mayoritariamente señalan que debe notificarse legalmente una demanda para interrumpir la prescripción adquisitiva. ¿Cómo reflexionó en esta ocasión?

- Se centró en tres líneas argumentativas.³⁰

La primera dice relación con que, a pesar de la tendencia jurisprudencial y doctrinal en esta materia, es posible admitir una solución distinta, basándose en el Derecho Comparado mirando soluciones ofrecidas por el Código Civil francés en su art. n° 2241 que señala *“Tanto el plazo de prescripción como el plazo de preclusión se verán interrumpidos por una demanda judicial, incluso por vía sumaria. Esto mismo será de aplicación cuando sea tramitada ante un órgano jurisdiccional sin competencia o cuando el acto por el que se acuda a cho órgano sea nulo por vicio de procedimiento.”* y el Código Civil y Comercial de Argentina, en su art. n°2546 que dice *“Interrupción por petición judicial. El curso de la prescripción se interrumpe por toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo, contra el poseedor, su representante en la posesión, o el deudor,*

²⁹ CORTE SUPREMA. Causa rol C-6900-2015: *Vargas Cerpa Luis Alberto y otros con Marmolejo Fuenzalida Carlos*, 31 de mayo de 2016.

³⁰ MEJÍAS, Claudia et al. *Sentencias Destacadas 2016*. 13° edición. Santiago: LyD), 2017. pp.237- 259.

aunque sea defectuosa, realizada por persona incapaz, ante tribunal incompetente, o en el plazo de gracia previsto en el ordenamiento procesal aplicable."³¹

De lo anterior se desprende que no se exige la notificación para interrupción de la prescripción, ni siquiera se exige propiamente una demanda.

La segunda línea argumentativa se centra en el fundamento de la prescripción que consiste en sancionar la desidia o negligencia del acreedor en la protección o reclamo de sus derechos, y la presentación de la demanda es precisamente un acto de protección y de reclamación, por lo que no se incurre en un actuar negligente que justifique la sanción.

Y por último la tercera línea que argumenta el máximo Tribunal se hace cargo de la condición de incertidumbre que conlleva la notificación respecto a su realización, toda vez que no depende del acreedor que esta pueda llevarse a cabo en tiempo y forma, debido a que se encuentra sometida a las variaciones de la actuación procesal y a que no siempre el deudor es habido, entonces, no se puede responsabilizar al acreedor si no se notificó en tiempo prudente.

Por tanto, la Corte Suprema considera que es momento de cambiar el criterio mayoritario, resolviendo que no es necesaria la notificación al deudor dentro de plazo para que opere la prescripción, rechazando el recurso de casación.³²

Según todo lo visto anteriormente, se puede concluir que la Corte Suprema tiene una posición mayoritaria al igual que la doctrina, en materia de interrupción de la prescripción adquisitiva, la que, siguiendo el art. n°2503 del código, coinciden en que debiera existir notificación de la demanda para que opere la prescripción, no obstante aquello, ha sido la propia Corte quien ha decidido dar una nueva mirada en esta materia, considerando el tratamiento otorgado en el derecho comparado y fundamentos de la

³¹ Ley N° 26994. *Código Civil Y Comercial de la Nación*. Boletín Oficial de la República Argentina. Buenos Aires, 08 de octubre 2014.

³² CORTE SUPREMA. Causa rol C-6900-2015: *Vargas Cerpa Luis Alberto y otros con Marmolejo Fuenzalida Carlos*, 31 de mayo de 2016.

prescripción dando mayor relevancia al ejercicio de las acciones de dominio a quien corresponde.

2. El DL 2695 en las Comunidades Hereditarias.

Ya se ha analizado largamente las diferentes situaciones jurídicas que se han desarrollado respecto al DL. Litigios entre dos partes, donde por lo general la parte que demanda puede estar compuesta de una o mas personas, o por una comunidad. Respecto de esta última, es que ahora enfocaremos nuestra atención.

El art. n°19 del DL se refiere a las causales que podrán invocar los terceros que formulen oposición a la solicitud, entre la que se encuentra la del art. 19 n°1, que señala que se debe ser oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción de él. Acto seguido se indica que [...]”no podrá invocar esta causal aquel que tenga la calidad de comunero, el que por sí o sus antecesores, haya vendido o prometido vender al petionario o a aquellos de quien o quienes éste derive sus derechos, aunque sea por instrumento privado, el todo o parte del predio y recibido dinero a cuenta del precio, ni tampoco el que invoque una inscripción especial de herencia cuando en la respectiva resolución de posesión efectiva se haya omitido a otros herederos con derecho a ella. Los que se encuentren en las situaciones previstas en el inciso anterior solo podrán ejercer el derecho a pedir compensación en dinero” [...]

Este artículo ha tenido interpretaciones erróneas por los jueces tanto de primera y segunda instancia, pronunciándose la Corte Suprema para resolver la controversia.

Se revisará el siguiente ejemplo para dar mejor contexto.

Una comunidad hereditaria, compuesta de varias personas es propietaria de un inmueble que ha sido objeto de regularización vía DL 2695. Dicha comunidad aún no ha designado administrador, así que uno de ellos, la Sra. Carolina Martínez en representación de todos interpone demanda de reivindicación dentro de plazo en contra de la Sra. Luzmarina Asencio, quien regularizó la propiedad a su nombre, alegando la

primera ser ella en conjunto con los demás familiares que aparecen en la inscripción especial de herencia, ser los únicos y exclusivos dueños del inmueble, por lo que solicita que la demandada debe restituir a ella y sus representados el inmueble objeto del litigio.

La Sra. Luzmarina contesta la demanda señalando que la actora no es titular de acción de dominio ya que, conforme al D.L. 2.695, para reivindicar se requiere ser dueño de cosa exclusiva y no de meras cuotas hereditarias según indica el art. N°19 del DL inc. 1° y 2°.

El juez de instancia rechaza la demanda interpuesta por la comunidad y la sentencia es confirmada por la Corte de Apelaciones. Se elevan los autos a la Corte Suprema. mediante recurso de casación en el fondo

En el presente caso la Corte considera que existió un error de derecho en la interpretación al establecerse que un comunero no puede ejercer la acción reivindicatoria, ya que según el art. 2305 del Código Civil, el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social, luego, el art. 2081 del mismo cuerpo legal prescribe que, no habiéndose conferido la administración a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar y el inciso 1° del art. 2078 establece que corresponde al socio administrador cuidar de la conservación, reparación y mejora de los objetos que conforman el capital fijo de la sociedad. De lo anterior se desprende la existencia de un mandato tácito por el solo ministerio de la ley que viene a suplir la falta de acuerdo expreso respecto de la administración. Tras este análisis se valida la representación de la Sra. Carolina Martínez para ejercer la acción, no como comunera, sino como la comunidad completa y además se le concede el recurso de casación por error de derecho y se dicta sentencia de reemplazo.³³

³³ CORTE SUPREMA. Causa rol C-37999-2017: Martínez Caro Carolina y otras con Asencio Paredes Luzmarina, 23 de mayo de 2019.

Entonces ¿en qué casos un comunero no puede presentar acción de reivindicación? La Corte Suprema es clara al respecto al señalar que le será vedado al comunero accionar cuando la acción se presente contra otro miembro de la comunidad que haya realizado la regularización, es decir entre comuneros de un mismo bien, lo que en este caso implicaría sólo ejercer acción de compensación en dinero. Pero en el caso revisado, es de una comunidad contra un tercero ajeno por el cual procede la acción de reivindicación.

Tras los antecedentes anteriores se podría decir que el art.19 N°1 inc. 1° y 2° debería ser más preciso en su redacción, toda vez que lleva a confusiones que derivan en errores por parte de los jueces de instancia que terminan en el máximo tribunal con todo el aparataje procesal que ello conlleva. Si el art. fuera mas específico se evitarían procesos mas largos con toda la inversión de tiempo y recursos que implican llegar a la Corte Suprema, cuando lo que se busca permanentemente es todo lo contrario. La economía procesal es uno de los principios que deben observarse en todos los elementos del ordenamiento jurídico en pos de evitar dentro de lo posible, llegar a instancias que significarán un gran despliegue de tiempo y recursos a causa de la poca claridad normativa de algunos casos.

CAPÍTULO SEGUNDO. EL DL 2695 Y SU INTERACCIÓN CON LOS ELEMENTOS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO.

I. Registro Conservatorio y Derecho Registral.

1. Del Registro Conservatorio y su finalidad.

El Registro Conservatorio (en adelante Conservador de Bienes Raíces, CBR) nace en virtud de la necesidad de complementar la tradición de los derechos reales sobre bienes inmuebles establecida en el Código Civil, y este mismo es quien establece en su art. 695 la creación de un reglamento que regule esta materia.

El Registro conservatorio se encuentra radicado en los Conservadores de Bienes Raíces, que son auxiliares de la administración de Justicia que actúan como ministros de fe encargados de llevar los registros de cada propiedad a fin de mantener la historia de estas, sus inscripciones y publicitar los gravámenes a los que se encuentren afectos a la misma. Se desprende su definición de los art. 446 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales que lo describe como profesional del Derecho, encargado de custodiar y actualizar los registros públicos de la propiedad inmueble en Chile, así como de los registros de comercio, minas, sociedades mineras, además de las que la ley indique. Es fiscalizado por el Poder Judicial.³⁴ Entiéndase por gravamen aquellas cargas que debe soportar la propiedad tales como la hipoteca, el usufructo servidumbre o alguna prohibición. Cabe mencionar que la carga afecta a la propiedad no al propietario, de ahí nace la importancia de llevar un registro histórico de los cambios que cada propiedad ha ido sosteniendo en el transcurso del tiempo y de manera pública, para que cualquier persona pueda acceder a la información. Existe un CBR en cada comuna o asiento de comunas donde tenga jurisdicción un juzgado de letras.

Para inscribir una propiedad en Chile se debe atender a la dualidad título-modo, Santiago Zárate en su obra Tratado de Derecho Registral se refiere a esta dualidad como

³⁴ Ley N°7421 *Crea el Código Orgánico de Tribunales*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago 9 de julio de 1943.

[...]la forma en que se adquieren los bienes inmueble en nuestro país, tal como lo consagra Andrés Bello en nuestro Código Civil, sin embargo, esta forma de adquirir el dominio se remonta al Derecho Romano, es decir es una práctica consagrada históricamente que han adquirido la mayoría de los ordenamientos jurídicos occidentales incluyendo al español, que busca obedecer a estándares de mayor seguridad y certeza jurídica en pos de un sistema dominical más fuerte.³⁵

¿Qué es la dualidad título-modo?

En palabras simples, es un sistema que se utiliza para adquirir el dominio de los bienes inmuebles. Dualidad se refiere a que requiere de dos actos para configurar el dominio: la existencia de un *título* que en el caso de los bienes inmuebles sería el contrato de compraventa, pero este contrato por sí solo no será suficiente porque para que produzca sus efectos, deberá además *inscribirse* en el CBR, de esta manera se cancelará la inscripción previa si es que existía y se registra la nueva a nombre del nuevo propietario, completando así el dominio sobre el inmueble.

2. Inscripción de la resolución administrativa del DL 2695.

Una vez comprendidas las funciones del CBR, se puede continuar con nuestro análisis del DL, pero ahora respecto de su resolución administrativa. Vimos anteriormente que esta resolución la otorga la Seremi de Bienes Nacionales a aquellas personas que han realizado la solicitud para ser reconocidos como poseedores regulares de un bien raíz, cumpliendo los requisitos de posesión material sin violencia ni clandestinidad a lo menos por cinco años, y que la propiedad o quien solicita no tengan juicios pendientes, independiente de que la propiedad tenga inscripciones de dominio anteriores.

La Seremi de Bienes Nacionales verificará el cumplimiento de los requisitos y evacuará una *resolución administrativa* en la que reconocerá que aquel poseedor material, ahora adquiere la calidad de *poseedor regular*, y dicha condición le facultará

³⁵ ZÁRATE, Santiago. Tratado de Derecho Inmobiliario Registral. Santiago: Metropolitana, 2019. P. 246-248

a adquirir el dominio del bien raíz por prescripción adquisitiva en un plazo de dos años contados desde su inscripción en el CBR.³⁶

3. La calidad de *Justo Título* de la resolución administrativa.

Esta calidad la entrega el propio DL en su art. n° 15.³⁷ Pero, este título por sí solo no tendrá valor como vimos anteriormente, porque para que se cumpla la dualidad título-modo, será necesario su registro en el CBR, solo que en este caso no será para otorgar el dominio de la propiedad, pero sí para computar el plazo que empezará a correr tanto para el poseedor como para el propietario; para el primero el plazo para que opere la prescripción y para el segundo el plazo para oponerse a la resolución inscrita.

Pero esta resolución una vez inscrita en el CBR, ¿constituye un derecho real? la pregunta es del todo necesaria en virtud de que lo que se registra en los CBR son derechos reales.

¿Qué es un derecho real?

Son aquellos que se encuentran radicados en el patrimonio de un individuo, el art. 577 del Código Civil señala que es el derecho que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona, además menciona que estos derechos son el de dominio, herencia, usufructo, uso o habitación, servidumbre, prendas e hipoteca.³⁸ Por otra parte Daniel Peñailillo en su libro *Los Bienes*, nos dice que [...] *el derecho real es una relación persona-cosa sobre la que se tiene poder o señorío determinando los poderes o facultades que el sujeto tiene sobre esta cosa regulando su ejercicio. El derecho real por excelencia es el de dominio. El titular tiene el derecho de que se*

³⁶ Decreto Ley N°2695. *Fija Normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago 21 de julio de 1979.

³⁷ Decreto Ley N°2695. *Fija Normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago 21 de julio de 1979.

³⁸ Decreto con Fuerza de Ley N°1. *Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Código Civil*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 30 de mayo de 2000.

*respete por todos, el ejercicio de sus facultades sobre la cosa, y todos los demás, la obligación de ese respeto, absteniéndose de perturbarlo.*³⁹

La resolución administrativa que otorga la calidad de “poseedor regular” bajo este análisis, deja claramente establecido que no es un derecho real, toda vez que no faculta al poseedor de este título a ejercer los poderes de señorío sobre el inmueble, así como tampoco le nace el derecho de que se le respete por todos, ni mucho menos la no perturbación, toda vez que mientras se encuentre dentro del plazo legal quien tenga el verdadero señorío sobre el inmueble, podrá impetrar las acciones pertinentes destinadas a revocar el título de poseedor regular en virtud del “verdadero” derecho real que le asiste al propietario del inmueble.

4. La resolución administrativa del DL 2695 y los Principios del Derecho Registral.

Para entrar en este tema, cabe señalar como antecedente, que, como vimos anteriormente el Código Civil en su art. 695 mandata la creación de un reglamento especial que determine los deberes y funciones del Conservador, y la forma y solemnidad de las inscripciones.

Este reglamento establece de manera muy específica como llevar a cabo los registros, y cuáles son los derechos reales que deben ser inscritos. El reglamento del registro conservatorio da cuenta de ello en su art. n° 52, que se refiere a los títulos que deberán ser inscritos, que corresponden a los translaticios de dominio, títulos de derecho de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca.⁴⁰ Esto refleja que en los Conservadores de Bienes Raíces se realizan registros de “derechos” y no de “hechos” como la resolución administrativa de la Seremi de Bienes Nacionales, que da cuenta de la posesión material de un bien inmueble, es decir, de un hecho.

³⁹ PEÑAILILLO, Daniel. *Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2006. p. 20

⁴⁰ Decreto S/N *Reglamento del registro Conservatorio de Bienes Raíces*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 24 de junio de 1857.

El conflicto en esta situación radica en que al igual que en todo el ordenamiento jurídico, el Derecho Registral, (que es la disciplina del Derecho a la que competen estas materias), tiene sus propios *principios [...] los que han sido desarrollados en Europa desde la segunda mitad del siglo XIX y principios del siglo XX en España, y que se encuentran presentes en la norma nacional adoptadas y adaptadas por el legislador desde legislaciones foráneas[...]*⁴¹ los que han deben ser observados por quienes desempeñan la labor registral, dentro de los que podemos mencionar se encuentran el principio de Inscripción, Publicidad Registral, Consentimiento, Prioridad y Tracto Sucesivo entre otros, los que no necesariamente podrán ser compatibles con la resolución administrativa que está en análisis.

a) Principio de Inscripción.

De carácter fundante, es el principio básico y originario por excelencia del sistema registral, toda vez que en él se sostienen los otros principios, es común a todos los sistemas registrales, genera la inscripción que en nuestro sistema es considerada como *“Todo asiento registral en el que consta la constitución, transmisión, modificación o extinción de un derecho real”*.⁴² Este es sin dudas el principio más relevante del sistema registral, porque constituye el origen, el registro mismo mediante la inscripción de un derecho real, que de no inscribirse, no tendría facultad de tal. Sin embargo, este principio señala que los derechos susceptibles de ser inscritos en el CBR son los “derechos reales”, y como se mencionó anteriormente, la resolución del DL 2695 en comento no constituye tal clase de derecho. Así las cosas, la inscripción de esta resolución lo que hace es conculcar el principio base del sistema registral obviando su requisito primordial, que es el de inscribir un derecho real, que son aquellos que permiten a su titular disfrutar y disponer de la cosa sobre la que se tiene ese derecho

⁴¹ Zárata, Santiago. Tratado de Derecho Inmobiliario Registral. Santiago: Metropolitana, 2019. p. 327.

⁴² MOHOR ALBORNOZ, Elías, Los Principios del Derecho Registral en nuestro sistema [en línea]. Chile: Revista Fojas, agosto 2001 [fecha de la consulta 18 de noviembre de 2024]. Disponible en web: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/los-principios-del-derecho-registral-en-nuestro-sistema/>.

sin más limitaciones que la impone la ley. El CBR al inscribir esta resolución a la que se encuentra obligado por el mismo DL 2695, pasa a llevar su propio fundamento.

Sin embargo, el hecho de que se pueda inscribir una resolución que reconoce posesión y no dominio en Chile se debe a que el tipo de inscripción que se realiza en el país es de carácter declarativo y no constitutivo. El primero quiere decir que en el sistema previsto para Chile por Andrés Bello en el Código Civil [...] *se considera a la inscripción como requisito, prueba y garantía de la posesión, toda vez que está destinada a registrar un cambio ocurrido en el mundo real, y no en el plano jurídico. Ese cambio, la mutación en la posesión de la cosa, producirá un efecto jurídico que se traducirá en la inscripción. De esta manera, ésta no consiste más que en el registro de un hecho, el cambio en la posesión.*⁴³ Este sistema difiere del constitutivo, existente en países como Alemania y España porque consiste en requisito prueba y garantía, pero del “dominio” [...] *otros sistemas de constitución de la propiedad, -sin considerar los de origen anglosajón, en los que es el título el que produce el efecto de traspasar el dominio- prevén la existencia de Registros Constitutivos, esto es que implican requisito, prueba y garantía del dominio o del derecho real que correspondiere.*⁴⁴ Hecha la distinción entre ambos sistemas cabe señalar respecto del declarativo que este como tal presenta algunas limitaciones, tales como el hecho de que la inscripción no tendría más valor que el de la simple tradición toda vez que [...] *en la actualidad el registro no constituye fuente de derechos reales dado que la inscripción no tiene valor o efecto constitutivo, sino que es meramente declarativo puesto que como la posesión es sólo un hecho el poseedor inscrito se ve obligado a esperar para hacerse dueño la extinción de eventuales derechos de sus sucesores por vía de la prescripción reemplazando en su rol de fuente de convalidación de derechos reales sobre inmuebles al registro.* [...] ⁴⁵. Se desprende de la distinción realizada que el registro de posesiones

⁴³ El Notariado.Com El Sistema Registral Chileno [en línea]. [s.n]. 2006 [fecha de la consulta: 15 de diciembre 2024]. Disponible en web: <https://www.elnotariado.com/el-sistema-registral-chileno-3823.html>.

⁴⁴ Ídem.

⁴⁵ Mohor Albornoz, Elías. “El sistema Registral Chileno”. [en línea]. Guatemala, febrero de 2003 [fecha de la consulta: 15 de diciembre de 2024]. Disponible en web http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/El_sistema_registral_chileno.pdf:

que se realiza en el CBR es coherente al sistema declarativo vigente en el derecho registral chileno. Un sistema cuya principal figura es la posesión quien pese a no constituir derecho real alguno, es susceptible de inscripción en el registro conservatorio de derechos, siendo esta tan solo un hecho.

b) Principio de Publicidad.

Principio consagrado en el art. N°49 del Reglamento de los RCB, que prescribe que serán públicos los registros guardados en los CBR, sin necesidad de existencia de un interés legítimo y, por tanto, cualquiera podrá consultar sus registros en las mismas oficinas y tomar apuntes de ellos. Lo anterior además en concordancia con el art. N° 50 del mismo reglamento, que mandata al Conservador a entregar cuantas copias le sean solicitadas de forma judicial o extrajudicial de lo que consta como de lo que no consta en sus registros.⁴⁶ La organización de la publicidad registral en Chile es lo que nos permite establecer, por una parte, su vinculación con la garantía constitucional del derecho de propiedad y por la otra, el carácter de orden público de las normas que conforman el estatuto legal del sistema registral inmobiliario.⁴⁷ Pero es preciso señalar que esta publicidad recae en la consecuencia de la inscripción, no en el acto o contrato, sino que en el “derecho”, que nace de estos, no en el título, lo que con relación a la resolución administrativa en estudio deja más dudas que certezas toda vez que como se vio anteriormente, esta resolución es un mero título que tiene como consecuencia de su inscripción, cualquier cosa menos un derecho, vulnerando nuevamente otro de los principios del sistema registral.

c) Principio de Prioridad.

⁴⁶ Decreto S/N *Reglamento del registro Conservatorio de Bienes Raíces*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 24 de junio de 1857.

⁴⁷ ROSSO ELORRIAGA, Gian Franco et al. *Derecho Notarial y Registral*. Contribuciones Académicas para su futura reforma. Cuaderno de extensión jurídica 30. Santiago: Andros Impresores, 2018. pp. 111-112

Es aquel principio “*en cuya virtud del acto que sea inscrito primero en el registro, gozará de preferencia excluyente por sobre aquellos que siendo incompatibles o perjudiciales no se hayan presentado al registro o lo hicieren en fecha posterior, aunque el acto se haya celebrado con fecha anterior al primer registro. Aquí se aplica el aforismo primero en el tiempo, primero en el derecho*”.⁴⁸ Este principio por lo general se puede ver reflejado cuando existen dos inscripciones respecto de un mismo bien y hace referencia a aquello el reglamento del Registro Conservatorio en sus art. n°, 14, 17 y 66.

Dicho lo anterior se debe suponer que el principio de prioridad registral se antepone a cualquier otra inscripción posterior o que le pueda ser perjudicial a la original. También podría ser pertinente considerar la resolución administrativa como de las de carácter perjudicial o incompatible. Sin embargo, para los casos en que existan dos personas reclamando una misma inscripción por haber sido vendido dos veces o por haber sido vendido por quien no figure como dueño, el art. n° 14 del Reglamento de los CBR, señala que el Conservador podrá rehusar la inscripción de dicho bien hasta que se haga constar que se ha puesto “judicialmente” la pretensión en noticia de los interesados a quienes les pueda afectar la anotación. Se podría considerar esta medida del todo práctica, en virtud de que se procederá a la anotación una vez sean informados todos quienes tengan relación a ella. Pero esto no sucede respecto a la resolución administrativa del DL 2695, toda vez que el art. n°14 del DL, mandata a los CBR a realizar la inscripción de esta resolución sin mayores observaciones.

Se puede considerar que si bien el reglamento contiene medidas mas específicas y cuidadas en virtud de la observancia de los principios del Derecho Registral, estas no serán aplicables a la resolución administrativa del DL 2695 toda vez que la inscripción de esta se encuentra establecida por una ley, (que no observa dichos principios), mientras que las medidas establecidas para resguardar de mejor manera los derechos

⁴⁸ ZÁRATE, Santiago. Ob. Cit., p. 341

de quien llegó primero en tiempo están contenidas en un reglamento, que es un instrumento de menor jerarquía que la ley.

d) Principio de Tracto Sucesivo.

Para referirnos a este principio debemos retomar que una vez que la Seremi de Bienes Nacionales autoriza a quien está en calidad de poseedor material a ser inscrito en el CBR como poseedor regular, dicha inscripción debe realizarse mediante la resolución administrativa que emite esta institución. Como no será obstáculo para estos fines que el dominio de la propiedad se encuentre radicado en un tercero, dicha inscripción se realizará de igual manera de forma “paralela” a la de dominio vigente. Es decir, habrá una inscripción de dominio a nombre de una persona y una inscripción de posesión a nombre de otra respecto de un mismo bien, por aberrante que parezca. Es así como los CBR han tenido que adaptarse a esta modalidad de inscripciones paralelas que como vimos anteriormente no son compatibles con varios principios del Derecho Registral, entre los que tenemos el de Tracto Sucesorio.

Este es un principio sinónimo de continuidad. Cada inscripción de un bien inmueble o de un derecho real que recaiga sobre éste los adquirentes o titulares de estos se encontrarán ingresados en el registro de dicho bien de manera concadenada. Este principio propicia la secuencia de la historia jurídica de los bienes, así como la función calificadora de los Conservadores y sobre todo que los adquirentes figuren sucesivamente formando una cadena de continuidad ininterrumpida, donde “el que transfiere hoy es el que adquirió ayer y el titular actual el transferente a futuro”⁴⁹ Dejando en claro la importancia de la tradición en esta continuidad debiendo registrarse tradente y adquirente. ¿El problema? a lo menos son dos. Uno tiene relación con el principio de tracto sucesivo y otro con la tradición.

⁴⁹ MOHOR ALBORNOZ, Elías, Los Principios del Derecho Registral en nuestro sistema [en línea]. Chile: Revista Fojas, agosto 2001 [fecha de la consulta 18 de noviembre de 2024]. Disponible en web: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/los-principios-del-derecho-registral-en-nuestro-sistema/>

El principio de tracto sucesivo nos indica la continuidad que debe existir en los registros respecto a quien va adquiriendo el inmueble a lo largo del tiempo, los cambios de titular y los derechos reales que habrán de gravarse en éste. La resolución administrativa del DL 2695 “rompe” esta continuidad, toda vez que es una subinscripción que se realiza “al margen”, no por traspaso de un titular a otro como debería ser. En este caso el titular actual del dominio en la mayoría de las veces, no se entera de la inscripción que se está realizando a su propiedad, generalmente hasta cuando ya es demasiado tarde, por ende, mucho menos la puede traspasar.

Respecto de la tradición, el art. n° 670 del Código Civil nos dice que *se entiende como un modo de adquirir el dominio mediante el cual el titular de una cosa traspasa a otra persona la cosa o su derecho sobre ella. Para esto es importante que exista la facultad e intención del titular (tradente) de traspasar o transferir el dominio, y el adquirente debe tener la intención y capacidad de adquirirlo.*⁵⁰ Esto no pasa con la resolución administrativa. No existe un titular con intención de traspasar su dominio sobre el inmueble. El titular del dominio se encuentra absolutamente al margen de esta situación. Quien emite la resolución es la Seremi de Bienes Nacionales mandatada por el DL 2695 a favor de un tercero que el propietario desconoce en la mayoría de los casos. Se pierde la esencia de la tradición como forma de adquirir el dominio, aún cuando el principio de tracto sucesivo la establezca.

La Posesión.

La única certeza que existe al respecto de este punto es que se inscribe la calidad de poseedor regular de alguien que fue poseedor material de un bien raíz de hasta trescientas ochenta UTM por al menos, cinco años. No obstante aquello, aquel titular del derecho quien mediante la tradición inscribe su título en el CBR, se le otorgará, además del derecho real de dominio, y los otros derechos al que se refiere los dos primeros incisos del art. n° 686 del Código Civil, por haberse realizado la tradición, la

⁵⁰ Decreto con Fuerza de Ley N°1. *Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Código Civil.* Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 30 de mayo de 2000.

posesión del bien a quien adquirió, independiente de si el nuevo dueño no ha recibido el inmueble o no lo tenga en su poder materialmente.⁵¹ La importancia de esto radica en que con la resolución administrativa se realiza una inscripción de posesión en un registro cuya titularidad de dominio y por tanto la posesión se encuentra absolutamente vigente, creando así un “registro de posesiones” paralelo a la posesión original con la que ya cuenta el bien inmueble. Por otra parte, Claro Solar señala que dos personas no pueden ser poseedoras de una misma cosa en su totalidad, *in solidum*: la posesión del poseedor excluye toda otra posesión que pudiera pretenderse sobre la misma cosa, desde que la posesión consiste en el poder físico del poseedor, de disponer de la cosa a su antojo y con ánimo de señor o dueño.⁵² En virtud de aquello es que la teoría de la posesión inscrita, señala que *la posesión no termina jamás sino por la cancelación de la inscripción o por otra nueva que se haga en forma legal*, esto es mediante título, que es exactamente lo que hace el DL N° 2695, otorgar un título legal respecto de una situación de hecho, al poseedor material del bien inmueble, para que se pueda iniciar el cómputo del plazo mediante la operación de la prescripción y así pueda cancelar la inscripción anterior y quedar como nuevo poseedor regular, poniéndose el énfasis en la posesión material (*ánimus y corpus*)⁵³ No obstante, se han registrado casos en que, estando el legítimo dueño en posesión material de su bien, se han inscrito resoluciones alegando supuestas posesiones materiales de un tercero ajeno.⁵⁴

II. Ley General de Urbanismo y Construcción.

1. El DL 2695 y su intervención en el ordenamiento territorial.

En relación con esta ley, que es la que establece las bases de los asentamientos urbanos mediante instrumentos de planificación territorial en Chile, podemos señalar

⁵¹ VIAL DEL RÍO, Víctor. *La tradición y la Prescripción como modos de adquirir el dominio en el código civil chileno*. Santiago: Ediciones U.C, 2009. p. 48

⁵² CLARO SOLAR, Luis. *Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado, Vol. III. De los bienes*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, p. 407

⁵³ DOMÍNGUEZ, CARMEN. “Estudios Sobre Propiedad y Posesión. Perspectiva chilena y latinoamericana”, en: <https://proview.thomsonreuters.com/title>.

⁵⁴ CORTE SUPREMA. Causa rol C- 16483-2018: *Soc. Agrícola La Cascada con Neculpán*. 19 de marzo de 2020.

que, con los años, estos asentamientos se han ido instalando de manera irregular conformándose lo que popularmente se conoce como “Loteos Brujos”. Esto responde a una acción normalizada de “compra de terrenos en territorio rural”, que se realiza a través del mecanismo legal de cesión de derechos, la posterior construcción ilegal sobre dicho suelo, y en última instancia la regularización de títulos de propiedad por medio del Ministerio de Bienes Nacionales.⁵⁵

Para entrar en contexto, para que un asentamiento urbano se ejecute, este debe someterse a lo que establece la Ley General de Vivienda y Urbanismo, mediante sus normas generales, reglamentarias y técnicas que van en sentido de una evaluación de factibilidad asociadas a agua potable y alcantarillado; servicios, públicos y privados, transporte y equipamiento, entre otros factores que deben considerarse para que un nuevo núcleo urbano pueda desarrollarse cubriendo las necesidades básicas.⁵⁶ Sin embargo, han surgido con los años nuevas modalidades de asentamiento que van en dirección contraria a la regulación y que solo velan por la obtención de una porción de terreno sin considerar los demás factores lo que termina convirtiéndose en una expansión territorial desregulada e improvisada.

Como se menciona anteriormente el Ministerio de Bienes Nacionales es el último eslabón de la cadena de procedimientos que ha dado pie para que proliferen estos asentamientos irregulares mas conocidos como “loteos brujos”, mediante la aplicación del DL 2695.

2. Regularización de Loteos Brujos.

Entiéndase por loteo brujo como las subdivisiones de terreno que no cuentan con un permiso provisorio o definitivo de la Municipalidad correspondiente, creados fuera de lo límites urbanos o de los planos reguladores de las comunas, inferiores a los cinco

⁵⁵ OSSANDÓN LIRA, Jacinta. “Loteos Brujos en el territorio rural, una acción normalizada por la incapacidad administrativa y de fiscalización del Estado. Caso de estudio: El Principal de Pirque”. Prof. Guía: Pablo Guzmán. Tesis de Magister. Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Santiago, 2020.

⁵⁶ DFL N° 458 *Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 13 de abril de 1976.

mil metros cuadrados, sin acceso a servicios básicos y sin delimitaciones claras de calles.⁵⁷ Estas subdivisiones se realizan bajo la figura de la cesión de derechos, mediante el cual se van haciendo divisiones porcentuales de los terrenos que son realizados mediante escritura pública ante notario. Estos terrenos por lo general son de uso de suelo agrícola, es decir, tienen finalidades de labranza, sin embargo, como consecuencia de estas divisiones están perdiendo su función por que se les está dando un uso de suelo diferente como el habitacional.⁵⁸ Una vez realizada la cesión de derechos, el comprador de estos se instala en el terreno como poseedor material, para que una vez haya transcurrido el plazo de 5 años, acudan al Ministerio de Bienes Nacionales en virtud del DL 2695, alegando que son poseedores de aquella porción de terreno y que cumplen con los requisitos establecidos en la ley, tales como estar en posesión del bien en forma exclusiva y sin violencia por a lo menos 5 años y que ni el poseedor ni el terreno tienen juicios pendientes de usurpación o de dominio,⁵⁹ a lo que la Seremi de Bienes Nacionales deberá dar solución mediante la entrega de un rol a la porción de terreno constituyéndose así como una nueva propiedad individual, regularizada pero al margen de las normas de los instrumentos de planificación territorial.

3. Rol de la Seremi De Bienes Nacionales.

Importante el rol de esta institución que juega un papel trascendental en la formación de nuevos asentamientos irregulares.

En Chile, la división de predios rústicos se encuentra contemplada en el DL N° 3516 de 1980, y en él se establece que la división de estos predios rústicos, con fines

⁵⁷ Ministerio de Bienes Nacionales, ¿Qué es un loteo irregular? [en línea]. [s.n]. 2024 [fecha de la consulta: 16 de noviembre 2024]. Disponible en web: <https://www.bienesnacionales.cl/que-es-un-loteo-irregular/>

⁵⁸ OSSANDÓN LIRA, Jacinta. “Loteos Brujos en el territorio rural, una acción normalizada por la incapacidad administrativa y de fiscalización del Estado. Caso de estudio: El Principal de Pirque”. Prof. Guía: Pablo Guzmán. Tesis de Magister. Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Santiago, 2020.

⁵⁹ Decreto Ley N°2695. *Fija Normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago 21 de julio de 1979.

agrícolas, ganadero o forestal no podrán ser inferiores a 0.5 hectáreas, con algunas excepciones, entre las que se encuentran las de aquellos terrenos con menos metraje que sean susceptibles de regularización vía DL 2695. Esto es del todo compatible con este último toda vez que este hace referencia al valor de la pequeña propiedad en unidades tributarias mensuales y no a las dimensiones de ésta.

No obstante, esta compatibilidad entre ambos decretos, se estaba utilizando de manera indiscriminada, toda vez que solamente se atendía al cumplimiento de los requisitos por parte de los solicitantes, al realizar la solicitud de regularización, la que al ser aprobada, derivaba en la creación de núcleos urbanos que no contaban con las condiciones adecuadas para su desarrollo, tales como servicios básicos y caminos, y en virtud de aquello, es que en el año 2018, mediante la ley n° 21.108, se modifica el DL 2695 en su art. n° 5 que señala que el solicitante deberá acompañar a dicha solicitud, un certificado de informaciones previas con fines de regularización, sean áreas rurales o urbanas, emitido por la dirección de obras correspondiente y este certificado deberá tenerse en consideración al momento de aprobar o rechazar la solicitud regularización.⁶⁰ Con esto se pretende facilitar a la Seremi de Bienes Nacionales, la revisión de antecedentes, obteniendo mayor y mejor información del terreno susceptible de regularización como por ejemplo condiciones de habitabilidad o si se encuentran en zonas inundables.

Además, el Ministerio de Bienes Nacionales dispuso en su página web de un formulario para denunciar la existencia de estos loteos⁶¹ y así desincentivar la proliferación de expansiones territoriales de forma irregular.

⁶⁰ Decreto Ley N°2695. *Fija Normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raiz y para la constitución del dominio sobre ella*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago 21 de julio de 1979

⁶¹ Ministerio de Bienes Nacionales, denuncia de loteos irregulares, [en línea]. [s.n]. 2024 [fecha de la consulta: 16 de noviembre2024]. Disponible en web: <https://www.bienesnacionales.cl/denuncia-de-loteos-irregulares/>

III. Ley Indígena N° 19.253.

Otro aspecto de interés para el análisis realizado en este trabajo guarda relación precisamente con la forma en que debe interpretarse el DL, contemplado para fines de carácter individual, basados en la tenencia, posesión o dominio de un bien, que dista por lejos de los conceptos con que las diferentes etnias conciben a la tierra indígena.

El art. n° 7 del DL señala, que esta ley será aplicable a los inmuebles ubicados en cualquier punto del territorio de la república. El art. n°8 exime (entre otros) a las tierras indígenas regidas por la ley N°17.729 que fue derogada por la actual ley N°19.253, conocida como *Ley Indígena*. Esta ley contiene un párrafo dedicado a la protección de las tierras indígenas, concibiéndola desde la perspectiva ancestral y consuetudinaria y no desde la mirada civilista tan propia de quienes no pertenecen a una etnia. Por tanto, en esta materia nuestro objeto de estudio tiene un comportamiento diferente.

El art. n°12 y 13 de la ley N° 19.253, señala que la tierra indígena es aquella que ocupan las personas o comunidades indígenas como propiedad o posesión derivadas de diversos títulos y que gozarán de especial protección, no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas indígenas de una misma etnia.⁶² Por tanto, en una primera instancia no debería haber solicitudes de regularización por personas que no pertenezcan a una determinada etnia porque la ley lo prohíbe. Sin embargo, puede ocurrir que haya tierras indígenas que sí sean susceptibles de regularización vía DL 2695. Este caso ocurrirá en la circunstancia en que la tierra y quien la ocupa tenga calidad indígena. Cuando son comunidades por lo general la tierra la ocupan con fines ancestrales y consuetudinario, con un fin diferente al de la propiedad con fines económicos, pero aún en esa circunstancia, pueden existir conflictos sobre una tierra regularizada vía DL2695 por parte de distintas comunidades de una misma etnia.

⁶² Ley N° 19253 *Establece Normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 05 de octubre de 1993.

Las personas indígenas que deseen regularizar una tierra vía DL 2695, pueden hacerlo cumpliendo los mismos requisitos a los que se refiere el art. n°2, esto es, estar en posesión del inmueble en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad por a lo menos 5 años. La diferencia puede ocurrir en que se puede pedir que la regularización sea a nombre de una comunidad indígena y no solo de una persona lo que no significará en ninguna circunstancia pérdida de la exclusividad. En el caso de oposición igualmente solo podrá oponerse quien tenga la misma calidad de indígena y de la misma etnia.

Al respecto se ha pronunciado la Corte Suprema, sobre una Comunidad que regularizó un terreno de 35 hectáreas vía DL 2695 a nombre de la comunidad, por ser este un espacio comunitario y colectivo incluso para otras comunidades, para mantener su uso ancestral, sus manifestaciones étnicas y culturales, velando por su adecuada explotación y por su equilibrio ecológico que vienen desempeñando en el lugar desde hace más de cien años. Se opusieron otras personas pertenecientes a la misma etnia, que desarrollaban actividades de carácter económico en la misma tierra. En este caso en particular, el máximo tribunal realiza un análisis considerando los principios de la ley indígena, así como tratados internacionales firmados y ratificados por Chile que se encuentran vigentes como el de la OIT y su convenio n°169 respetando la importancia especial que para las culturas y valores espirituales de los pueblos reviste su relación con las tierras, fallando la Corte en favor de la comunidad por considerar que su procedimiento de regularización vía DL n°2695 se ajusta a derecho dentro del contexto étnico-cultural en el que se desarrolló.⁶³

⁶³ CORTE SUPREMA. Causa rol C-152944-2022: Huinapan con Comunidad Indígena Manuel Manquiñir, 10 de septiembre de 2024.

CAPÍTULO TERCERO: PROCEDIMIENTO DEL DL N°2695.

MUESTRA DOCUMENTAL DE UN CASO DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE COPIAPÓ

Este capítulo, estará enfocado en ilustrar como se lleva a cabo de principio a fin el procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz por el DL N° 2695, desde el momento que el solicitante realiza la primera gestión ante la Seremi de Bienes Nacionales.

Todo lo planteado en este estudio tiene una fase constituida por un procedimiento de carácter práctico, que inicia con la solicitud de un poseedor material ante la Seremi de Bienes Nacionales, institución que le solicitará al interesado llenar un formulario de múltiples requisitos donde dejará plasmada su pretensión. La siguiente muestra documental estará en la labor de ilustrar la tramitación del procedimiento a realizar y la tramitación que se realiza primero en la Seremi De Bienes Nacionales, y posteriormente en el Conservador de Bienes Raíces de Copiapó, instituciones encargadas de llevar a cabo este proceso.

El procedimiento desde que inicia hasta el momento de una resolución favorable y su respectiva solicitud de inscripción de poseedor regular puede tomar un plazo que va desde un año y dos meses hasta un año y seis meses aproximadamente, dependiendo de los posibles inconvenientes que puedan retrasar el procedimiento. Finalizado éste y si se ha llevado a cabo la inscripción respectiva en el Conservador de Bienes Raíces, se dará inicio al plazo que debe transcurrir para que opere la prescripción adquisitiva y por consecuencia el poseedor se vuelva dueño del bien inmueble y así cumplir la finalidad de saneamiento del DL N°2695.


El formulario de solicitud de regularización de la Seremi de Bienes Nacionales, un amplio documento con una serie de anexos con el que inicia el procedimiento, la resolución administrativa que concede la inscripción, la posterior solicitud de inscripción al CBR y la respectiva inscripción de la resolución, que otorga la calidad de poseedor regular, serán los documentos que se revisarán a continuación.

1. Formulario de solicitud de regularización D.L N°2695/79 Del Ministerio de Bienes Nacionales.

a) Antecedentes personales.

Se deben registrar los antecedentes de todas las personas interesadas en regularizar. Puede existir mas de una persona interesada toda vez que, siendo generalmente familiares solicitan a la Seremi de Bienes Nacionales regularizar la posesión por no poder haberse realizado la sucesión por causa de muerte por la falta de título del causante. Es una especie de “sucesión de la posesión”.

Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.



Ministerio de Bienes Nacionales
Gobierno de Chile

Formulario N°1

Folio N°: _____

Fecha (*) / /

SOLICITUD REGULARIZACIÓN D.L. N° 2.695/79

(*) Información obligatoria ()** Para devoluciones de dinero o excedentes, en el caso que corresponda.
 (1) Cuando es más de una persona solicitante (persona natural) adjuntar hoja anexa, disponible en www.bienesnacionales.cl, Guía de Trámite - Regularización de Título de Dominio, para llenar los antecedentes o solicitar en la Seremi de Bienes Nacional de su región.

I. PRESENTA SOLICITUD: (*) Todos los campos son obligatorios.

Tipo de solicitante: Persona natural Presenta solicitud: De forma personal (no completar punto II.B) A través de representante

II. ANTECEDENTES DE QUIEN SOLICITA (*) (sólo persona natural, en caso de ser persona jurídica descargar formulario en www.bienesnacionales.cl)

DATOS SOLICITANTE

Rut N° (*) - - - Cantidad de Solicitantes (1) (*) Fecha de nacimiento (*)

Nombres (*) Apellido Paterno (*) Apellido Materno (*)

Estado Civil (*) Nacionalidad (*) Profesión u Oficio (*)

Género: (*) Masculino Femenino Transfemenino Transmasculino No binario Otro: _____

Domicilio: (*) Ud. es jefa de hogar (*)
 Sí No

Comuna (*) Provincia (*) Región (*)

Celular (*) Teléfono Trabajo (*) Teléfono Fijo (*)

Correo electrónico

Se entiende por jefa de hogar i) integrante del hogar considerada como tal por las personas del hogar, ya sea por razones de dependencia económica, parentesco, edad, autoridad o respeto. (CASEN); o ii) la mujer que es económicamente activa, tiene responsabilidades familiares y es el principal sustento económico del hogar. Se incluirá, además, a las mujeres que están en la condición de trabajadora Jefa de Núcleo Secundario (mujer económicamente activa, que vive al interior de un hogar que tiene un jefe o jefa distinto a ella, pero que, con su aporte económico, se mantiene a cargas familiares de su núcleo) (SERNAMEG).

v.0.8.

b) Antecedentes Complementarios:

Esta parte del formulario es solicitada con diferentes fines.

a) Cuenta Bancaria: Se realiza esta solicitud toda vez que una vez realizado el procedimiento se realiza un cobro proporcional a la información socioeconómica del solicitante, pero existen casos en que el Servicio a realizar el cálculo debe devolver parte o la totalidad de lo pagado por el solicitante y en virtud de aquello se solicita la cuenta bancaria para efectos de un eventual depósito.

b) Antecedentes sobre pueblos originarios y discapacidad: Se realiza con fines meramente estadísticos, sin que estos tengan incidencia alguna en el resultado que apruebe o rechace la solicitud.

c) Propósito de la Regularización: El solicitante debe especificar la finalidad de la solicitud, si necesita que se le reconozca como poseedor para acceder a mejoramiento, créditos o incluso la venta de la propiedad cuando en el historial familiar no se han saneado los títulos.

Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.



Formulario N°1

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA (en caso de no ser ubicada la persona en los teléfonos señalados anteriormente, indicar datos donde pueda recibir recados, correspondencia y notificaciones)

Nombre de Contacto (*) Teléfono de Contacto (*)

Dirección correspondencia (identificar región, provincia y comuna) (*)

II.A OTROS ANTECEDENTES (*)

Datos cuenta bancaria (**)

Cta. Corriente Cta. Vista
Cta. Rut Cta. Ahorro

Número de Cuenta:

Banco:

Notificación por correo: (*)

Autoriza ser notificada/o por correo electrónico Sí No

PERTENECE A PUEBLOS ORIGINARIOS(*)

Aymara Atacameño o Lickanantay Diaguita Colla Rapa Nui
Kawésqar Yagán Quechua Mapuche Chango
Otro Ninguno

INSCRITA/O EN EL REGISTRO NACIONAL DE LA DISCAPACIDAD (*) (en caso de indicar Sí complete según corresponda)

Sí No Solicitante Otro miembro grupo familiar Cónyuge

PROPÓSITO DE LA REGULARIZACIÓN (*)

Vender la propiedad

Acceder a créditos ¿Cuál?


Optar a Subsidio ¿Cuál?

Otros (especificar) ¿Cuál?

v.0.8.

- c) Datos del Representante: Sólo será necesario en caso del poseedor representado por abogado.
- d) Antecedentes de la propiedad a regularizar: Este dato es del todo relevante toda vez que solamente serán susceptibles de regularización los bienes raíces de carácter particular.

Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.



Formulario Nº1

II. B DATOS REPRESENTANTE (*) (sólo completar si existe representante)

Rut Nº Representante (*) Nombre completo de la persona representante (*)

-

Celular (*) Teléfono Fijo (*) Correo electrónico

Domicilio de la persona representante (*) Teléfono Trabajo (*)

Comuna (*) Provincia (*) Región (*)

Dirección correspondencia (identificando comuna, provincia y región)

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA (en caso de que no sea ubicado en los teléfonos antes señalados, indicar datos de persona que pueda recibir recados)

Nombre de contacto (*) Teléfono Fijo contacto (*) Celular contacto (*)

III. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD A REGULARIZAR (*)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Comuna (*) Provincia (*) Región (*)

Dirección (Calle, Nº, Depto., block, sitio, lote, manzana, sector, localidad, camino, escribir todo en mayúscula, separado por un espacio, sin puntos ni símbolos según corresponda) (*):

TIPO DE INMUEBLE (*) Urbano Rural

INMUEBLE INSCRITO A NOMBRE DE: (*)

Un particular Una cooperativa disuelta Una comunidad Municipalidad ¿Cuál?

SERVIU, región Servicio Público ¿Cuál? Empresa del Estado ¿Cuál?


Otro No sabe

v.0.8.

e) Antecedentes de la Propiedad.

En esta parte del formulario, se deben especificar los aspectos asociados a la identificación de la propiedad y sus antecedentes. En caso de no contar con estos últimos, será válido (como referencia) el antecedente de una propiedad vecina, que sirva de guía para determinar el rol del inmueble. Es importante contar con la inscripción previa del bien raíz, toda vez que sólo los inmuebles particulares son susceptibles de este tipo de regularización. Los inmuebles fiscales no pueden ser considerados para el proceso de saneamiento.

Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

 **Formulario N°1**

TIPO DE ROL DEL INMUEBLE A REGULARIZAR: MARQUE SEGÚN CORRESPONDA (*)

De la Propiedad¹ Vecino² Mayor Cabida o Extensión³

- Se entenderá que el rol es "de la propiedad" cuando la superficie a regularizar es la misma que consta en el certificado de avalúo fiscal de la propiedad.
- Se entenderá que es "vecino" cuando el terreno a regularizar no esté enrolado en el Servicio de Impuestos Internos, por lo que se requiere utilizar el número de rol de avalúo del inmueble colindante o vecino, pero sólo para los efectos de obtener el valor del metro cuadrado del sector donde se ubica el inmueble a regularizar.
- Se entenderá que el rol es "a mayor cabida o extensión" cuando sólo se ejerce posesión material respecto de una superficie determinada que forma parte de un terreno de mayor extensión o cabida.

TIPO DE POSESIÓN (*) (marque según corresponda)

Personal (Se refiere a si la posesión es ejercida por la persona solicitante).

Agrega Posesión (Se puede agregar posesión cuando la que se pretende sumar inmediatamente anterior, consta en el título aparente y sobre la misma superficie del inmueble a regularizar) artículo 3° - D.L. N° 2.695/79

A través de otra persona a su nombre (Se refiere a si la posesión es ejercida por un tercero que reconoce como dueña/o a la persona solicitante). Indique el nombre de la(s) persona(s) que ejercen posesión a su nombre:

INDICAR LAS MEJORAS REALIZADAS EN EL INMUEBLE (*)

Construcciones Cercos Plantaciones Agua potable

Luz Eléctrica Alcantarillado Limpieza del inmueble Arreglos de murallas de la propiedad

Vivienda Animales Otros

Describir otras mejoras: _____

DATOS DEL INMUEBLE ASOCIADOS AL ROL (*) (Si existe más de un rol separar por los siguientes datos: N° ROL, ROL a nombre de, y el avalúo fiscal).

N° Rol (*) Rol a Nombre de (*)

Avalúo Fiscal (*) \$ Ingresar superficie del terreno a regularizar (*) Metros² (*) Hectáreas (*)

DATOS DE LA INSCRIPCIÓN (*) (En caso de existir más de una inscripción indicar por fs., N°, año y Conservador).

Fojas (*) Número (*) Año (*) CBR (Conservador de Bienes Raíces) (*)


Inscrito a Nombre de: (*)

v.o.b.

f) Antecedentes de la Posesión.

Origen de esta y desde hace cuanto tiempo se es poseedor del bien inmueble. asociados a la posesión del bien inmueble, lo más detalladamente posible, así como las mejoras realizadas por el poseedor material y los antecedentes del bien raíz.

Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

 **Ministerio de Bienes Nacionales**
Gobierno de Chile

Formulario N°1

¿CÓMO SE ENTERÓ QUE PUEDE REGULARIZAR SU PROPIEDAD? (*)

<input type="checkbox"/> Folleto - afiche - volante.	<input type="checkbox"/> Talleres educativos, informativos de Regularización.
<input type="checkbox"/> Información radial - spot publicitario.	<input type="checkbox"/> Amiga/o que sabía sobre el proceso de regularización.
<input type="checkbox"/> Dirigentes vecinales - sociales.	<input type="checkbox"/> SEREMI y/o Oficina Provincial de Bienes Nacionales.
<input type="checkbox"/> Información entregada por el Municipio/Gobernación.	<input type="checkbox"/> Página web del Ministerio de Bienes Nacionales.
<input type="checkbox"/> Redes Sociales (Facebook - Instagram - Twitter *X*).	<input type="checkbox"/> Otro: _____
<input type="checkbox"/> Gobierno en terreno.	

IV. ANTECEDENTES DE LA POSESIÓN

POSESIÓN MATERIAL (*) Tiempo aproximado que posee el inmueble (*) Años

¿CÓMO LLEGÓ A POSEER LA PROPIEDAD? (*)

<input type="checkbox"/> Compraventa o promesa de Compraventa	<input type="checkbox"/> Donación	<input type="checkbox"/> Ocupación autorizada por Municipio u otro Servicio descentralizado
<input type="checkbox"/> Herencia	<input type="checkbox"/> Permuta	
<input type="checkbox"/> Cesión de derechos	<input type="checkbox"/> Simple posesión material	<input type="checkbox"/> Otra situación. ¿Cuál? <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Subdivisión de hecho	<input type="checkbox"/> Ocupación autorizada por propietario SERVIU	

Rut N° (*) . . -


Firma Solicitante (*)

v.0.8.

h) Declaración Jurada.

Respecto de que el poseedor no tiene juicio pendiente ni sentencia condenatoria por usurpación, en virtud de la modificación de la ley N° 21.633.

Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

 **Ministerio de Bienes Nacionales**
Gobierno de Chile

Formulario N°2.2

**DECLARACIÓN JURADA ARTÍCULOS 2° NUMERAL 3 Y 6°
D.L. N° 2.695/79 (MODIFICACIÓN LEY N° 21.633)**

En _____ a _____ de _____ de _____

1. De conformidad a lo dispuesto en los artículos 2° numeral 3 y 6° del Decreto Ley N° 2.695 de 1979, declaro bajo juramento que no existe juicio pendiente en mi contra o sentencia condenatoria respecto al delito de usurpación regulado en los artículos 457, 457 bis, 458 y 458 bis del Código Penal.

2. Declaro, además, estar en conocimiento que el artículo 9° del Decreto Ley N° 2.695 de 1979 sanciona con presidio o relegación menor en sus grados mínimos y multas de 11 a 20 UTM a quienes obtengan maliciosamente el reconocimiento de la calidad de poseedor regular de un inmueble.

3. La presente declaración ha sido efectuada de forma voluntaria con el objeto de ser presentada ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial de Bienes Nacionales de la región de _____

<p>Firma Ministro/a de Fe (*)</p> <div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div> <p>Nombre completo (*)</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Rut N° (*)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; text-align: center;">□□ . □□□□ . □□□□ - □</div>	<p>Firma Solicitante (*)</p> <div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div> <p>Nombre completo (*)</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>Rut N° (*)</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100%; text-align: center;">□□ . □□□□ . □□□□ - □</div>
--	---

Nota 1: Si la persona declarante no sabe o no puede firmar, estampará impresión de dígito pulgar derecho ante testigos que le conozcan, que sepan firmar y que exhiban su cédula de identidad.


Nota 2: La presente declaración deberá ser autorizada ante Notario/a o, en su defecto, ante el Oficial del Registro Civil en cuyo territorio jurisdiccional se encuentre el inmueble o ante los/las abogados/as del Ministerio de Bienes Nacionales. La intervención de estos últimos, en calidad de Ministros de Fe, será gratuita.

v.0.0.

i) Datos de los Vecinos, Colindantes y Testigos.

Estos se solicitan con la finalidad de ser contactados para verificar actos posesorios del solicitante y que los testigos puedan dar fe tanto de la posesión material del solicitante como del tiempo en que ella inició y que no existe oposición (de parte de estos) a la solicitud.

Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.



Ministerio de Bienes Nacionales
Gobierno de Chile

Formulario N°3
*Todos los campos son obligatorios.
Debe contener todas las firmas requeridas.

DECLARACIÓN DE PERSONAS VECINAS, COLINDANTES O TESTIGOS

La presente declaración tiene por objeto acreditar que las personas colindantes¹/vecinas² del inmueble que la persona solicitante pretende regularizar o testigos³ no se oponen al trámite, ya que le reconocen como legítimo/a poseedor/a y que ni sus derechos ni los límites de su propiedad se ven afectados por este procedimiento.

A. Las personas vecinas, colindantes o testigos, abajo firmantes declaran, conocer a don(ña) _____ C.I. N° _____ como único/a dueño/a y/o poseedor/a del inmueble ubicado en _____, comuna _____, provincia _____, región de _____; de una superficie aproximada de _____ metros cuadrados o hectáreas.

B. Que respecto de dicho inmueble ha ejercido posesión material en forma pacífica, continua, exclusiva, sin violencia ni clandestinidad por más de _____ años, y que en el inmueble se han realizado o ejecutado los siguientes hechos o actos posesorios⁴. (Marque según corresponda):

Construcciones <input type="checkbox"/>	Plantaciones <input type="checkbox"/>	Luz eléctrica <input type="checkbox"/>	Limpieza del terreno <input type="checkbox"/>
Cercos <input type="checkbox"/>	Agua potable, <input type="checkbox"/>	Alcantarillado <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>

Detallar otros: _____

C⁵. Que dicho inmueble presenta los siguientes deslindes o límites particulares.

Norte: _____

Sur: _____


Este: _____

Oeste: _____

v.0.5.

Continuación de formulario anterior.

Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.



Ministerio de Bienes Nacionales
Gobierno de Chile

Formulario N°3

D. La presente declaración se otorga para ser adjuntada a la solicitud de regularización y ser presentada ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales u Oficina Provincial de la Región de _____

COMPLETAR DATOS DE PERSONAS VECINAS, COLINDANTES O TESTIGOS.

<p>Nombre completo (*) <input type="text"/></p> <p>Rut N° (*) <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> - <input type="text"/></p>	<p>Dirección (*) <input type="text"/></p> <p>Firma (*) <input type="text"/></p>
<p>Nombre completo (*) <input type="text"/></p> <p>Rut N° (*) <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> - <input type="text"/></p>	<p>Dirección (*) <input type="text"/></p> <p>Firma (*) <input type="text"/></p>
<p>Nombre completo (*) <input type="text"/></p> <p>Rut N° (*) <input type="text"/> . <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> - <input type="text"/></p>	<p>Dirección (*) <input type="text"/></p> <p>Firma (*) <input type="text"/></p>

Las personas firmantes de arriba suscribieron la presente declaración jurada en forma voluntaria en la comuna de _____, Región de _____, con fecha _____, de _____ de 20_____.

¹Colindante: Se refiere a aquella persona que limita con los deslindes del inmueble de la persona solicitante.

²Vecino/a: Aquella persona que vive en el mismo espacio, barrio, pero diferente vivienda.

³Testigos: Cualquier persona que pueda dar fe de la posesión invocada por la persona solicitante.

⁴Los hechos o actos posesorios se refieren a: Vivir en la propiedad, hacer mejoras, pagar consumo de servicios, siembras, etc.


⁵Ejemplo: Al Norte con Río Mapocho, al Sur: con calle s/n eriazo, al Oeste: con propiedad Rosa Flores y el Este: Con propiedad de Don Pedro Torres.

v.0.5.

j) Croquis.

Este debe ser realizado por el solicitante entregando la información mas precisa y clara posible de la ubicación del inmueble dentro de la zona urbana, y en caso de encontrarse en zona rural se debe indicar el predio vecino más próximo, así como puntos de referencia del lugar.

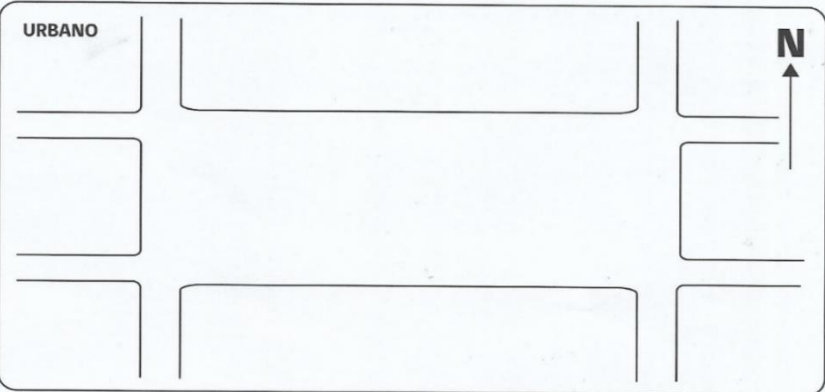
Regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

 **Ministerio de Bienes Nacionales**
Gobierno de Chile

Formulario N°4


CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE A REGULARIZAR

URBANO



Nota: Respecto de la propiedad a regularizar, indicar el nombre de las calles de la manzana y la distancia aproximada a la esquina más cercana.

RURAL



Nota: Indicar puntos de referencia para ubicar la propiedad a regularizar (camino, intersección, puente, escuela, centros de salud, iglesias, paraderos, kilómetros, entre otros).

v.0.4.

k) Certificado de Residencia.

Documento solicitado por la Seremi de Bienes Nacionales, con la finalidad de acreditar la residencia del solicitante. En caso de no existir junta de vecinos en el sector donde se ubica la propiedad, se deberá solicitar a la Unión Comunal de Juntas de Vecinos de la comuna a la que corresponda el bien inmueble.

**Seremi
Región de
Atacama**
Ministerio de
Bienes Nacionales

CERTIFICADO DE RESIDENCIA

Certifico que don(ña)....., Cédula de
Identidad N°....., tiene su actual residencia en calle
.....N°....., de la Población o
Sector.....Ciudad o localidad
.....Comuna
de....., Provincia de, Región de Atacama.-

**Se otorga el presente certificado a solicitud del interesado para
ser presentado a la Secretaría de Bienes Nacionales de la Región de
Atacama para postulación a la Regularización de la pequeña propiedad
Raíz mediante Decreto Ley N° 2.695 de 1979.**

Timbre y Firma Presidente(a) Junta de Vecinos

Fecha: ____/____/____

1) Certificado de la Junta de Vecinos.

Este tiene por finalidad certificar que el solicitante posee como dueño y señor desde cierta fecha en adelante, parte de un predio o un bien inmueble, sin violencia ni clandestinidad, ubicado en el lugar que se certifica y que ha realizado mejoras a la propiedad, las que deberán registrarse en el documento al igual que el metraje aproximado en metros cuadrados.

**Seremi
Región de
Atacama**
Ministerio de
Bienes Nacionales

**CERTIFICADO
DE LA JUNTA DE VECINOS**

Don(a).....

Presidente(a) de la Junta de Vecinos del Sector
.....de la Comuna de
....., certifica que: Por más deaños el vecino
don(a).....

Cédula de Identidad N°

Posee como dueño y señor, por sí, en forma continua y exclusiva, sin
violencia ni clandestinidad, agregando la de sus antecesores, parte del predio o
inmueble urbano – rural ubicado en calle
.....N°....., de la Población o
sector.....Ciudad o
localidad....., ubicado en la comuna de
.....de una superficie aproximada de
..... mts².

Asimismo, le consta que el vecino, ya individualizado, ha realizado las
siguientes mejoras en dicho
terreno.....
.....

Se extiende el presente certificado a petición del interesado(a) para ser
adjuntado al expediente de Regularización de Título de Dominio respectivo.

**Firma y Timbre
Junta de Vecinos**

m) Listado de antecedentes y documentos a presentar.

Serie de documentos necesarios para iniciar tramitación de la solicitud de regularización, las que tendrán variaciones dependiendo del estado civil de casado, soltero o viudo del solicitante.

Seremi
Región de
Atacama
Ministerio de
Bienes Nacionales

ANTECEDENTES REQUERIDOS POR ESTA SEREMI.

- Muy importante solo podrán postular las personas que presenten la totalidad de los documentos exigidos, además se debe presentar cada documento escaneado en Formato PDF (un archivo para cada documento) y grabado en un CD o Pendrive

CASADO(A) D.L. 2695/79

Nº	DOCUMENTO	LUGAR DONDE SE DEBE SOLICITAR
1	CERTIFICADO DE NACIMIENTO DEL SOLICITANTE	REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION
2	FOTOCOPIA POR AMBOS LADOS DEL CARNET IDENTIDAD DEL SOLICITANTE	(POR AMBOS LADOS)
3	CERTIFICADO MATRIMONIO	REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION
4	CERTIFICADO DE NACIMIENTO DEL CONYUGE	REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION
5	FOTOCOPIA POR AMBOS LADOS DEL CARNET DEL CONYUGE (No requerido para los separados)	
6	DECLARACION JURADA DE SEPARACION (Para quienes corresponda)	NOTARIA LOCAL
7	CERTIFICADO ROL AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD EN CASO DE NO POSEER ROL DE PROPIEDAD, PRESENTAR ROL DE SU VECINO MAS CERCAÑO	SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
8	CERTIFICADO DE REGISTRO SOCIAL DE HOGARES	DEPARTAMENTO SOCIAL- MUNICIPALIDAD
9	EN CASO DE PERTENECER AL PROGRAMA CHILE SOLIDARIO ADJUNTAR CERTIFICADO QUE LO ACREDITE	DEPARTAMENTO SOCIAL- MUNICIPALIDAD
10	CERTIFICADO DE NÚMERO (Solo para zona URBANA)	DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD
11	CERTIFICADO DE LINEA E INFORMES PREVIOS (Zona URBANA y RURAL)	DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD
12	COPIA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO VIGENTE	CONSERVADOR DE BIENES RAICES
13	COPIA DE DOCUMENTOS POSESORIOS	Venta, Compraventa, Herencias, Cesión de derechos, Promesa de venta, ETC...
14	CERTIFICADO DE RESIDENCIA	JUNTA DE VECINOS
15	BOLETAS DE PAGO LUZ Y AGUA	2 BOLETAS ANTIGUAS Y 2 BOLETAS NUEVAS, SI NO CUENTA CON ALGUNO DE LOS SERVICIOS INDICAR EN UNA NOTA QUE NO LOS TIENE Y COMO HACE PARA PROVEER EL SERVICIO)
16	CERTIFICADO ANTIGÜEDAD, EMITIDO POR LA JUNTA VECINAL (Formato BBNN)	JUNTA DE VECINOS (DIRECCION A REGULARIZAR DEBE COINCIDIR EN CERTIFICADO DE JUNTA DE VECINOS Y DECLARACIÓN JURADA DE TESTIGOS)
17	DECLARACIÓN JURADA DE TESTIGOS (Formato BBNN)	NOTARIA LOCAL (DIRECCION A REGULARIZAR DEBE COINCIDIR EN CERTIFICADO DE JUNTA DE VECINOS Y DECLARACIÓN JURADA DE TESTIGOS)
18	DECLARACIÓN JURADA 2.695 (Formato BBNN)	NOTARIA LOCAL
19	CERTIFICADO DE LITIGIOS	CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
20	DECLARACIÓN JURADA (MODIFICACIÓN LEY N° 21.633)	NOTARÍA LOCAL
21	BOLETAS DE PAGO CONTRIBUCIONES	SI EXISTIERAN
22	ACREDITAR MEJORAS CONSTRUCTIVAS	SI EXISTIERAN (FOTOGRAFÍAS DE INMUEBLE, CONSTRUCCIONES, DESLINDES)
23	CROQUIS DE UBICACIÓN CON DESLINDES	CROQUIS A MANO ALZADA INDICANDO CON CLARIDAD COMO LLEGAR A LA PROPIEDAD
24	CARTA EXPLICATIVA QUE INDIQUE LA FORMA COMO SE ESTABLECIÓ EN EL INMUEBLE	

MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
SEREMI REGION DE ATACAMA

ANTECEDENTES REQUERIDOS POR ESTA SEREMI.

- Muy importante solo podrán postular las personas que presenten la totalidad de los documentos exigidos, además se sugiere presentar cada documento escaneado en Formato PDF (un archivo para cada documento) y grabado en un CD o Pendrive

SOLTERO(A) D.L. 2695 /79

Nº	DOCUMENTO	LUGAR DONDE SE DEBE SOLICITAR
1	CERTIFICADO DE NACIMIENTO	REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION
2	FOTOCOPIA POR AMBOS LADOS DEL CARNET IDENTIDAD	
3	CERTIFICADO DE SOLTERIA	NOTARIA LOCAL
4	CERTIFICADO ROL AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD EN CASO DE NO POSEER ROL DE PROPIEDAD, PRESENTAR ROL DE SU VECINO MAS CERCAÑO	SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
5	CERTIFICADO DE REGISTRO SOCIAL DE HOGARES	DEPARTAMENTO SOCIAL- MUNICIPALIDAD
6	EN CASO DE PERTENECER AL PROGRAMA CHILE SOLIDARIO ADJUNTAR CERTIFICADO QUE LO ACREDITE	DEPARTAMENTO SOCIAL- MUNICIPALIDAD
7	CERTIFICADO DE NÚMERO (Solo para zona URBANA)	DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD
8	CERTIFICADO DE LINEA E INFORMES PREVIOS (Zona URBANA y RURAL)	DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD
9	COPIA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO VIGENTE	CONSERVADOR DE BIENES RAICES
10	COPIA DE DOCUMENTOS POSESORIOS	Venta, Compraventa, Herencias, Cesión de derechos, Promesa de venta y/o CARTA EXPLICATIVA QUE INDIQUE LA FORMA COMO SE ESTABLECIÓ EN EL INMUEBLE.
11	CERTIFICADO DE RESIDENCIA	JUNTA DE VECINOS
12	BOLETAS DE PAGO LUZ Y AGUA	2 BOLETAS ANTIGUAS Y 2 BOLETAS NUEVAS, SI NO CUENTA CON ALGUNO DE LOS SERVICIOS INDICAR EN UNA NOTA QUE NO LOS TIENE Y COMO HACE PARA PROVEER EL SERVICIO)
13	CERTIFICADO ANTIGÜEDAD, EMITIDO POR LA JUNTA VECINAL (Formato BBNN)	JUNTA DE VECINOS (DIRECCION A REGULARIZAR DEBE COINCIDIR EN CERTIFICADO DE JUNTA DE VECINOS Y DECLARACIÓN JURADA DE TESTIGOS)
14	DECLARACIÓN JURADA DE TESTIGOS (Formato BBNN)	NOTARIA LOCAL (DIRECCION A REGULARIZAR DEBE COINCIDIR EN CERTIFICADO DE JUNTA DE VECINOS Y DECLARACIÓN JURADA DE TESTIGOS)
15	DECLARACIÓN JURADA 2.695 (Formato BBNN)	NOTARIA LOCAL
16	BOLETAS DE PAGO CONTRIBUCIONES	SI EXISTIERAN
17	ACREDITAR MEJORAS CONSTRUCTIVAS	FOTOGRAFIAS
18	CROQUIS DE UBICACIÓN CON DESLINDES	CROQUIS A MANO ALZADA INDICANDO CON CLARIDAD COMO LLEGAR A LA PROPIEDAD
19	CERTIFICADO DE LITIGIOS	CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
20	DECLARACIÓN JURADA (MODIFICACIÓN LEY N° 21.633)	NOTARÍA LOCAL
21	CARTA EXPLICATIVA QUE INDIQUE LA FORMA COMO SE ESTABLECIÓ EN EL INMUEBLE	

ANTECEDENTES REQUERIDOS POR ESTA SEREMI.

- Muy importante solo podrán postular las personas que presenten la totalidad de los documentos exigidos, además se sugiere presentar cada documento escaneado en Formato PDF (un archivo para cada documento) y grabado en un CD o Pendrive
VIUDO(A) D.L. 2695/79

Nº	DOCUMENTO	LUGAR DE SOLICITUD
1	CERTIFICADO DE NACIMIENTO	REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION
2	FOTOCOPIA CARNET IDENTIDAD	
3	CERTIFICADO MATRIMONIO	REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION
4	CERTIFICADO DEFUNCIÓN CONYUGE	REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION
5	CERTIFICADO ROL AVALUO FISCAL DE PROPIEDAD EN CASO DE NO POSEER ROL DE PROPIEDAD, PRESENTAR ROL DE SU VECINO MAS CERCANO	SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
6	CERTIFICADO DE REGISTRO SOCIAL DE HOGARES	DEPARTAMENTO SOCIAL- MUNICIPALIDAD
7	EN CASO DE PERTENECER AL PROGRAMA CHILE SOLIDARIO ADJUNTAR CERTIFICADO QUE LO ACREDITE	DEPARTAMENTO SOCIAL- MUNICIPALIDAD
8	CERTIFICADO DE NÚMERO (Solo para zona URBANA)	DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD
9	CERTIFICADO DE LINEA E INFORMES PREVIOS (Zona URBANA y RURAL)	DIRECCIÓN DE OBRAS - MUNICIPALIDAD
10	COPIA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO VIGENTE	CONSERVADOR DE BIENES RAICES
11	COPIA DE DOCUMENTOS POSESORIOS (Si la hubiere)	Venta, Compraventa, Herencias, Cesión de derechos, Promesa de venta, ETC...
12	CERTIFICADO DE RESIDENCIA	JUNTA DE VECINOS
13	BOLETAS DE PAGO LUZ Y AGUA	2 BOLETAS ANTIGUAS Y 2 BOLETAS NUEVAS, SI NO CUENTA CON ALGUNO DE LOS SERVICIOS INDICAR EN UNA NOTA QUE NO LOS TIENE Y COMO HACE PARA PROVEER EL SERVICIO
14	CERTIFICADO ANTIGÜEDAD, EMITIDO POR LA JUNTA VECINAL (solicitar formato en Bienes Nacionales)	JUNTA DE VECINOS LOCAL (DIRECCION A REGULARIZAR DEBE COINCIDIR EN CERTIFICADO DE JUNTA DE VECINOS Y DECLARACIÓN JURADA DE TESTIGOS)
15	DECLARACIÓN JURADA DE TESTIGOS (Formato BBNN) (solicitar formato en Bienes Nacionales)	NOTARIA LOCAL (DIRECCION A REGULARIZAR DEBE COINCIDIR EN CERTIFICADO DE JUNTA DE VECINOS Y DECLARACIÓN JURADA DE TESTIGOS)
16	DECLARACION JURADA D.L. N° 2695 (solicitar formato en Bienes Nacionales)	NOTARIA LOCAL
17	BOLETAS DE PAGO CONTRIBUCIONES	SI EXISTIERAN
18	ACREDITAR MEJORAS CONSTRUCTIVAS	SI EXISTIERAN (FOTOGRAFIAS DE INMUEBLE, CONSTRUCCIONES, DESLINDES)
19	CROQUIS DE UBICACIÓN CON DESLINDES Y COLINDANTES (INDICANDO COMO LLEGAR A LA PROPIEDAD)	CROQUIS A MANO ALZADA INDICANDO CON CLARIDAD COMO LLEGAR A LA PROPIEDAD
20	CERTIFICADO DE LITIGIOS	CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
21	DECLARACIÓN JURADA (MODIFICACIÓN LEY N° 21.633)	NOTARÍA LOCAL
22	CARTA EXPLICATIVA QUE INDIQUE LA FORMA COMO SE ESTABLECIÓ EN EL INMUEBLE	

2. Resolución Administrativa de la Seremi de Bienes Nacionales que acoge la solicitud y ordena inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Resolución C tipo Positiva.html
Exp.Nº: 168862
ACEPTA SOLICITUD Y ORDENA INSCRIPCIÓN DE DOÑA PAMELA YASMÍN MIANO GALLEGUILLOS, D.L. Nº 2.695/79.
Atacama., 27 de Noviembre de 2023
RES. EXENTA Nº: E-41240

Ministerio de Bienes Nacionales

VISTOS:

La solicitud adjunta y declaración jurada de la peticionaria, las Resoluciones Exentas Nº E- 58944 y E- 24225, de fecha 28 de diciembre de 2022 y 19 de julio de 2023 respectivamente, Certificado del cual consta que se efectuaron las publicaciones legales, se fijaron los carteles y no se ha deducido oposición dentro del proceso de saneamiento hasta plazo legal de sesenta días hábiles posteriores a la segunda publicación, lo dispuesto en el Decreto Ley Nº 3.274, de 1980, que establece la Ley Orgánica del Ministerio, y su reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 386, de 1981 Ley Nº 18.575, de Bases Generales de la Administración del Estado, y sus modificaciones; el Decreto Ley Nº 2.695, de 1979, y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo Nº 541, de 1996 y sus modificaciones, la Ley Nº 19.880, que aprueba las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Resolución Nº 7, de 2019 de la Contraloría General de la República, la delegación de facultades efectuadas mediante las Resoluciones Exentas Nº 1917, Nº 107 y Nº 108, todas de 1996 del Ministerio de Bienes Nacionales; y Decreto Nº 26 de fecha 21 de abril de 2022 de nombramiento de la SEREMI.

CONSIDERANDO:

1.- Que, según consta del plano Nº 03101-3320 S.U. el inmueble objeto de la petición, se encuentra ubicado en el lugar CALLE PATRICIO LYNCH Nº 926, MZ 18-SITIO 4, POBLACIÓN AMPLIACIÓN ARTURO PRAT, comuna de Copiapó, provincia Copiapó, Región Atacama; Rol de Avalúo Nº 1931-4, de una superficie aproximada de 211,01 m², cuyos deslindes son los siguientes:

- NORESTE : Calle Jorge Inostroza, en línea recta comprendida entre los vértices AB en 20,00 m.
- SURESTE : Propiedad Particular, en línea recta comprendida entre los vértices BC en 10,45 m., separado por cerco.
- SUROESTE : Propiedad particular, en línea recta comprendida entre los vértices CD en 20,00 m., separado por cerco.
- NOROESTE : Calle Patricio Lynch, en línea recta comprendida entre los vértices DA en 10,65 m.

2.- Que fue verificado por el Servicio y consta de los antecedentes relacionados, que la peticionaria ejerce efectivamente por más de cinco años la posesión material sobre el mencionado inmueble, en forma exclusiva y continua, sin violencia ni clandestinidad, la que adquirió por compensación económica y simple posesión material

3.- Que, mediante declaración jurada acompañada se acredita que no existe juicio pendiente, en contra de la solicitante, en el cual se discuta el dominio o posesión del mismo inmueble, iniciado con antelación a la fecha de presentación de la solicitud administrativa de regularización, tratándose de propiedad con avalúo inferior al límite fijado por la ley.

RESUELVO:

1.- INSCRÍBASE el inmueble individualizado en el considerando Nº1, a nombre de doña PAMELA YASMÍN MIANO GALLEGUILLOS, Cédula de Identidad Nº 10.573.752-1, REPONEDORA, Divorciada, domiciliada en CALLE JORGE INOSTROZA 1920, comuna Copiapó, provincia Copiapó, región Atacama, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó;

2.- Inscríbese en el Registro de Prohibiciones, la prohibición de gravar el inmueble durante el plazo de dos años, contados desde la fecha de inscripción del dominio, prohibición que quedará cancelada por el solo ministerio de la ley una vez transcurrido el referido plazo.

3.- Inscríbese en el Registro de Prohibiciones, la prohibición de enajenar el inmueble durante el plazo de cinco años, contado desde la fecha de inscripción del dominio, la que quedara cancelada por el solo ministerio de la ley una vez transcurrido el referido plazo;

4.- Transcurrido el plazo de dos años, cáncense materialmente y por el solo ministerio de la ley las inscripciones anteriores relativas al mismo inmueble, en lo pertinente *especialmente la de Fojas 1821 Nº 1226 del año 2009, Fojas 844 vuelta Nº 734 del año 2013, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó, subinscribiéndose al margen de ella la presente Resolución e Inscripción.

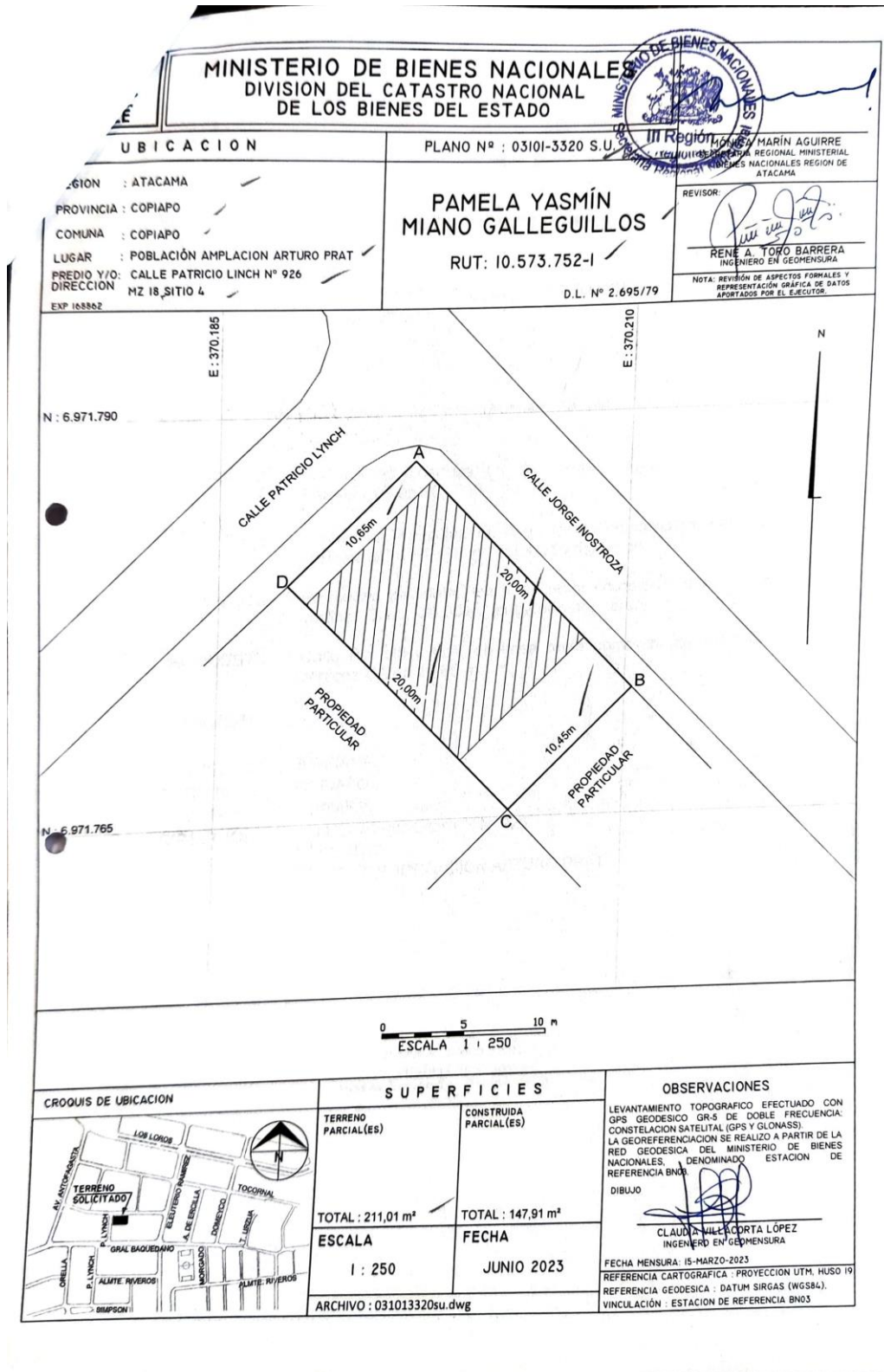
Anótese, Notifíquese y Archívese

Monica Alexandra Marin Aguirre
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES REGIÓN DE ATACAMA

DISTRIBUCIÓN:
Interesada
Expediente
Of. De Partes

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: 07f8d275-f705-47da-a5eb-4aa1ff27e1dc

a) Plano de ubicación de la propiedad.



3. Solicitud de inscripción de parte de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Atacama al Conservador de Bienes Raíces de Copiapó.

12/1/24, 16:34

Documento

**Ministerio
de Bienes
Nacionales**

Fa: 431 N° 480 año 2024.
AGREGADO BAJO EL N° 175.
Copiapó, doce de Febrero de
dos mil veinticuatro.

Exp.N°: 168862
ORD. N°: E-2494

ANT.: Artículo 42° del D.L. N° 2695, de 1979.

MAT.: Solicita Inscripción que Indica

Fecha: 12/01/2024

DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES REGIÓN DE ATACAMA

A: CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE COPIAPÓ REGIÓN ATACAMA

Junto con saludarle, y mediante el presente oficio, solicito a usted, proceder a efectuar inscripción dentro del plazo señalado en el artículo 44 del Decreto Ley 2.695 del 1.979, esto es 30 días contados desde la fecha en que fue requerida:

- 1.- Resolución Exenta N° E-41240 de fecha 27 de noviembre de 2023.
- 2.- Resolución Exenta Modificatoria y Complementaria N° 13 de fecha 10 de enero de 2024.
- 3.- Plano del inmueble.
- 4.- Minuta de deslindes.
- 5.- Rol de Avalúo.
- 6.- Certificado de Número.

A la vez solicito tenga a bien a otorgar comprobante, certificado o caratula según corresponda, en el cual conste el ingreso de la documentación a vuestro registro, el cual puede ser enviado por correo electrónico a pmoscoso@mbienes.cl o correspondenciaatacama@mbienes.cl, para efectos de dar cumplimiento a lo ordenado por nuestro Nivel Central.

Es importante destacar que, en caso de tener en su conocimiento de alguna inscripción reciente que involucre algún derecho sobre el inmueble mencionado, se abstenga de nuestro requerimiento, y se sirve informarnos de dicha circunstancia, puesto que no se estaría cumpliendo con el requisito básico descrito en la norma de procedimiento acerca de la posesión pacífica, sin violencia ni clandestinidad, de la propiedad objeto de regularización.

En relación al pago, solicito hacer llegar la boleta respectiva, o informar a la SEREMI para retiro de la inscripción y boleta.

Practicada asimismo dicha inscripción, solicito a usted, el archivo en el Registro del presente oficio, y de los antecedentes que se adjuntan, remitiéndose dos copias autorizadas de las mismas con sus respectivas Prohibiciones, debidamente certificados.

Por último conforme a lo requerido por nuestro nivel central, solicito a usted mediante el presente oficio, tenga a bien otorgar comprobante o certificado de ingreso a vuestro registro, de la documentación para inscripción de dominio que se adjunta.

Saluda atentamente,


Monica Alexandra Marín Aguirre
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES
NACIONALES REGIÓN DE ATACAMA

DISTRIBUCION:
Interesado
Expediente
Of. De Partes

Documento firmado electrónicamente. Código Validador: 3f02081b-87ba-4031-8ab5-faebb1beb0c5

4. Inscripción de la Resolución Administrativa de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Atacama en el Conservador de Bienes Raíces de Copiapó.

PROPIEDAD FS. 431

 **CBRC**
Conservador de Bienes Raíces Copiapó y Anticuario Judicial Copiapó

Los Cárceles 256 Teléfono 51 2 2312620
www.conservadordcopiapo.cl
consultas@conservadordcopiapo.cl

<p>N° 460</p> <p>DOMINIO</p> <p>MIANO GALLEGUILLOS PAMELA YASMÍN</p> <p>MINISTERIO DE BIENES NACIONALES REGIÓN DE ATACAMA</p> <p>Repertorio 368 FR 101871 C 621157 PTABILO</p>	<p>Copiapó, doce de Febrero del año dos mil veinticuatro.- Doña PAMELA YASMÍN MIANO GALLEGUILLOS, Cédula de Identidad N° 10.573.752-1, divorciada, reponedora, domiciliada en calle Jorge Inostroza 1920, Comuna de Copiapó, Región de Atacama, es dueña del inmueble ubicado en CALLE JORGE INOSTROZA N° 1920 Acera Sur, entre calle Patricio Lynch y Avenida Eleuterio Ramírez, correspondiente al Lote N° 4, Manzana 18, POBLACIÓN AMPLIACIÓN ARTURO PRAT, Ciudad, Comuna y Provincia de Copiapó, Región de Atacama. De acuerdo al Plano N° 03101-3320 S.U., el inmueble tiene una superficie aproximada de 211,01 metros cuadrados, y los siguientes deslindes: NORESTE, calle Jorge Inostroza, en línea recta comprendida entre los vértices AB en 20,00 metros; SURESTE, propiedad particular, en línea recta comprendida entre los vértices BC en 10,45 metros, separado por cerco; SUROESTE, propiedad particular, en línea recta comprendida entre los vértices CD en 20,00 metros, separado por cerco; NOROESTE, calle Patricio Lynch, en línea recta comprendida entre los vértices DA en 10,65 metros. Adquirió por</p>	<p><small>PROHIBICIÓN: 351 - 373 - 2024</small></p> <p><small>PROHIBICIÓN: 352 - 374 - 2024</small></p>
---	---	---

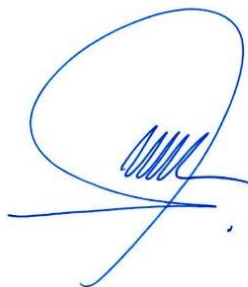
Identificación del poseedor

Continuación de Inscripción de Resolución Administrativa en CBR.

Resolución Exenta N° E-41240 de fecha 27 de Noviembre de 2023, del Ministerio de Bienes Nacionales, modificada y complementada por Resolución Exenta N° 013 de fecha 10 de Enero de 2024, ambas dictadas por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Atacama, doña Mónica Alexandra Marín Aguirre. Copia de Ordinario N° E-2494 de fecha 12 de Enero del año 2024 del Ministerio de Bienes Nacionales Región de Atacama y otros documentos que dieron origen a esta inscripción, quedaron agregados bajo el N° 175 año 2024, en el Registro de Documentos Archivados del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó. El título anterior de dominio corre inscrito a fojas 1821 N° 1226 año 2009; y a fojas 844v. N° 734 año 2015, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó. ROL DE AVALÚO N° 1931-4.- Requirió doña Mónica Marín Aguirre. DOY FE.-

Resolución administrativa que ordena la inscripción

En este apartado se puede apreciar el título que se cancelará una vez opere la prescripción adquisitiva.



CONCLUSIONES

El DL N°2695 no es un decreto ladrón. No sería constitucional si lo fuera. Es tan sólo un mal apelativo para una norma controvertida. Pero la norma en sí misma no es el problema. Su origen tampoco lo es, nació para dar solución a un problema de índole socioeconómico causado por la deficiente constitución de dominio, que en aquella época se reflejaba en propiedades carentes de títulos que, con el transcurso de los años y el traspaso generacional, iban solo acrecentando la precariedad en la constitución de estos.

No obstante, el hecho de que el DL N° 2695 sea constitucional y no sea un decreto ladrón no quiere decir que no existan deficiencias en su aplicación.

En primer lugar, del análisis realizado se desprende que existen diferencias doctrinales importantes a partir de lo que señala la propia constitución respecto al derecho de propiedad. Nuestra legislación, al ser positivista, comprende que prima el tenor literal de las palabras, es decir, lo que está escrito en las normas y, (a su vez) estas normas tienen su propia jerarquía. En virtud de aquello, se generan las primeras diferencias respecto a lo que señala la garantía del derecho de propiedad del art.19 N°24 de la CPR, en su inciso 3° al señalar de manera taxativa que nadie en caso alguno puede ser privado de su dominio sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación, y no cualquier expropiación, sino una por causa de utilidad pública o interés nacional, y el DL no es una norma que posea estas características y además es de un rango legal inferior a la CPR. El conflicto se genera con el art. 19 N° 23 de la carta fundamental que otorga libertades a todas las personas para adquirir toda clase de bienes generándose esta complicidad. Por una parte, se puede acceder al bien, y por la otra se le asegura que nadie se lo privará, y ahí es donde se produce la confusión: ¿Por qué se puede perder un derecho real de dominio, que la CPR dice no privar? La constitucionalidad del DL se encuentra amparada en la libertad para adquirir, así como en los modos de adquirir el dominio, (que es una norma de rango legal) entre los que se encuentra la prescripción adquisitiva, pero, sin embargo, sigue chocando de frente con la garantía del art.19 N°24.de la CPR.

Avanzando en el estudio se pudo detectar que existe un serio problema de publicidad respecto del procedimiento. El plazo y los métodos contemplados para publicitar en especial a los terceros interesados, a pesar de haber sido modificados y aumentados, parecieran seguir siendo insuficientes. La falta de una adecuada forma de notificación, sumado a los errores respecto de las gestiones que se deben realizar por los Servicios, (por ejemplo el no envío de carta certificada por parte de Servicio de Impuestos Internos a quien figura en sus registros como último

propietario), genera un problema toda vez que el sistema queda susceptible de defraudaciones tal como se pudo revisar en algunos casos, y si bien, se entiende que por una parte se busca sancionar a aquel propietario negligente por no ejercer sus derechos de dominio sobre el bien del que es propietario respecto de sus facultades de uso y goce, (quienes son dueños deben comportarse como dueños), tenemos en la otra vereda titulares de derechos de dominio que a pesar de ejercerlos se ven despojados de éste por un procedimiento realizado de mala fe, en donde no existe posibilidad de oposición por desconocimiento. Es decir, el propietario diligente tendrá la carga además de supervigilar su título porque ya no es suficiente comportarse como tal

Respecto a la sociedad conyugal y la determinación de ingreso del bien obtenido por procedimiento del DL N° 2695, se pudieron detectar avances importantes tales como tratar a la mujer como separada de bienes respecto de este haber para todos los efectos legales. De esta manera la mujer ya no deberá renunciar a los gananciales si se liquida la sociedad conyugal para conservar su propiedad en virtud del art. N° 150 del código civil.

Del análisis respecto a los plazos de la notificación, una postura mayoritaria de la Corte Suprema razona en que para que sea válida la oposición al procedimiento, esta debe ser notificada. La acción de dominio interpuesta por el tercero no solo deberá interponerse dentro del plazo de dos años desde la respectiva inscripción en el CBR, sino que además deberá notificarse dentro de ese plazo, lo que no es una gestión que dependa del opositor, toda vez que esta notificación puede ser susceptible de diversas situaciones que deriven en la demora de la misma o incluso en la no realización perjudicando de esta manera la acción del tercero que interpuso oposición. Se debe señalar que existe una tendencia mayoritaria en los fallos de la Corte Suprema que avala esta postura en virtud de lo que establece el propio código civil para los efectos de las notificaciones, sin embargo, existen fallos excepcionales que han dado cabida a otra interpretación en favor del opositor, respecto de considerar su validez al momento de ejercer la acción y así interrumpir el plazo de la prescripción independiente de si se notifica dentro o fuera de plazo. Sería del todo lógico este razonamiento porque de lo contrario que sentido tendría oponerse si no existen garantías de poner en conocimiento a la otra parte con las nefastas consecuencias de aquello, sería oponerse arriesgando de todas formas ser susceptible de usucapión.

En materia registral, el DL N°2695, deja una huella en la fibra del Derecho Registral mismo. Afecta varios principios (uno de ellos fundante como el de inscripción) y a pesar de eso se debe llevar a cabo el procedimiento. La lógica va

en el sentido de que todo el ordenamiento jurídico opera observando los principios que sirven de guía y fundamento al derecho mismo, no obstante, en materia registral la normativa le ha impuesto a los CBR una figura *non grata*, como la de tener que registrar situaciones de hecho, (posesiones) paralelamente a los registros de derechos, que es la naturaleza de esta institución. El DL genera un registro de posesiones paralelas, toda vez que, al inscribir posesión por el procedimiento del DL, no se cancela la anterior *ipso facto*, por tanto, en el transcurso del tiempo previo a la prescripción adquisitiva, se tiene un bien inmueble con dos posesiones diferentes.

En materia territorial, el DL N° 2695, tiene un real impacto. Esto se refleja en la formación de diversos asentamientos humanos al margen del plano regulador en virtud de este DL. se vulnera el orden establecido, organizado y pensado para un asentamiento que pueda contar con acceso a servicios básicos. Hoy de la manera que han proliferado han traído consecuencias asociadas no solo a la calidad de vida sino también ambientales y en un futuro si no se regula al respecto, podría traer incluso consecuencias alimentarias; toda vez que se están regularizando mediante este decreto predios rurales para cambiarles el uso de suelo de agrícola a habitacional.

De todo lo antes señalado se puede concluir que el DL N°2695 no es un Decreto Ladrón, pero sí presenta aspectos por mejorar, por ejemplo, respecto a su procedimiento, en especial la publicidad, también la rigurosidad de las instituciones en su aplicación, mejorar las garantías para el titular del dominio. Pero no solo el procedimiento debe mejorar, también debe hacerlo la normativa, debe haber un control más allá del administrativo realizado por el Ministerio de Bienes Nacionales, porque el sentido inicial de esta norma ha sido desvirtuado y se ha vuelto un medio para defraudar mediante regularizaciones con fines meramente comerciales, así como las del rubro inmobiliario y ventas de supuestas parcelas de agrado, con promesa de regularizar sobre suelos destinados a otros fines. Es una norma que requiere adecuarse al sistema registral vigente, así como a las necesidades de la sociedad, pero de una forma responsable con miras a resguardar que se aplique a quienes tienen la necesidad de regularizar, al verdadero poseedor material, sin colocar en jaque al ordenamiento jurídico cada cierto tiempo.

BIBLIOGRAFÍA.

Libros.

ABELIUK, René. *Las Obligaciones*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 2010. p. 1217.

ALESSANDRI, Arturo; SOMARRIVA, Manuel. *Los Bienes y los Derechos Reales*. Santiago: Editorial Nascimento, 1974. p. 532.

CLARO SOLAR, Luis. *Explicaciones de Derecho Civil chileno y comparado, Vol. III. De los bienes*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, p. 407.

MEJÍAS, Claudia et al. *Sentencias Destacadas 2016*. 13° edición. Santiago: LyD, 2017. pp. 237-259.

PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel. *Los Bienes, la propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 1979. p. 229.

RAMOS PAZOS, René. *Derecho de Familia tomo I Séptima Edición*. Santiago: Editorial Metropolitana, 2009. pp. 185-186.

RODRÍGUEZ GREZ, Pablo. *Regímenes Patrimoniales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, 1996. p. 58.

ROSSO ELORRIAGA, Gian Franco et al. *Derecho Notarial y Registral. Contribuciones Académicas para su futura reforma*. Cuaderno de extensión jurídica 30. Santiago: Andros Impresores, 2018. pp. 111-112.

VIAL DEL RÍO, Víctor. *La tradición y la Prescripción como modos de adquirir el dominio en el código civil chileno*. Santiago: Ediciones U.C, 2009. p. 48.

ZÁRATE, Santiago. *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*. Santiago: Metropolitana, 2019. pp. 246-248.

Normas.

Decreto con Fuerza de Ley N°1. *Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Código Civil*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 30 de mayo de 2000.

Decreto Ley N° 2695. *Fija Normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 21 de julio de 1979.

Decreto S/N. *Reglamento del registro Conservatorio de Bienes Raíces*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 24 de junio de 1857.

DFL N° 458. *Aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 13 de abril de 1976.

Ley N° 19253. *Establece Normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 05 de octubre de 1993.

Ley N° 26994. *Código Civil y Comercial de la Nación*. Boletín Oficial de la República Argentina. Buenos Aires, 08 de octubre de 2014.

Ley N° 7421. *Crea el Código Orgánico de Tribunales*. Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, 9 de julio de 1943.

Sentencias.

Corte Suprema. *Causa rol C-6900-2015: Vargas Cerpa Luis Alberto y otros con Marmolejo Fuenzalida Carlos*, 31 de mayo de 2016.

Corte Suprema. *Causa rol C-8622-2012: Compresores Gilo Industrial y Comercial Ltda. con comunidad indígena Manquemapu y del fisco Chile*, 30 de septiembre de 2013.

Corte Suprema. *Causa rol C-152944-2022: Huinapan con Comunidad Indígena Manuel Manquiñir*, 10 de septiembre de 2024.

Corte Suprema. *Causa rol C-16483-2018: Soc. Agrícola La Cascada con Neculpán*, 19 de marzo de 2020.

Corte Suprema. *Causa rol C-37999-2017: Martínez Caro Carolina y otras con Asencio Paredes Luzmarina*, 23 de mayo de 2019.

Tribunal Constitucional de Chile. *Causa rol C-1298-2009-INA: Gatica Anita y otra con Soto Machuca María*, 03 de marzo de 2010.

Tribunal Constitucional de Chile. *Causa rol C-2767-15-INA: Bobadilla con Miranda*, 22 de septiembre de 2015.

Tribunal Constitucional de Chile. *Causa rol C-2912-15-INA: Portuaria Cabo Froward S.A. con Servicio de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío*, 27 de diciembre de 2016.

Tribunal Constitucional de Chile. *Causa rol C-3090-16-INA: Cáceres con González*, 7 de agosto de 2017.

Tribunal Constitucional de Chile. *Causa rol C-707-07-INA: Forestal Mininco S.A. con Méndez*, 25 de octubre de 2007.

Tribunal Constitucional de Chile. *Causa rol C-7264-19-INA: Sociedad Agrícola La Cascada Ltda. con Neculpán Quilapán Rafael*, 19 de marzo de 2020.

Tribunal Constitucional de Chile. *Historia*. [en línea]. [s.n]. 2024 [fecha de la consulta: 04 de octubre 2024]. Disponible en web: <https://www2.tribunalconstitucional.cl/integracion-actual/historia/>

Artículos Científicos.

CARVALLO, Gerardo. La calificación notarial y registral frente a la adquisición de inmuebles por la mujer casada en sociedad conyugal. [En línea]. Chile: Diario Constitucional, octubre 2021 [fecha de la consulta: 05 de octubre 2024]. Disponible en: https://www.diarioconstitucional.cl/articulos/la-calificacion-notarial-y-registral-frente-a-la-adquisicion-de-inmuebles-por-la-mujer-casada-en-sociedad-conyugal/#goog_rewarded.

DOMÍNGUEZ, Carmen. Estudios Sobre Propiedad y Posesión. Perspectiva chilena y latinoamericana. En: <https://proview.thomsonreuters.com/title>.

MOHOR ALBORNOZ, Elías. El sistema Registral Chileno. [En línea]. Guatemala, febrero de 2003 [fecha de la consulta: 15 de diciembre 2024]. Disponible en: http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/El_sistema_registral_chileno.pdf.

MOHOR ALBORNOZ, Elías. Los Principios del Derecho Registral en nuestro sistema. [En línea]. Chile: Revista Fojas, agosto 2001 [fecha de la consulta: 18 de noviembre de 2024]. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/los-principios-del-derecho-registral-en-nuestro-sistema/>.

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés. Los Modos de Adquirir el Dominio. [En línea]. [s.l.], [s.n.], mayo 2023 [fecha de la consulta: 05 de octubre 2024]. Disponible en: https://www.juanandresorrego.cl/apuntes_all.html#Ap_4.

PONCE CORREA, Patricio. Inaplicabilidad del Decreto Ley N° 2695 y afectación de la propiedad, la pugna entre dos líneas jurisprudenciales contrapuestas. A propósito de la sentencia rol 7264-19 del Tribunal Constitucional. [En línea]. [s.n.]. Chile, julio 2022 [fecha de la consulta: 01 de octubre 2024]. Disponible en: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-52002022000100273.

Tribunal Constitucional de Chile. Historia. [En línea]. [s.n.], 2024 [fecha de la consulta: 04 de octubre 2024]. Disponible en: <https://www2.tribunalconstitucional.cl/integracion-actual/historia/>.

ZÁRATE, Santiago. Comentario de la Ley 21.108 que modifica el DL 2695 de 1979 sobre regularización de la pequeña propiedad raíz. [En línea]. Chile: Diario Constitucional, septiembre 2018 [fecha de la consulta: 01 de octubre 2024]. Disponible en: https://www.diarioconstitucional.cl/articulos/comentario-de-la-ley-21108-que-modifica-el-dl-2695-de-1979-sobre-regularizacion-de-la-pequena-propiedad-raiz/#goog_rewarded

Tesis.

OSSANDÓN LIRA, Jacinta. “Loteos Brujos en el territorio rural, una acción normalizada por la incapacidad administrativa y de fiscalización del Estado. Caso de estudio: El Principal de Pirque”. Prof. Guía: Pablo Guzmán. Tesis de Magister. Pontificia Universidad Católica de Chile, Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos. Santiago, 2020.

Referencias en línea.

Ministerio de Bienes Nacionales. ¿Qué es un loteo irregular? [En línea]. Disponible en: <https://www.bienesnacionales.cl/que-es-un-loteo-irregular/>.

El Notariado. El Sistema Registral Chileno. [En línea]. [s.n.], 2006 [fecha de la consulta: 15 de diciembre 2024]. Disponible en: <https://www.elnotariado.com/el-sistema-registral-chileno-3823.html>.

Tribunal Constitucional de Chile. Historia. [En línea]. [s.n.], 2024 [fecha de la consulta: 04 de octubre 2024]. Disponible en: <https://www2.tribunalconstitucional.cl/integracion-actual/historia/>.