

**PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE LA PEQUEÑA  
PROPIEDAD RAÍZ Y POSTERIOR CONSTITUCIÓN DE DOMINIO SOBRE ELLA.**

**Análisis de la aplicación práctica del Decreto Ley 2695 de 1979**

**POR: CAMILA ELISA BARRUETO TEMER**

Tesis presentada a la Facultad de Derecho de la Universidad del Desarrollo para optar  
al grado de Magíster en Derecho de la Empresa

**PROFESOR GUÍA:  
SR.RENZO MUNITA MARAMBIO**

Marzo 2020  
CONCEPCIÓN

© Se autoriza la reproducción de esta obra en modalidad acceso abierto para fines académicos o de investigación, siempre que se incluya la referencia bibliográfica.

## **TABLA DE CONTENIDOS.**

	<b>Pág.</b>
<b>RESUMEN.</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCCIÓN.</b>	<b>2</b>
<b>CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES.</b>	
1.1 Dualidad título-modo.	<b>3</b>
1.2 Características del título.	<b>3</b>
1.3 Formas de adquirir la posesión; transferencia y transmisión de la posesión.	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO II: “APLICACIÓN DEL DECRETO LEY 2695: FIJA NORMAS PARA REGULARIZAR LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ Y PARA LA CONSTITUCIÓN DE DOMINIO SOBRE ELLA”.</b>	
2.1. Aplicación del Decreto Ley 2695 como norma excepcional a la vía del derecho común.	<b>7</b>
2.2. Requisitos exigidos por el D.L. 2695 para optar a la calidad de poseedor regular de un inmueble.	<b>9</b>
2.3. La obtención maliciosa en la calidad de poseedor regular	<b>10</b>
2.4. Procedimiento aplicable para la obtención de la calidad de dueño sobre un inmueble mediante la aplicación del Decreto Ley 2695.	<b>12</b>
<b>CAPÍTULO III: “COMENTARIOS SOBRE CONSTITUCIONALIDAD EN LA APLICACIÓN DEL DECRETO LEY 2695”.</b>	
3.1. Introducción a la discusión sobre Constitucionalidad del Decreto ley 2695.	<b>16</b>
3.2. Análisis Jurisprudencial sobre Constitucionalidad en la aplicación del Decreto Ley.	<b>19</b>
3.3. Análisis Doctrinal sobre Constitucionalidad en la aplicación del Decreto Ley.	<b>21</b>
<b>CONCLUSIONES.</b>	<b>24</b>
<b>BILBIOGRAFÍA.</b>	<b>25</b>



## **TABLA DE ABREVIATURAS**

Constitución Política: CPR	Artículo: Art.
Código Civil: C.C.	Páginas: pp.
Tribunal Constitucional: T.C.	Página: p.
Corte Suprema: C.S.	Inciso: inc.
Corte de Apelaciones: C.A.	Tomo: T.
Decreto Ley 2695: D.L.2695/79	Volumen: V.
Contraloría General de la República: CGR	
Seremi: Secretaría Regional Ministerial.	
MINVU: Ministerio de vivienda y urbanismo.	
SERVIU: Servicio de vivienda y urbanismo.	

**PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE LA PEQUEÑA  
PROPIEDAD RAÍZ Y POSTERIOR CONSTITUCIÓN DE DOMINIO SOBRE ELLA**

**Análisis de la aplicación práctica del Decreto Ley 2695 de 1979**

## **RESUMEN**

Este trabajo apunta a analizar la aplicación del Decreto Ley 2695 del año 1979, el que fija normas para regularizar la posesión sobre aquellos inmuebles que no pueden ser incorporados al sistema registral de la forma tradicional, lo que habilita al interesado a constituir el dominio sobre ellos mediante la prescripción o trascurso del tiempo junto a los requisitos exigidos por ley. Es preciso señalar que las normas que dicho Decreto Ley fija para regularizar la pequeña propiedad raíz tiene un carácter excepcional frente al hecho de que un inmueble no pueda ser incorporado al sistema registral por la vía general, situaciones que serán analizadas en los próximos capítulos. Comenzaré explicando someramente como se adquieren los inmuebles en Chile, el título de dominio en nuestra legislación y la importancia de la posesión detentada conforme a los requisitos exigidos por ley. Lo anterior, con el fin de introducir la aplicabilidad del D.L. 2695/79, que como ya mencionaba suple el vacío frente aquellos inmuebles que no pueden ser incorporados al sistema registral por el conducto ordinario.

En el último capítulo, ahondaré sobre la opinión tanto jurisprudencial como doctrinal acerca de la constitucionalidad del Decreto Ley 2695/79 y la forma en cómo repercute el saneamiento de la pequeña propiedad raíz frente a los poseedores inscritos.

## INTRODUCCIÓN

La forma tradicional de incorporar un inmueble al sistema registral en nuestro país es a través de la inscripción de dominio realizada en el conservador de bienes raíces de la comuna correspondiente en donde se emplaza aquel. Según lo detallaré en los próximos capítulos, en Chile la inscripción de dominio va respaldada por un título traslativo que habilita a adquirir el dominio del inmueble como consecuencia de incorporarse un extracto del instrumento al registro de propiedad respectivo. Sin embargo, existe una serie de situaciones que inhabilitan al peticionario a inscribir el inmueble por dicha vía. Lo anterior por carecer de un título traslativo de dominio o bien por contar con uno imperfecto; no cumplir con las normas de subdivisión exigidas por ley, o bien por poseer solo un porcentaje de acciones y derechos en un inmueble.

La pregunta que surge es ¿De qué forma debe ser saneado el título que habilita la incorporación registral de dichos inmuebles? ¿Previó el legislador esta situación? El D.L. 2695/79 es la vía excepcional frente a la imposibilidad de registrar un inmueble por la vía tradicional, que en Chile consiste en la dualidad título-modo, a desarrollar con mayor detalle en el cuerpo de este trabajo. La obtención del título de dominio mediante la aplicación de D.L. 2695/79 es a través de actos netamente administrativos; por lo mismo dedicaré parte de este trabajo a explicar en qué consisten dichos actos para obtener el saneamiento del título del dominio de la pequeña propiedad raíz.

Finalmente, analizaré las posturas que existentes a nivel jurisprudencial como doctrinal frente a los problemas de constitucionalidad que presenta la aplicación del D.L.2695/79 respecto a poseedores inscritos que ven vulnerados sus derechos de dominio referente a sus inmuebles producto de la aplicación del precepto legal, más el transcurso de un plazo de prescripción especial.



## **CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES.**

### **1.1.- Dualidad título-modo.**

A diferencia de otros códigos civiles como el francés o el italiano, quienes utilizan el sistema consensual o del efecto real del contrato, donde el solo título es sustento suficiente para que se genere la transferencia del dominio, no siendo necesaria la concurrencia de un modo; en nuestro ordenamiento jurídico, el cual aplica como precedente el sistema romano, requiere para la transferencia del dominio sobre los bienes inmuebles la existencia tanto de un título como de un modo. “El título es el hecho o acto jurídico que justifica la adquisición del dominio. El modo de adquirir es el hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición”.<sup>1</sup> Sin estos dos elementos no es posible en Chile practicar la inscripción de dominio de un inmueble en el conservador de bienes raíces respectivo, lo que conlleva a una situación de irregularidad no solo para el propietario del bien inmueble, sino que también para el sistema registral que contiene la historia de la propiedad raíz.

### **1.2.- Características del título.**

El título convierte al detentador en titular de un derecho personal que en la práctica lo habilita entre otras cosas, a que posteriormente pueda exigir la transferencia del dominio mediante un modo de adquirir. No existe un número definido de títulos a fin de poder enumerarlos y explicarlos, podemos conceptualizar la expresión en los siguientes términos “pero para que un título genere los derechos personales que habilitan al propietario del inmueble a ejercerlos, exige la concurrencia de ciertos requisitos”.

El artículo 675 del Código Civil chileno dispone la validez de la tradición necesariamente mediante la existencia de un título y nombra algunos de ellos a modo de ejemplo, dispone: “Para que valga la tradición se requiere un título translaticio de dominio, como el de venta, permuta,

---

<sup>1</sup> PEÑAILILLO A. Daniel, *Los Bienes La Propiedad y Otros Derechos Reales*, Editorial Thomson Reuters, Segunda Edición. p. 548.

donación, etc.<sup>2</sup> Ahora bien, los títulos en Chile, según la ley pueden ser de dos tipos; títulos traslaticios los que se definen como: “Son traslaticios de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos”, y los títulos constitutivos de dominio “Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción”<sup>3</sup>.

En el siguiente párrafo comentaré de qué forma es posible para un mero tenedor convertirse en poseedor regular, esto mediante la aplicación del Decreto Ley 2695, producto del cual se genera un título constitutivo de dominio, lo que en conjunto con la prescripción especial de la norma legal, consolida el dominio en favor del poseedor.

### **1.3.- Formas de adquirir la posesión; transferencia y transmisión de la posesión.**

Si bien el dominio sobre el inmueble mediante la aplicación del Decreto Ley 2695 se adquiere a través de un **título constitutivo de dominio** como lo es la prescripción, en que el poseedor material del inmueble debe ejercer actos posesorios con ánimo realizar mejoras en él; tales como cierre perimetral, construcciones, instalaciones de servicios básicos, etc., todo lo que demuestre en definitiva el ejercicio de la posesión según lo dispone y exige el Decreto Ley; esto es, posesión de forma exclusiva, pacífica e ininterrumpida por lo menos 5 años, para poder optar a iniciar un proceso de regularización mediante el Ministerio de Bienes Nacionales, que en el mejor de los casos obtendrá una resolución que ordene la inscripción del inmueble en el conservador de bienes raíces.<sup>4</sup> No es sino desde la inscripción que el mero poseedor se transforma en poseedor regular, en mérito de la resolución que ordena la inscripción, que resulta ser el justo título, que en definitiva reconoce la legítima calidad de poseedor que alega el peticionario al iniciar el proceso de regularización, y que en conjunto con la prescripción adquisitiva convierte al poseedor regular en dueño del inmueble. Ahora bien, el Decreto Ley en el artículo 16 establece: “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

---

<sup>2</sup> C.C., art. 675.

<sup>3</sup> C.C., art.703.

<sup>4</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art.12.

de acuerdo con la presente ley”. Es decir, que por el solo ministerio de la Ley cualquier tipo de inscripción prohibición o gravamen constituido anteriormente será cancelado.<sup>5</sup>

Dicho lo anterior y en la práctica, mediante la aplicación del D.L.2695/79, el interesado en sanear un inmueble que adquiere por acto entre vivos debe acreditar el transcurso del plazo que exige el art. 2º de dicho cuerpo normativo, es decir, 5 años de posesión exclusiva, continua y sin violencia ni clandestinidad. Es menester analizar el caso de transferencia de acciones y derechos en relación a la problemática que se presenta al intentar regularizar dichos derechos respecto a un inmueble inscrito a mayor extensión. Dispone el Art. 3 inciso 1 del D.L.2695/79: “El solicitante podrá agregar a su posesión la de sus antecesores, sea ésta legal o material, siempre que el inmueble no forme parte de uno inscrito de mayor extensión, y que exista, a lo menos, un título aparente que haga presumible la continuidad de las posesiones”<sup>6</sup>.

Son muchas las personas que deciden vender y comprar acciones y derechos sobre un inmueble, en vez de un cuerpo cierto; esto por el aumento del valor comercial que el dueño puede obtener al vender parte de aquel y por otra parte la factibilidad para el comprador de ser poseedor parte de un inmueble, que si bien al momento de la compra de dichos derechos no es posible individualizar el retazo del inmueble que le corresponderá, experimentan el ánimo de señor y dueño por el solo motivo de la venta. En la mayoría de las escrituras públicas de cesiones de derechos además de todas las cláusulas que identifican tanto a las partes como al inmueble objeto de saneamiento, se incorpora una cláusula que hace mención a que el comprador agrega la posesión del vendedor y de sus antecesores con el fin de cumplir con el requisito de posesión de a lo menos 5 años que establece el Decreto. Sin embargo, si el inmueble se encuentra inscrito a mayor extensión, según lo dispuesto en el artículo 3 del D.L.2695/79, no se podrá anexar la posesión del antecesor y por ende, el cesionario tendrá que necesariamente esperar a cumplir con el plazo de posesión de 5 años, los que se computarán desde otorgada la cesión de derechos. Misma situación se produce con la transmisión de la posesión, es decir, mediante la sucesión por causa de muerte, donde el plazo indicado se contará desde el fallecimiento del causante. Es el caso en que el solicitante muere *ad portas* de obtener su título de dominio mediante el saneamiento de la posesión de la pequeña propiedad raíz regulado en el Decreto Ley 2695, y los herederos requieren agregar

---

<sup>5</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art.16.

<sup>6</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art.3 inc. 1.

la posesión del causante. En el supuesto que se menciona los herederos deberán presentar una nueva solicitud, pudiendo agregar la posesión de su antecesor o antecesores, sirviendo como título aparente la resolución administrativa o la sentencia judicial que reconoce la calidad de herederos<sup>7</sup>. En la práctica este caso es usual y el procedimiento a seguir por los peticionarios es terminar el trámite ya iniciado por el causante, informando al servicio y presentando el correspondiente certificado de defunción, con el fin de que se le dé término a la solicitud presentada en su momento por causa de su fallecimiento, y posteriormente los herederos presentan una nueva solicitud, impetrando se les agregue si corresponde, el tiempo de posesión del antecesor.

Dicho lo anterior, y en el entendimiento de ser el Decreto Ley un procedimiento administrativo a cargo de un ente gubernamental, la aplicabilidad de este no es mayormente estudiada ni analizada más allá de lo dispuesto en la ley, es por esto que en el siguiente capítulo profundizaré en cuanto a la aplicación práctica del mismo.

Finalmente me parece necesario exponer la postura de parte de la doctrina, en relación a que la posesión pueda o no transferirse, lo que dependerá de la calidad de hecho o derecho que se le otorgue. Para el profesor Peñailillo la opinión es que no se transfiere y para argumentar su postura se basa en los arts. 717 y 2500 inc. 1º del C.C. El mismo criterio utiliza el autor para la transmisión de la posesión; señala: “Nos parece que, estando en la base de la posesión una relación de hecho, no es posible admitir una auténtica transmisión de la posesión; la muerte del poseedor irremediablemente pone término a su señorío y, quienquiera que ahora posea, trátase de una nueva posesión, del que ahora comienza a poseer, aunque sea el heredero de aquel.”<sup>8</sup> La postura de otros autores como Savigny sostiene que “Originalmente, considerada en sí misma, la posesión es un mero hecho, porque se funda en circunstancias materiales (*corpus*), sin las cuales no podría concebirse; pero agrega a la vez que es un derecho, por las circunstancias jurídicas atribuidas al hecho, que son la prescripción y las acciones posesorias, y porque hay casos en los cuales los derechos del poseedor son independientes del hecho mismo”. Por otra parte, Ihering afirma que “La posesión es un derecho, porque es un interés jurídicamente protegido”.<sup>9</sup>

En lo personal, me parece que si bien la posesión se ejerce mediante actos materiales y que

---

<sup>7</sup> Informe Práctico (10-03-2016) División Constitución Propiedad Raíz.

<sup>8</sup> PEÑAILILLO A. Daniel, Ob.cit., p. 986.

<sup>9</sup> ORREGO A. Juan Andrés, *La posesión*, disponible en: <http://www.josemiguellectaros.cl/v2/wp-content/uploads/2015/05/La-Posesion.pdf> (28-02-2020).

en definitiva se traducen en hechos, debiendo acreditar el poseedor el interés en convertirse en dueño del inmueble, se genera una legítima aprehensión del mismo, donde el interesado cuenta con el *corpus y el animus* que lo habilitan a transformarse en titular de derechos con el transcurso del tiempo, por lo mismo pienso que dicho poseedor puede transferir o bien se podría transmitir la posesión, más allá de la calidad de hecho o derecho que se le otorgue, quien ha invertido tiempo, dinero y preocupación en mantener un bien inmueble del que pretende convertirse en dueño y mientras éste no se encuentre inscrito a mayor extensión, según lo dispuesto en el art. 3° D.L., estimo que no hay inconveniente en que la posesión se puede agregar al sucesor.

En el siguiente capítulo analizaré el alcance de la aplicación práctica del Decreto Ley 2695, como presentar correctamente una solicitud de regularización de la posesión en un inmueble, los requisitos exigidos, y en qué casos es procedente hacer uso de esta norma de carácter excepcional.

## **CAPÍTULO II: “APLICACIÓN DEL DECRETO LEY 2695: FIJA NORMAS PARA REGULARIZAR LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ Y PARA LA CONSTITUCIÓN DE DOMINIO SOBRE ELLA”.**

### **2.1.- Aplicación del Decreto Ley 2695 como norma excepcional a la vía del derecho común.**

Como mencioné en el capítulo anterior, la forma habitual de adquirir un inmueble en Chile es a través de la vía tradicional, esto es por la existencia de un título traslativo (compraventa, permuta, donación) que habilita al interesado a requerir la inscripción de dominio en el conservador de bienes raíces respectivo. Aquello no sucede con los títulos constitutivos, pues el dominio se incorpora una vez que los requisitos del modo se entienden configurados, así en la prescripción: la posesión y el plazo.

El punto es, ¿Qué sucede en aquellos casos en que no es posible practicar la inscripción conservatoria, porque no existe título que ampare el inmueble, como sucede en los casos de simple apoderamiento material, o bien en aquellos casos en si bien existe título de dominio, este se encuentra imperfecto o “enfermo”? El profesor Peñailillo sostiene que el requisito necesario para

adquirir la posesión es la existencia tanto del *corpus* como del *animus*; en otros términos, concurrencia de la aprehensión o tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño.<sup>10</sup> El elemento *corpus* en el caso de los inmuebles se torna simbólico, tanto por la imposibilidad material de aprenderlo como también por el hecho que nuestro ordenamiento entiende que el dominio sobre un inmueble requiere una inscripción registral, y solo en virtud de disposiciones legales, tales como, el Decreto Ley 2695, se regula una excepción a la forma tradicional de adquirir el dominio de un bien raíz.<sup>11</sup> El autor sostiene “Es necesario proteger el Registro en su función organizativa o de titularidad y el tráfico inmobiliario y también resolver con equidad situaciones de prolongado asentamiento utilizando o explotando efectivamente el suelo aun sin titularidad ajustada a Derecho, a veces por usurpación y otras por condiciones sociales conducentes a ese estado”<sup>12</sup>

El artículo 1° del D.L.2695 inciso primero dispone “ Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea inferior a ochocientas o trecientas ochenta unidades tributarias, respectivamente, que carezcan de título inscrito, podrán solicitar de la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales que se les reconozca la calidad de poseedores regulares de dichos bienes a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción, de acuerdo con el procedimiento que se establece en la presente ley.”<sup>13</sup>

Pues bien, la norma citada establece que los requisitos con que debe contar el inmueble para que sea factible la aplicabilidad del Decreto Ley en comento, parte de la base de considerar el avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial; así, dependiendo si estos se encuentran emplazado en zonas urbana o rural, no puede superar la cantidad de unidades tributarias mensuales que el cuerpo normativo dispone. Es preciso mencionar la salvedad que establece una resolución de la Dirección Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales, la que señala: “Que si bien el Decreto Ley no distingue los parámetros en que debe calcularse el avalúo, es factible descontar del mismo, a efectos de requisito de admisibilidad, el monto de una construcción que haya sido efectuada a cuenta y costo del mismo solicitante.”<sup>14</sup>

De lo anterior es preciso desprender, que en el eventual caso de ser rechazada una

---

<sup>10</sup> PEÑAILILLO A. Daniel, Ob.cit., p. 998.

<sup>11</sup> PEÑAILILLO A. Daniel, Ibídem. p. 1002.

<sup>12</sup> PEÑAILILLO A. Daniel, Ibídem. p. 1020.

<sup>13</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art.1°.

<sup>14</sup> Ordinario N° 52 (29-03-1999), División Jurídica del Ministerio de Bienes Nacionales.

postulación con el motivo de no cumplir con el requisito estipulado en el artículo 1° del Decreto Ley 2695, esto por exceder el avalúo fiscal dispuesto en la ley, habrá que reponer al trámite acompañando la documentación que acredite que dicho avalúo supera el estipulado a consecuencia de una construcción que el mismo interesado tuvo que costear, y que por lo mismo será necesario hacer el descuento correspondiente recalculando el avalúo fiscal correspondiente al inmueble objeto de regularización.

## **2.2.- Requisitos exigidos por el D.L.2695 para optar a la calidad de poseedor regular de un inmueble.**

Cumpliendo con el requisito esencial para acceder a la postulación de saneamiento de un inmueble mediante la aplicación del D.L.2695/79, cuyo órgano gubernamental encargado de llevar a cabo el procedimiento es el Ministerio de Bienes Nacionales, es preciso abordar el análisis de los requisitos de posesión sobre el inmueble que debe presentar el interesado al momento de generar una solicitud en dicha institución gubernamental. Dispone el Decreto Ley en su artículo 2°: “Para ejercitar el derecho a que se refiere el artículo anterior, el solicitante deberá reunir los siguientes requisitos: 1.- Estar en posesión del inmueble, por sí o por otra persona en su nombre, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años, a lo menos, y 2.- Acreditar que no existe juicio pendiente en su contra en que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.”<sup>15</sup>

Según el primer requisito del referido artículo, se desprende que el poseedor **debe contar por un lapso no menor a 5 años con la posesión del inmueble** de forma personal o bien mediante un tercero que lo posea a su nombre. Esta posesión a su vez tiene que ser exclusiva, es decir, solo el interesado debe ejercer los actos positivos de poseedor con ánimo de señor y dueño y no debe existir un tercero que invocando la posesión sobre el mismo inmueble busque convertirse de igual forma en poseedor regular del mismo, ya que en este caso se contraviene el requisito del artículo en comento.

Una situación similar podría entenderse cuando un mismo inmueble lo poseen varias personas en calidad de comuneros, ya sea comunidad hereditaria formada al fallecimiento de un

---

<sup>15</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art 2°.

causante o por una subdivisión de hecho y posterior venta o cesión de derechos de un predio; en este caso se requerirá la autorización de los comuneros de al menos el 50% más 1 de los integrantes, quienes tendrán que adjuntar al expediente administrativo una declaración de no oposición al saneamiento del inmueble que pretende regularizar el interesado.

Es menester ahondar, a su turno, en la situación práctica en la que se desconozca el paradero de los integrantes de la comunidad, o bien sea imposible ubicarlos. En este caso, el procedimiento administrativo mediante la aplicación del D.L.2695/79 requerirá la búsqueda de los comuneros de quienes se desconoce mayor antecedente por dos avisos en el diario de mayor circulación a fin de evitar transgredir sus derechos y no entorpecer el procedimiento con futuras oposiciones durante del plazo que establece la ley.

Por otra parte, que sea una posesión continua, quiere decir que no pueden existir lapsus entre el período de posesión de mínimo 5 años en que el poseedor deje de ejercer actos positivos con ánimo de señor y dueño sobre el inmueble objeto de regularización; debe demostrar que a lo menos en este período ejerció los actos posesorios y su data, para lo cual tendrá que acompañar al expediente administrativo documentos que lo demuestre, tales como; boletas de suministros básicos a su nombre, fotografías de las mejoras efectuadas al inmueble, declaraciones de vecinos o entidades que acrediten los actos posesorios, pago de contribuciones, etc.

Finalmente exige el art. 2º numerando 1º que el poseedor del inmueble a regularizar debe ejercer dicha posesión **sin violencia ni clandestinidad por a lo menos 5 años**. Esto de acuerdo a la posesión viciosa que dispone el artículo 709 y siguientes del C.C., que define a la posesión violenta a aquella que es adquirida mediante la fuerza sea ésta actual o inminente, o bien el que, en ausencia del poseedor en este caso, se apodera del inmueble y volviendo éste le repele. Posesión clandestina dispone la ley es aquella que se ejerce ocultándola de quien tiene derecho para oponerse a ella.<sup>16</sup>

### **2.3.- La obtención maliciosa en la calidad de poseedor regular.**

Es preciso mencionar antes de profundizar en el punto siguiente, el delito contemplado en el artículo 9º del Decreto Ley 2695, que dispone el hecho de obtener la calidad de poseedor regular de forma maliciosa. Dispone el artículo 9º: “El que maliciosamente obtuviere el reconocimiento de

---

<sup>16</sup> C.C., arts. 709 ss.



la calidad de poseedor regular de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente ley, será sancionado con las penas del artículo 473° del Código Penal”. Agrega en el inciso segundo “Se presumirá el dolo cuando el interesado tuviere, en la fecha de presentación de su solicitud, la calidad de arrendatario o mero tenedor o haya reconocido dominio ajeno mediante un acto o contrato escrito”.<sup>17</sup> La norma citada dispone que existe una sanción de tipo penal para aquellos que en su solicitud de regularización presentaren documentación adulterada o falsa invocando la calidad de poseedores de un inmueble sin serlo, donde deberá probarse la intención positiva de inferir injuria a la propiedad de otro, situación que se presume cuando precede a la presentación de regularización algún instrumento que demuestre que hubo reconocimiento de dominio ajeno por parte del interesado.

Es el caso de una solicitud presentada con fecha 26 de septiembre de 2017 en la Seremi de Bienes Nacionales de la Región del Biobío mediante la cual se solicitaba el saneamiento de un inmueble ubicado en la comuna de Coronel, donde la peticionaria declaraba detentar posesión del inmueble mediante el simple apoderamiento material del mismo. Adjuntó al expediente boletas de suministros básicos a su nombre y declaraciones juradas de vecinos y colindantes que la reconocían como poseedora hace aproximadamente 30 años. Si bien la respuesta al oficio enviado al Servicio de Impuestos Internos indicaba que existía inscripción de dominio asociada al rol de avalúo informado por la propia interesada, se procedió a notificar al presunto dueño con el fin de que se opusiera dentro del plazo legal de 60 días hábiles a la solicitud de regularización. Acto seguido se publican los extractos en dos oportunidades en el diario de mayor circulación de la región, tanto el 15 de octubre como el 01 de noviembre del año 2018, con fecha de vencimiento al plazo de oposición de 29 de enero de 2019. Luego, el 30 de enero de 2019, es decir expirado el plazo, se estampa el ingreso de la solicitud de oposición al trámite de regularización de la dueña del inmueble, quien señalaba entre otros puntos de su escrito que por motivos laborales tuvo que trasladarse y dejar al cuidado la interesada en sanear el inmueble, quien siempre reconoció el dominio ajeno y se comprometió hacer entrega del mismo una vez que se le exigiera.

El caso expuesto ejemplifica que aunque exista una actitud dolosa de parte del solicitante a regularizar un inmueble a su nombre, si el procedimiento carece de vicios, no existe resquicio

---

<sup>17</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art.9°.

administrativo para detener el trámite. Luego, la vía por la que podría optar el dueño sería alegando la obtención maliciosa de la calidad de poseedor regular de forma judicial de acuerdo a lo que dispone el artículo 9º del DL en comento.

#### **2.4.- Procedimiento aplicable para la obtención de la calidad de dueño sobre un inmueble mediante la aplicación del Decreto Ley 2695.**

Una vez reunidos los requisitos que exige el D.L.2695/79, el interesado deberá acompañar una serie de documentos que sustenten la solicitud de regularización de la pequeña propiedad raíz, la cual deberá presentarse en la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales dependiendo de donde se emplace aquel. Según lo dispuesto en la Circular N°1 que del Ministerio de Bienes Nacionales en su numerando 4º establece los requisitos de aprobación tanto formales como materiales<sup>18</sup>. En cuanto a los primeros distingue entre tres tipos de requisitos que son los: a) obligatorios, b) necesarios y c) adicionales.

- a) Requisitos obligatorios: Son aquellos documentos y antecedentes que el peticionario debe acompañar explícitamente a la carpeta administrativa como elemento esencial para la tramitación de regularización, y sin los cuales deberá rechazarse la postulación. Entre ellos se encuentran los formularios de postulación N° 1, 2, 3 y 4 otorgados de forma gratuita por el propio ministerio, los que deberá completar el interesado y adjuntar a los demás documentos que conformen el expediente administrativo. Su exigibilidad se funda tanto en el artículo 30 de la ley 19.880<sup>19</sup> como en el artículo 5 del D.L.2695/79.

También deberá presentar como antecedente obligatorio el certificado de informaciones previas, emitido por la municipalidad respectiva a la que pertenezca el inmueble objeto de proceso y el certificado de litigios que emite el conservador de bienes raíces respectivo de que actualmente no exista un litigio pendiente sobre el inmueble a regularizar; cabe agregar que estos dos últimos requisitos se introducen con la Ley

---

<sup>18</sup> Of. Circular N° 1, (15-02-2019), Imparte instrucciones para la aplicación del Decreto Ley N° 2695/79.

<sup>19</sup> Ley 19.880 (29-05-2003).

21.108 que reforma del Decreto Ley 2695 del año 1979.

- b) Requisitos necesarios: Se desprende de los requisitos obligatorios que con la sola presentación de aquellos no será suficiente para poder tramitar una solicitud de regularización de la pequeña propiedad raíz, sin embargo, el Ministerio de Bienes Nacionales que como ya hemos mencionado es el ente público encargado de procesar la información de solicitud frente a una regularización, entiende que la aplicación del D.L.2695/79 se enfoca en un sector socioeconómico vulnerable y que por lo mismo no se les puede exigir un desembolso excesivo en el trámite. Es por esto y de acuerdo a lo dispuesto en el mismo cuerpo normativo, “El servicio tendrá, además, en las materias de que trata esta ley, las siguientes atribuciones: a) Requerir de los conservadores de bienes raíces, notarios y oficinas públicas, los documentos que estime indispensables para resolver las solicitudes, los que deberán serle proporcionados sin costo”<sup>20</sup>. Estos son por ejemplo las inscripciones de dominio que amparan el inmueble o bien la certificación de que no existe tal antecedente, certificado de residencia emitido por la junta de vecinos del sector que acredite el plazo de posesión del inmueble por a lo menos 5 años, si el inmueble es urbano debe contar con un certificado de número o bien solicitar uno provisorio para individualizar correctamente el inmueble objeto de regularización, y las respectivas autorizaciones del SERVIU, MINVU u otro servicio público descentralizado, con patrimonio y personalidad jurídica propio, quienes deberán autorizar la regularización en los casos que sea procedente. Finalmente, todos los documentos e instrumentos públicos o privados que permitan elaborar el informe a fin de determinar de qué forma adquirió el peticionario el inmueble y si en definitiva cumple con los requisitos que establece el Decreto Ley 2695/79.
- c) Requisitos Adicionales: Estos antecedentes buscan perfeccionar y completar el estudio de los otros dos tipos de antecedentes ya enunciados, sin los cuales no debiese rechazarse una postulación. A modo de ejemplo; certificados de nacimiento, matrimonio o defunción, certificado de ruralidad, declaraciones juradas de testigos.

---

<sup>20</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art. 42 letra a).

Una vez presentado ante la Secretaría Regional Ministerial correspondiente los documentos y requisitos exigidos, estos serán revisados y analizados jurídicamente por un abogado de la unidad de regularización correspondiente, quién deberá emitir un informe jurídico positivo o negativo, y del cual se elaborará una “Resolución A”, que es la resolución exenta de la respectiva Seremi, que en definitiva acoge o deniega el trámite de regularización. En el caso de ser negativo, se indicará el motivo del rechazo y el interesado podrá reponer dentro del plazo de 5 días hábiles desde la notificación, se entienden inhábiles los días sábados, domingos y festivos<sup>21</sup>, acompañando antecedentes que reviertan el motivo del rechazo. En el caso de ser acogido el trámite, se oficiará a los Servicios de Impuestos Internos, Servicio de Registro Civil e Identificación y Servicio Electoral. En este sentido, el citado DL ordena en su artículo 10: “El Servicio oficiará al Servicio de Impuestos Internos para que éste organismo informe, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de recepción del oficio respectivo, sobre el nombre, rol único tributario y domicilio de quien aparezca, según sus antecedentes, como propietario del inmueble. Recibidos los antecedentes a que se refiere el inciso anterior, si se tratare de personas naturales, el Servicio oficiará al Servicio de Registro Civil e Identificación y al Servicio Electoral para que, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de recepción del oficio respectivo, informen del último domicilio que registra en dichos organismos la persona que, según el Servicio de Impuestos Internos, aparece como supuesto propietario, o de su fallecimiento. Con estos antecedentes el servicio procederá a notificar la solicitud, mediante carta certificada, al supuesto propietario del inmueble, adjuntando copia íntegra de ella.”<sup>22</sup>

Transcurrido el plazo de los 15 días hábiles para que los respectivos servicios públicos se pronuncien respecto a la información solicitada, hayan o no remitido los antecedentes, se le encargará al equipo técnico propio de cada Secretaría Regional Ministerial o bien a una empresa privada que previa licitación pública se adjudique dicha labor, según lo dispuesto en el artículo 40 del D.L.2695/79, que se encargue de las labores de mensura y comprobación de requisitos en terreno, todo lo cual deberá dejare constancia en la comisaría de carabineros correspondiente.

---

<sup>21</sup> Ley 19.880 (29-05-2003), Art.25.

<sup>22</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art. 10 inc. 1° y 2°.

Una vez que la unidad de catastro de la Seremi o Empresa encargada de la licitación confecciona el plano del inmueble, minuta de deslindes e informe de declaración de hechos, siendo esta positiva, el abogado del Servicio podrá elaborar la resolución exenta que acoge el trámite y ordena publicaciones, conocida como “Resolución B”. Dispone el art. 11 del D.L.2695/79 “la resolución respectiva deberá disponer que ella se publique por dos veces en un diario o periódico de los de mayor circulación en la región o comuna, que determine el servicio, y ordenará, además, fijar carteles durante el proceso de saneamiento en los lugares públicos que él establezca y en el frontis de la propiedad correspondiente.<sup>23</sup>”.

Dichas publicaciones se practicarán los días 1º y 15º de cada mes, las que contendrán de forma extractada los datos mencionados en la “Resolución B”, tendientes a individualizar el inmueble objeto de saneamiento. Esta publicación tiene por fin que terceros que pudieran verse afectados por el proceso de regularización mediante la aplicación del D.L.2695/79, dentro del plazo legal de 60 días hábiles contados desde la publicación del último aviso, puedan oponerse a dicho trámite, exponiendo los argumentos de hecho y de derecho que consideren apropiados mediante una presentación a la Secretaría Regional Ministerial correspondiente, sin perjuicio de que la presentación de oposición pueda ser presentada desde el inicio del procedimiento, es sino dentro de este plazo de 60 días hábiles desde la última publicación cuando será enviada la oposición al tribunal civil correspondiente para que ahí sea resuelta la cuestión debatida.

En el caso de que el informe técnico resulte negativo, ya sea porque no reunía los requisitos en terreno, o bien porque no se pudo llevar a cabo la mensura, se elaborará por el abogado del servicio una resolución exenta que deniega el trámite, indicando los motivos del rechazo técnico, todo lo cual será notificado en el domicilio informado por el peticionario, con el fin de que éste pueda reponer a dicha resolución, dentro del plazo de 5 días hábiles desde practicada la notificación.

En el caso de que no se dedujese oposición, previo a la certificación de este hecho y de haber cumplido con el trámite de publicaciones y exhibición de carteles, el abogado del servicio queda facultado para elaborar la “Resolución C”, que es la resolución exenta que dicta el servicio que ordena la inscripción del inmueble en el conservador de bienes raíces respectivo,

---

<sup>23</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art. 11 inc. 1º.

dicha resolución se considera como justo título. Una vez que el conservador de bienes raíces practica la inscripción de la resolución en el registro de propiedad correspondiente convierte al interesado en poseedor regular del inmueble, y esto sumado al transcurso del tiempo, de 2 años de posesión inscrita no interrumpida y mediante el modo de adquirir prescripción, el poseedor finalmente se transforma en dueño del inmueble<sup>24</sup>. Ahora bien, al entender la aplicación práctica del Decreto Ley me detendré a comentar a modo general cual es la opinión tanto jurisprudencial como doctrinal en relación a la constitucionalidad de la aplicación de dicho perceptor legal.

### **CAPÍTULO III: “COMENTARIOS SOBRE CONSTITUCIONALIDAD EN LA APLICACIÓN DEL DECRETO LEY 2695”.**

#### **3.1. Introducción a la discusión sobre Constitucionalidad del Decreto ley 2695.**

Al ser el Decreto Ley una norma excepcional que suple el vacío registral de un inmueble a través de un procedimiento administrativo son muchas las aristas a analizar cuando resultan vulnerados derechos de dominio preexistentes de inmuebles que son “saneados” mediante esta vía excepcional que data del año 1979, frente una posible inconstitucionalidad en su aplicación. Dentro de los aspectos a analizar se encuentra el derecho de propiedad, ya que poseedores inscritos ven perturbado su derecho mediante la prescripción adquisitiva de 2 años que dispone el Decreto Ley 2695/79. Otro punto es que las acciones que los poseedores inscritos pueden ejercer frente a terceros que inicien un proceso de regularización de una pequeña propiedad raíz se limita también al plazo de 2 años, y transcurrido éste no hay acción alguna que sustente una reivindicación de los derechos sobre el inmueble.

Tiene relevancia analizar un punto considerado por la doctrina y que dice relación en

---

<sup>24</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art. 15.

qué momento se entiende interrumpida la prescripción adquisitiva, esto en razón de los artículos 2503 y 2518 inc. 3º del CC., cuestión que se centra en el momento en que instancia se considera interrumpida la prescripción, desde la presentación de la demanda, o bien desde que el demandado es notificado. Muchas son las opiniones planteadas al respecto, así el civilista José Clemente Fabres sostiene: si bien es cierto la demanda sin notificación no surte efecto, “efectuada la notificación se retrotraen sus efectos a la fecha en la que se interpuso la demanda o recurso” y por lo mismo recalca la importancia de poner un cargo con fecha y hora a los escritos.<sup>25</sup> Autores como Barros Errázuriz<sup>26</sup>, Somarriva<sup>27</sup>, Fueyo<sup>28</sup>, Meza Barros<sup>29</sup>, sostienen que la prescripción solo se interrumpe en la fecha de la notificación, esto en atención al art.2503 N°1 que dispone: “Interrupción civil es todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor. Solo el que ha intentado este recurso podrá alegar la interrupción; y ni aún el en los casos siguientes: 1º. Si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal.”<sup>30</sup> Por otra parte, autores más recientes como el profesor Peñailillo<sup>31</sup> proponen la tesis de que la prescripción se interrumpe en la fecha de la presentación de la demanda, a condición de que sea luego notificada. Finalmente la postura de la Corte Suprema tendía a que se exigiera la notificación de la demanda, antes de vencido el plazo de prescripción, por lo mismo se destaca la sentencia dictada con fecha 31 de mayo de 2016 por la cuarta sala, en causa rol N° 6900-2015, en la se sostiene que basta con que la demanda haya sido presentada dentro del plazo de prescripción para que se entienda interrumpida, aunque haya sido notificada con posterioridad.<sup>32</sup>

El fallo anterior dice relación a una acción reivindicatoria en contra de un poseedor regular que mediante resolución del Ministerio de Bienes Nacionales habría regularizado el inmueble objeto de litigio. La controversia se centraba en que la propiedad se habría inscrito

---

<sup>25</sup> FABRES. José, *Instituciones de Derecho Civil Chileno*, Imprenta y Librería Ercilla, Segunda Edición, T.II, p.446.

<sup>26</sup> ALESSANDRI R. Arturo, SOMARRIVA U. Manuel, VODANOVIC H. Antonio, *Tratado de las Obligaciones, Volumen de la Modificación y Extinción de las Obligaciones*, Ediciones Jurídicas de Santiago, T.III, pp.194 ss.

<sup>27</sup> ALESSANDRI R. Arturo, SOMARRIVA U. Manuel, VODANOVIC H. Antonio, Ídem.

<sup>28</sup> FUEYO. L Fernando, *Derecho Civil, de las Obligaciones*, Editorial Imp. Y Cito Universo, V.II, T.IV, p.257.

<sup>29</sup> MEZA B. Ramón, *Manual de Derecho Civil de las Obligaciones*, Editorial Jurídica de Chile, p.502.

<sup>30</sup> C.C., art. 2503.

<sup>31</sup> PEÑAILILLO A. Daniel, Ob. cit., pp.1062 ss.

<sup>32</sup> CORRAL. Hernán, “Interrupción civil de la prescripción: ¿giro jurisprudencial?, disponible en: <https://corraltalciani.wordpress.com/2016/06/26/interrupcion-civil-de-la-prescripcion-giro-jurisprudencial/> (29/02/2020).

con fecha 14 de julio de 2011 en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, comenzando desde entonces a correr el plazo de prescripción adquisitiva especial que dispone el DL. La demanda reivindicatoria fue presentada con fecha 6 de julio de 2012, y notificada con fecha 17 de julio de 2012. Luego, el año para que el demandado pudiera alegar la prescripción vencía con fecha 14 de julio de 2012, por lo que se entiende que la Corte no mantuvo su criterio tradicional, el que debiese haber concluido que la prescripción no se interrumpió, esto al verificarse 3 días después de vencido el plazo la notificación de la demanda. Sin embargo, el fallo sigue la argumentación planteada por Domínguez Águila en lo que respecta a la interrupción de la prescripción extintiva, señala que parece relevante distinguir entre el efecto procesal y el efecto substantivo de la demanda, arguye además que la notificación es un acto que escapa de la esfera de control del acreedor y que con la sola presentación de la demanda se manifiesta la voluntad del demandante de interrumpir la prescripción. Finalmente la sentencia se enmarca dentro del art. 2503, el cual no indicaría la época en que debe ser notificada la demanda más allá de disponer que debe ésta efectuarse antes de vencido el plazo de prescripción. Se concluye en el artículo que “la correcta doctrina es que la presentación de la demanda interrumpe la prescripción, siendo la notificación de la misma una condición para alegarla, debiendo circunscribir su efecto al ámbito procesal, pero no como un elemento constitutivo de la interrupción de la prescripción”. Por otra parte, se vislumbra un problema al considerar el efecto retroactivo en la notificación, ya que si bien es cierto que la demanda podría verse dificultada por causas ajenas al demandante, podría darse que la omisión o retraso se deba a mala fe o negligencia del mismo.<sup>33</sup>

Dicho lo anterior, y bajo el entendimiento que el Decreto Ley 2695 una norma de carácter excepcional, el que suple normas que no fueron previstas dentro del Código Civil, surge la interrogante relativa a si efectivamente éste se enmarca dentro del ámbito constitucional que consagra nuestra carta fundamental. Es por lo anterior que en capítulo siguiente analizaré someramente la constitucionalidad de DL mediante las posturas y argumentos a los distintos planteamientos.

---

<sup>33</sup> CORRAL. Hernán, Ídem.



### 3.2. Análisis Jurisprudencial sobre Constitucionalidad en la aplicación del Decreto Ley.

Según sentencia de fecha 15 de enero de 2015 del Tribunal Constitucional<sup>34</sup>, la que rechaza el requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad en lo que refiere a las frases que indica el artículo 19 N° 1, inc.2 y Art.22 inc. 3 del Decreto Ley 2695/79 que buscaba darle sustento al recurso de casación de fondo en causa Rol N° 21309-2014 ante la Excelentísima Corte Suprema exponiendo que la aplicación del D.L.2695 estaría infringiendo los numerales 3°, 5°, 24° y 26° del Art. 19 de la CPR, así como el N°1 del Art.8.

En un principio por resolución de fecha 01 de agosto de 2014 pronunciada por el Excelentísimo Tribunal Constitucional admitió el trámite del requerimiento y lo declaró parcialmente admisible, solo respecto de la oración “...*Sin embargo, no podrá invocar esta causal el que sólo tenga la calidad de comunero*” contenido el Art 19 N° 1 D.L.2695/79.<sup>35</sup> Lo anterior referente a los fundamentos que terceros pudiesen formular frente a una solicitud de saneamiento mediante la aplicación del Decreto Ley, las cuales deben fundarse en ciertas causales. Expone el recurrente que se estarían transgrediendo derechos consagrados en la carta fundamental al disponer en el Art.19 N° 1 del D.L.2695/79, que podrá el poseedor inscrito, o de una porción determinada de él, siempre que su título le otorgue posesión exclusiva, oponerse al trámite de saneamiento. Agrega, sin embargo, no podrá invocar esta causal el que solo tenga la calidad de comunero.<sup>36</sup> El recurrente plantea que el Decreto Ley presenta un conflicto de constitucionalidad al infringir las siguientes normas; el Art. 19 N° 3 de la CPR, en lo referente a “la igualdad ante la ley de todos los comuneros en cuanto a la legitimación activa para la defensa de una propiedad común” transgrediendo de ésta forma el derecho de copropiedad y vulnerando de este modo el derecho de tutela judicial. Por otra parte vulnera de igual forma el Art. 19 N° 24 que consagra el derecho de propiedad, al impedirle al titular de acciones y derechos oponerse al trámite de regularización. Finalmente quebranta el N° 26 del mismo artículo impidiendo el libre ejercicio de los derechos de los comuneros. Referente al argumento de inconstitucionalidad del Art. 22 de la CPR, inc.3 del D.L.2695/79 que alude a la frase: “...y

---

<sup>34</sup> T.C., Sentencia, rol N° 2674-14 (15-01-2015)

<sup>35</sup> T.C. Sentencia, rol N° 2674-14 (01-08-2014)

<sup>36</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art 19 N° 1.

se apreciará en conciencia”. El T.C. decide no prosperar por no encontrarse razonablemente fundado, configurándose la causal de admisibilidad del N° 6 del Art.84 de la Ley Orgánica Constitucional. Luego, con fecha 11 de agosto de 2014 el recurrente solicita al T.C. modificación por error de hecho del punto 2° de la resolución de 01 de agosto de 2014, y que en definitiva se declare admisible el requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de la frase del inc.3 del Art.22 del D.L.2695. Finalmente por fallo del T.C. en sentencia definitiva de fecha 15 de enero de 2015, se rechaza el requerimiento de inaplicabilidad tanto de las frases que indica el Art.19 N° 1 inc.2 y Art.22, inc.3 ambos del Decreto Ley 2695/79.

El fallo reseñado, al igual que la mayoría de las sentencias en dicha materia en Chile tienden al rechazo de la declaración de inconstitucionalidad del Decreto Ley 2695, por lo que no existe mayor instancia para reclamar derechos derivados del dominio de un inmueble una vez regularizado por medio de esta vía excepcional que el Decreto Ley 2695. Lo anterior demuestra la importancia de conocer el alcance tanto práctico como jurídico de la regularización de la posesión mediante la aplicación del cuerpo normativo.

En mi opinión, pudiese resultar vulnerado el derecho de propiedad que el dueño tenga en favor de un inmueble, y que eventualmente llegase a perder frente a un poseedor que adquiriera un justo título por aplicabilidad del DL, sobre todo considerando que con el trascurso del plazo de solo 2 años se vea imposibilitado a ejercer cualquier acción deriva del dominio y no tenga ninguna instancia procesal para recuperarlo, sin embargo bajo el entendimiento que el Decreto Ley 2695 viene a suplir el vacío normativo que existe en nuestro ordenamiento jurídico frente a inmuebles que han perdido o bien nunca contaron con una inscripción dominical, cuya promulgación fue anterior a la CPR y además carece de rango constitucional, es que considero la importancia de conocer el alcance los resultados de su aplicabilidad.

### 3.3. Análisis Doctrinal sobre Constitucionalidad en la aplicación del Decreto Ley.

Otro aspecto por el cual se ha pronunciado la doctrina es en qué momento se entiende interrumpida la prescripción dentro del proceso de regularización mediante la aplicación del Decreto Ley 2695/79, y si esto resulta inconstitucional al momento de ejercer las eventuales acciones derivadas del dominio. Dicho esto, analizaré parte de los comentarios a la sentencia de la C.S. de fecha 31 de mayo de 2016, caratulada “Vargas Cerpa Luis Alberto con Marmolejo Fuenzalida Carlos” en relación a la constitucionalidad del D.L.2695, según trabajo elaborado por los profesores de Derecho Civil doña Claudia Mejías Alonzo y don Gonzalo Severin Fuster<sup>37</sup>.

En lo relativo a los argumentos a favor de considerar el Decreto Ley como inconstitucional, los autores plantean la vulneración del derecho de propiedad consagrado en el Art.24 de la CPR, el Art. 19 N° 2 CPR quebrantando los parámetros de razonabilidad y proporcionalidad y el Art. 3° de la CPR, en el debido proceso.

En el caso de derecho de propiedad sostienen que “solo puede privarse de la propiedad por medio de una ley expropiatoria y siempre que medie la correspondiente indemnización”<sup>38</sup>. En definitiva fundan su argumento en que una resolución administrativa no debiese privar del derecho de dominio mucho menos considerando que los plazos de prescripción para convertirse en dueño basten con el trascurso del plazo de 1 año, hoy 2 años, según la modificación al Decreto Ley 2695, mediante la Ley N°21.108.<sup>39</sup>

Por otra parte, arguyen respecto a la prescripción adquisitiva especial que plantea el Decreto Ley el Art.15 inc.2° hoy de 2 años<sup>40</sup>, vulnera lo consagrado a su vez en el Art. 19 N° 2 de nuestra carta fundamental, esto es, que a juicio de los autores resulta una discriminación arbitraria que el plazo de prescripción adquisitiva común sea de 5 o 10 años, y que el plazo de

---

<sup>37</sup> MEJÍAS A. Claudia y SEVERIN F. Gonzalo, “*Algunas cuestiones relativas a la adquisición del dominio de bienes inmuebles en virtud del procedimiento establecido en el DL 2695, con especial referencia a la interrupción de la prescripción. Comentarios a la sentencia de la Corte Suprema de 31 de mayo de 2016, (“Vargas Cerpa Luis Alberto y Otros con Marmolejo Fuenzalida Carlos”)*”, disponible en: <https://doctrina.vlex.cl/vid/cuestiones-relativas-adquisicion-dominio-706806881> (07-01-2020).

<sup>38</sup> CPR, art. 19 N° 24.

<sup>39</sup> Ley 21.108 (25-09-2018).

<sup>40</sup> D.L.2695, (21-07-1979), Art 15 Inc. N° 2.

prescripción adquisitiva especial del Decreto Ley sean hoy 2 años.

Finalmente sostienen la inconstitucionalidad del Decreto Ley por infracción al debido proceso consagrado en el Art.19 N° 3 de la CPR. Argumentan que el acto administrativo no está sujeto al trámite de toma de razón<sup>41</sup> además de prever formas precarias e insuficientes de notificación y caducidad, como también consideran que el plazo de oposición al trámite de regularización de la pequeña propiedad raíz (30 días hábiles, hoy 60 días hábiles desde la última publicación), “no es garantía suficiente de racionalidad y justicia” para que el dueño de un inmueble pierda el dominio por no tener la posibilidad de corroborar avisos tantos en los periódicos, conservadores de bienes raíces o en las propias oficinas de las respectivas Seremis de Bienes Nacionales, que son los lugares donde materialmente se llevan a cabo dichos avisos.

Ahora bien, los autores se refieren a la postura de la Corte Suprema ante la constitucionalidad del D.L.2695/79, dividiéndolo en dos períodos. El primero de ellos entre los años 1985 y 1992, la C.S. sostenía la tesis de inadmisibilidad del recurso de inaplicabilidad basándose principalmente en que existía un problema de derogación y no de constitucionalidad como planteaba la tesis, y en definitiva la C.S. delega el asunto en la decisión del juez de primera instancia, quien era el encargado de resolver si la CPR deroga o no al D.L 2695/79, toda vez que este último entra en vigencia con anterioridad a la carta fundamental. En este período se sostuvo reiteradamente la tesis de la derogación tácita del Decreto Ley por la CPR en lo que respecta a la acción reivindicatoria derivada del dominio y la privación de la posesión producto del saneamiento mediante el Decreto Ley. El segundo período a que se refieren los autores data entre los años 1992 y 2015 la C.S. resuelve el fondo del asunto distinguiendo dos momentos a su vez; el primero entre los años 1992 a 1996, donde la C.S. acoge la inaplicabilidad bajo el entendimiento que en Decreto Ley trasgredía las normas de posesión y dominio que regula nuestro C.C. privando en definitiva a los dueños del dominio y las acciones derivadas de este, y que además de destruir las garantías que nuestro ordenamiento jurídico le otorga a los poseedores inscritos, también afectaba al orden social y económico del país.

Como segundo momento, entre los años 1996 y 2005 la C.S. rechazó la inaplicabilidad, concluyendo entre alguna de las razones que el Decreto Ley es de carácter especial, suple

---

<sup>41</sup> Resolución N° 7 CGR (26-03-2019)

vacíos que el derecho tradicional no comprende, no tiene carácter constitucional para discutir la inaplicabilidad, y además esta teoría sostenía el rechazo en consideración a que no existiría una privación de la propiedad, ya que nuestro ordenamiento jurídico ampara la prescripción como modo de adquirir el dominio donde se exige de igual forma la posesión del inmueble e inscripción en el conservador de bienes raíces respectivo para adquirir. Se entiende que es ésta última postura es la que se mantiene vigente y que finalmente rechaza la inaplicabilidad del Decreto ley 2695/79 por distintos motivos expuestos en cada una de las instancias procesales, desestimando cualquier argumento que busque invalidar la aplicación del Decreto Ley, frente a derechos que terceros invoquen en el inmueble objeto del proceso de regularización de la pequeña propiedad raíz por el hecho de haber sido vulnerado el derecho de dominio y el ejercicio de las correspondientes acciones de que él derivan.

En mi opinión, comparto esta última postura en todos sus argumentos, partiendo de la base que nuestro ordenamiento jurídico establece la prescripción como un modo tanto de adquirir como extinguir derechos ya consolidados, en cierto lapso de tiempo y en concurrencia de otros requisitos. Una situación similar ocurre con la aplicación del DL, donde el transcurso del plazo convierte en dueño al poseedor inscrito, y a la vez si el inmueble contaba con inscripción registral extingue el derecho que el dueño tenía sobre él, con la diferencia que el plazo de prescripción es de 2 años, esto por el carácter excepcional del Decreto Ley. Estimo entonces que pretender la declaración de inconstitucionalidad en la aplicación del procedimiento de regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz, es la última instancia que un interesado puede pretender ejercer para recuperar el dominio de un inmueble, sin embargo la doctrina vigente ha sido categórica en rechazar la inaplicabilidad del mismo.

## CONCLUSIONES

Siendo el Decreto Ley 2695 un precepto legal de gran utilidad tanto para los beneficiarios que se acojan a él, como para regular el vacío registral existente en nuestro país, y en consideración que al ser un ente gubernamental el encargado de llevar a cabo el procedimiento donde el único texto a analizar es el mismo Decreto Ley del año 1979, es que orienté este trabajo a explicar con mayor detalle desde un punto de vista práctico y analítico la forma de hacer uso del mismo. También analice los derechos emanados del dominio que poseedores inscritos pudiesen ver perturbados al desconocer el alcance del Decreto Ley en lo que respecta a la forma de publicidad y plazos de prescripción del proceso de regularización que dispone el cuerpo normativo.

Luego de analizar tanto la forma como el fondo de la aplicación en el procedimiento de regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz, cuyo texto entró a regir con anterioridad a la Constitución Política de la República de nuestro país, expuse argumentos tendientes a determinar la inconstitucionalidad del Decreto Ley, frente a una eventual vulneración a los derechos que poseedores inscritos tienen sobre inmuebles que resultan ser objeto de este procedimiento de saneamiento.

La tendencia mayoritaria de la jurisprudencia ha resuelto que el Decreto Ley es sustento necesario para adquirir un inmueble mediante la posesión y posterior prescripción adquisitiva especial, obviamente adscribiéndose a las disposiciones y procedimiento administrativo que dispone el cuerpo normativo. Es por lo anterior, la consideración de exponer y desarrollar este trabajo como una herramienta complementaria al estudio de la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz, con el fin de profundizar el texto normativo vigente desde el año 1979 y contribuir a un mayor conocimiento procedimental al momento de iniciar un trámite de regularización de un inmueble mediante la aplicación del Decreto Ley 2695.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- ALESSANDRI R. Arturo, SOMARRIVA U. Manuel, VODANOVIC H. Antonio, *tratado de las obligaciones, volumen de la modificación y extinción de las obligaciones*, Ediciones Jurídicas de Santiago, T.III.
- CORRAL.HERNÁN (2016) “Interrupción civil de la prescripción: ¿giro jurisprudencial?, disponible en:<https://corraltalciani.wordpress.com/2016/06/26/interrupcion-civil-de-la-prescripcion-giro-jurisprudencial/> (29/02/2020).
- FABRES. José, *Instituciones de Derecho Civil Chileno*, Imprenta y Librería Ercilla, Segunda Edición, T.II.
- FUEYO. L Fernando, *Derecho Civil, de las Obligaciones*, Editorial Imp. Y Cito Universo, V.II, T.IV.
- MEJÍAS ALONZO, Claudia y SEVERIN FUSTER, Gonzalo (2017): “*Algunas cuestiones relativas a la adquisición del dominio de bienes inmuebles en virtud del procedimiento establecido en el DL 2695, con especial referencia a la interrupción de la prescripción. Comentarios a la sentencia de la Corte Suprema de 31 de mayo de 2016 (“Vargas Cerpa Luis Alberto y Otros con Marmolejo Fuenzalida Carlos”)*”, online Disponible en: [https://doctrina.vlex.cl/vid/cuestiones-relativas-adquisicion-dominio-70680688.\(07-02-2020\)](https://doctrina.vlex.cl/vid/cuestiones-relativas-adquisicion-dominio-70680688.(07-02-2020)).
- MEZA B. Ramón, *Manual de Derecho Civil de las Obligaciones*, Editorial Jurídica de Chile.
- ORREGO A. Juan Andrés, (2011) “*La posesión*”, disponible en: <http://www.josemiguellectaros.cl/v2/wp-content/uploads/2015/05/La-Posesion.pdf> (28-02-2020).
- PEÑAILILLO A., Daniel (2019): “*Los bienes la propiedad y otros derechos reales*” (Editorial Thomson Reuter, Segunda Edición).
- Ley N° 19.880 (29-05-2003): “*Establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del estado*”.
- Ley N° 21.108 (25-09-2018): “*Modifica el Decreto Ley N° 2695 de 1979, para resguardar derechos de terceros en relación con la regularización de la pequeña propiedad raíz*.”
- Informe Práctico (10-03-2016) División Constitución Propiedad Raíz.

- OF. Circular N° 1 (15-02-2019), Imparte instrucciones para la aplicación del DL 2695/79.
- ORD. N° 52 (29-03-1999), División Jurídica Ministerio de Bienes Nacionales.
- Resolución N° 7 de la Contraloría General de la República (26 de marzo de 2019) online. Disponible en: <https://legislacion-oficial.vlex.cl/vid/resolucion-num-7-publicada-774139369>

**Normas citadas:**

- Código Civil (1857)
- Decreto Ley 2695 (1979)
- Constitución Política de la República de Chile (1980)

**Jurisprudencia citada:**

- T.C., Requerimiento de Constitucionalidad, rol 2674-14 (01-08-2014)
- T.C., Requerimiento de Constitucionalidad, rol 2674-14 (15-01-2015)