



UNIVERSIDAD FINIS TERRAE
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA DE DERECHO

FALTA DE INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES Y SU POSTERIOR REGULARIZACIÓN

GLORIA CHAMORRO URRUTIA

Memoria presentada a la Facultad de Derecho para optar al grado de Licenciado
en Ciencias Jurídicas

Profesor Guía: Juan Andrés Celis

Santiago, Chile

2014

DEDICATORIA

A mi hija Paula, mi artista innata, por sacarme de la rutina con sus dibujos y colores, y hacer que vea el cielo de distinta forma.

A María José, mi Coté, un ángel silencioso que me acompaña en cada paso y que extraño siempre.

A mi hijo Andrés, por esperarme muchas noches en la biblioteca mientras yo estaba en clases.

A mi Sebita, fanático de las máquinas de construir y los autos, por las noches que se durmió esperando que yo llegara de la universidad.

A mi mamá, el pilar fundamental de mi vida, por apoyarme siempre y creer en mí a pesar de todo.

A mis tres hermanas, que de una u otra forma me apoyaron desde que inicie mis estudios en Iquique.

INDICE

DEDICATORIA Y AGRADECIMIENTOS

INTRODUCCIÓN.....	1
--------------------------	----------

CAPITULO PRIMERO “TRADICION DE LOS INMUEBLES”

1.-Aspectos generales respecto a la adquisición del dominio.....	3
2.- Elementos que caracterizan la tradición.....	4
3.- Tradición de inmuebles.....	5
4.- El error en cuanto a la identidad de la persona que entrega.....	6
5.- Efectos de la tradición.....	6

CAPITULO SEGUNDO “POSESIÓN DE LOS INMUEBLES”

1.- La posesión de los inmuebles.....	8
2.- Los derechos del verdadero dueño.....	13

CAPITULO TERCERO “TÍTULOS DE DOMINIO DE LOS INMUEBLES”

1.-Los títulos de dominio de los inmuebles.....	16
2.- Documentos que forman los títulos.....	17
3.- Importancia de la inscripción del título.....	19
4.- Ideas en torno al estudio de los títulos.....	20
5.- La prescripción de los derechos y acciones del dueño.....	21

CAPITULO CUARTO “FALTA DE INSCRIPCIÓN Y CONSECUENCIAS”

1.- Qué es la irregularidad en el dominio de la propiedad raíz.....	23
2.- Qué complicaciones genera no contar con título vigente.....	23
3.- Objetivo del procedimiento de saneamiento.....	24
4.- Mecanismo de regularización de la propiedad raíz.....	24
5.- A quiénes beneficia el D.L. 2.695.....	25
6.- Objetivos, proyecciones e incidencias del saneamiento.....	25

CAPITULO QUINTO “D.L. 2.695 DE 1979”

1.- Quiénes pueden acogerse al D.L. 2.695.....	29
2.- Requisitos para regularizar la posesión.....	32
3.- Análisis detallado de los requisitos para regularizar una posesión.....	35
4.- Forma de acreditar el cumplimiento de los requisitos para regularizar.....	38

CAPITULO SEXTO “PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR UN INMUEBLE”

1.- Procedimiento contemplado en el D.L. 2.695.....	42
2.- Efectos de la inscripción a nombre del peticionario.....	49
3.- Sanción al mal uso del procedimiento de regularización.....	51

CONCLUSIÓN.....	53
------------------------	-----------

BIBLIOGRAFÍA.....	54
--------------------------	-----------

ANEXO.....	60
-------------------	-----------

1.- Formulario de Solicitud de Regularización y Declaración Jurada	
--------------------------------------------------------------------	--

INTRODUCCIÓN

Debido a la gran importancia que se le ha dado desde tiempos remotos a la propiedad raíz, es que ella ha motivado el surgimiento de distintos cuerpos legales que la regularicen en sus más variadas formas y en las distintas condiciones y situaciones en que estas se hallen en relación a quienes tengan su posesión material.

Conocer las consecuencias de la falta de inscripción de títulos de dominio de bienes raíces en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, resulta de vital importancia, ya que en ocasiones por desconocimiento o simple negligencia se incurre en una mala práctica, cual es la de no practicar las inscripciones pertinentes.

Determinar las causas de la falta de inscripción de títulos tanto respecto a aquellos que derivan de la compra de derechos hereditarios así como también las provenientes de compra venta que habitualmente se realiza resulta importante al momento de gestionar una regularización acogiéndose al D.L. 2.695

La presente memoria pretende describir y analizar las consecuencias y problemas que se generan para un poseedor que no cuenta con su respectivo título de dominio vigente, todo ello analizado conjuntamente con lo preceptuado en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y el Decreto Ley N°2.695 del año 1979, en su calidad de Decreto de excepción que permite que se reconozca la calidad de poseedor material de un bien raíz para que pueda adquirir el dominio.

Es sabido que en relación al dominio, éste se puede encontrar en distintas formas y revestidos de características especiales, tales como se puede apreciar en la propiedad fiduciaria, en la cual al momento de cumplirse la condición impuesta, radica el dominio en el propietario fiduciario.

En relación a lo preceptuado por nuestro Código Civil, en cuanto a los bienes inmuebles, también llamados en él finca, se concluye que su detallada regulación se debe a la intención que los dueños de un bien raíz y su calidad de tal se establezca de una manera que sea innegable frente a terceros, siendo por lo mismo objeto de inscripciones en los distintos registros del Conservador de Bienes Raíces.

Sin embargo, y a pesar que la mayoría de las veces que alguien adquiere un bien raíz practica las inscripciones del caso, no es menos cierto que existen innumerables casos en que ello no ocurre por distintos motivos, todo lo cual, en cierto modo, es la causa de la legislación tendiente a regularizar dichas situaciones a objeto que sus actuales poseedores obtengan la regularización de su título y en definitiva adquieran el dominio del inmueble del cual se encuentran en posesión material.

CAPITULO PRIMERO

TRADICIÓN DE LOS INMUEBLES

1.- Aspectos generales respecto a la adquisición del dominio

En la doctrina y el derecho comparado se distinguen dos teorías respecto la forma de adquirir el dominio: la primera exige un título y un modo de adquirir el dominio y demás derechos reales, y la segunda rechaza la distinción entre título y modo.

Me remitiré a hacer un breve relato, en sus nociones más generales, sólo respecto la primera tesis en razón de su aplicabilidad en nuestro derecho.

La teoría que exige un título y un modo de adquirir distingue una causa remota de adquisición (título) y una causa próxima de la misma (modo), y desde ese punto de vista se puede señalar que:

- a.- Título : es el hecho o acto jurídico que sirve de antecedente para la adquisición del dominio u otro derecho real.

- b.- Modo de Adquirir : es el hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición del dominio.

En la práctica esta dualidad título-modo no se distingue con nitidez, así en la compra venta de cosa mueble (contrato consensual), el modo de adquirir sigue tan inmediatamente al título que casi se confunden.

Sin embargo no ocurre lo mismo tratándose de la compra venta de inmuebles, ya que ella se otorga mediante escritura pública donde debe constar el

contrato (título) y luego se debe realizar la inscripción en el Registro del Conservador para que se entienda verificada la tradición (modo de adquirir). Al respecto, el art. 52 del Reglamento del Registro Conservatorio señala: *“Deberán inscribirse en el Registro Conservatorio:*

*1° Los títulos traslaticios del dominio de los bienes raíces; los títulos de derechos de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca constituidos en inmuebles, y la sentencia ejecutoria que declare la prescripción adquisitiva del dominio o de cualquiera de dichos derechos”.*¹

2.- Elementos que caracterizan la tradición

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, a ella se refiere el art. 670 del C.C. como *“la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir, y por la otra capacidad e intención de adquirir”*. Agrega esta disposición que *“lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”*.²

Del análisis de su definición, se desprende que elementos que la caracterizan pueden resumirse en los siguientes:

1° Es un modo de adquirir derivativo, de lo que se desprende que nadie puede transferir más derechos que los que él tiene.

2° Es un modo de adquirir entre vivos. Aún más, es el modo de transferir entre vivos.

3° Es un acto jurídico bilateral, en el que la parte que transfiere se denomina tradente y la que adquiere, adquirente.

4° Ambas partes pueden actuar personalmente o representadas.

¹ Artículo 52 Reglamento Registro Conservatorio

² Artículo 670 Código Civil

5° Puede ser a título oneroso, como en la compraventa, o a título gratuito, como en la donación irrevocable.

6° Es un modo de adquirir a título singular, por excepción es a título universal cuando el heredero transfiere a un tercero su derecho a la herencia.

7° Por este modo se pueden transferir cosas muebles o inmuebles

8° La entrega de la cosa puede hacerse de manera real o simbólica

3.- Tradición de los inmuebles

Tratándose de los bienes raíces, la tradición se efectúa mediante la inscripción conservatoria y, por consiguiente, ésta requiere la voluntad de las partes. Al respecto el art. 78 del Reglamento del Registro Conservatorio prescribe que cuando se solicita la inscripción de un título traslativo de dominio de un inmueble o algún derecho real constituido sobre él, las partes o sus representantes deben firmar la inscripción, "*[...] a menos que en el mismo título se haya facultado a alguno de los otorgantes o a un tercero para hacer por sí solo el registro [...]*".³

En el caso de la venta forzada en remate judicial, el juez actúa como representante legal del vendedor ejecutado, entendiéndose por tanto autorizado para requerir y firmar por sí solo la inscripción en el conservador, aún sin mención expresa de esta facultad.

³ Ver artículo 78, Reglamento del Registro Conservador de Bienes Raíces

4.- El error en cuanto a la identidad de la cosa que se entrega invalida la tradición

Los inmuebles urbanos se singularizan señalando sus deslindes y la calle y número de la comuna en que están ubicados. En algunos casos el nombre de la calle o el número domiciliario no se menciona en la inscripción o ha cambiado, en cuyo caso debe acreditarse con el correspondiente certificado municipal de numeración, misma cosa cuando el inmueble pertenece a una urbanización nueva.

Tratándose de las unidades de un condominio, debe señalarse el número y ubicación que le corresponda en el plano archivado en el Registro Conservatorio.

Los predios rústicos se identifican por su nombre, deslindes y comuna en que se ubican.

Las referencias de la inscripción deben ser las mismas que las consignadas en el título. Los errores de que éste adolezca no pueden enmendarse en su inscripción ni con minutas.

5.- Efectos de la tradición

Debemos distinguir si el tradente es dueño del inmueble que entrega o no lo es:

1. Si el tradente es dueño. En este caso opera el efecto normal, es decir, se transfiere el dominio del tradente al adquirente.
2. Si el tradente no es dueño. La tradición es válida, lo que concuerda con el art. 1815 del C.C. que establece la validez de la venta de cosa ajena. Pero hay que subdistinguir:

a.- El tradente es poseedor regular. En este caso la tradición desempeña un papel de justo título y sirve al adquirente para iniciar una posesión regular que le permitirá llegar a adquirir el dominio.

b.- El tradente es poseedor irregular. Si el adquirente está de buena fe, mejora el título que tenía el tradente y la tradición servirá de justo título para iniciar una posesión regular.

c.- El tradente es mero tenedor de la cosa entregada. Siendo el tradente un mero tenedor, JAMÁS puede cambiar y ser poseedor porque la mera tenencia es a buenas cuentas reconocer dominio ajeno. Recordemos que la mera tenencia es absoluta, ya que el mero tenedor lo es tanto respecto al verdadero dueño como respecto a terceros; es perpetua, es decir, si el causante era mero tenedor también lo será el causahabiente o sucesor, salvo que dicho bien le sea dejado en legado, en cuyo caso iniciará una posesión regular; es inmutable, es decir, no cambia ni se borra, no puede transformarse en posesión atendido el principio que nadie puede mejorar su propio título (art. 716, 719 inc 2).

Excepcionalmente, si el adquirente está de buena fe, es decir, si el que adquiere ignora que el tradente es un mero tenedor, será un poseedor regular y podrá adquirir la cosa por prescripción ordinaria.

CAPITULO SEGUNDO

POSESION DE LOS INMUEBLES

1.- La posesión de los inmuebles

Debemos distinguir entre los inmuebles no inscritos y los inscritos

1.- Posesión de los inmuebles no inscritos.

Al respecto se debe distinguir de acuerdo al antecedente que se invoca para poseer:

a) Se invoca un simple apoderamiento de la cosa con ánimo de señor y dueño.

La posesión se adquiere en este caso por este hecho (arts. 726 y 729).

Mención especial requiere el la ocupación como modo de adquirir, ya que tratándose de los inmuebles, existe la presunción de dominio a favor del Estado (art. 590). Por ello se habla de simple apoderamiento.

En cuanto a la necesidad de inscribir hay dos opiniones; una señala que atendido el tenor literal de los arts. 726 y 729 no se requiere; otros por el contrario estiman que la inscripción es necesaria en consideración a los preceptos que configuran la teoría de la posesión inscrita (arts. 686, 696, 724, 728 y 2505).

En todo caso la posesión será Irregular, ya que el poseedor estará de mala fe, porque se presume de derecho que conoce el art. 590 y también será irregular porque carece de título.

b) Se invoca un título no traslativo de dominio.

Son: la Sucesión por Causa de Muerte, la cual es un título transmisivo de dominio, y los Títulos Constitutivos de Dominio.

En ambos casos es innecesario practicar inscripción conservatoria para adquirir la posesión del inmueble. En efecto, tratándose de la sucesión por causa de muerte, el heredero, aunque ignore su calidad, adquiere la posesión de la herencia por el solo ministerio de la ley desde que le es deferida, y en cuanto a las inscripciones que éste debe practicar según lo dispone el artículo 688, ellas tienen por objeto habilitarlo para que pueda disponer de los bienes y no para adquirir posesión de los mismos.

c) Se invoca un título traslativo de dominio.

Para adquirir la posesión regular de los predios no inscritos. Cuando se invoca un título traslativo de dominio, es necesario realizar la inscripción conservatoria para cumplir con el requisito de la tradición.

Se debe tener presente que el artículo 686 no distingue entre inmueble inscrito y no inscrito.

No hay unanimidad en la doctrina cuando se trata de la posesión irregular de un predio no inscrito en cuanto a si es o no necesaria la inscripción. Algunos opinan que es necesario y argumentan:

- Al tenor del artículo 724, la norma no distingue en cuanto a la naturaleza de la posesión (regular o irregular).
- Como la ley no hace tal distinción, la inscripción cuando se invoca título traslativo de dominio es un requisito indispensable para adquirir toda clase de posesión.

- El espíritu del legislador es propender que todas las propiedades se inscriban, de manera que la posesión y la propiedad sean conceptos tenidos como sinónimos.

Otros estiman que no es necesaria la inscripción de un predio no inscrito:

- En su opinión, el artículo 724 se refiere solo a los bienes raíces que ya entraron al régimen de propiedad inscrita.
- El artículo 730 confirmaría que no es necesario inscribir, ya que en su inciso primero no distingue entre muebles e inmuebles, y luego en su inciso 2 exige la inscripción a favor del tercero adquirente solo en caso de que el usurpador tenga la cosa en lugar y a nombre de un poseedor inscrito.

2.- Posesión de los inmuebles inscritos

En esta materia se plantea la Teoría de la posesión inscrita, que está formada por una serie de disposiciones: artículos 686, 696, 702 inc. final, 724, 728, 730, 2505 y 924 del C.C.

Cabe destacar que ellas no se aplican a los inmuebles por destinación. Los arts. 724, 728 y 924 se refieren a los inmuebles por naturaleza.

De entre las disposiciones recién citadas, destaca el artículo 724 del C.C. también llamado “la llave maestra de la posesión inscrita”, al señalar que: *“Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio”*.

Para determinar cómo se adquiere la posesión de los inmuebles ya inscritos, también es necesario distinguir la clase de título que se invoca:

1° Cuando se hace valer un título no traslativo de dominio

No existe necesidad de inscripción. Las razones de esta afirmación son las mismas de las indicadas para los inmuebles no inscritos.

Se desprende del art. 724 que la posesión de inmuebles que procede de un título traslativo de dominio, no puede adquirirse sino por medio de la inscripción conservatoria, por lo tanto, al no invocar un título de esta especie, la adquisición de la posesión no está sujeta a dicha inscripción.

2° Cuando se hace valer un título traslativo de dominio

En el caso de la posesión irregular:

- Tratándose de la posesión irregular, una opinión minoritaria sostiene que no es necesaria la inscripción. Se plantea que la exigencia del art. 724 sólo está referida a la posesión regular, porque sólo en ella se necesita en términos esenciales de la tradición, ya que en caso de faltar, se estaría omitiendo un requisito de la posesión regular.

La posesión irregular, la violenta y la clandestina, no requieren de la tradición y pueden existir sin la inscripción, según se deduce de diferentes disposiciones (art. 702, 708, 729, 730).

La doctrina mayoritaria sostiene que se requiere la inscripción para la posesión irregular, igual como acontece con la posesión regular. Sus fundamentos se resumen:

- a) Es verdad que la posesión irregular no necesita de la tradición (inscripción conservatoria), pero también es cierto que la ley declara reiteradamente que el poseedor inscrito no pierde su posesión mientras

subsiste la inscripción en su favor, y para que esta deje de subsistir es necesario que el adquirente obtenga para sí una nueva inscripción. Así se desprendería de los arts. 728, 729 interpretado a contrario sensu, 730 y 2505.

Sin una nueva inscripción no se adquiere ninguna clase de posesión, ni regular ni irregular. Según esta idea, resultaría que el poseedor inscrito conservaría su posesión regular y al mismo tiempo el que adquiere materialmente la cosa tendría una posesión irregular.

- b) Se infringiría el art. 2505, ya que si la posesión irregular pudiera adquirirse sin la inscripción, habría prescripción contra título inscrito sin contar con un nuevo título inscrito, ya que podría prescribirse extraordinariamente en virtud de la posesión irregular no inscrita. Al respecto, el art. 2505 rechaza tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria contra título inscrito.
- c) Aludiendo al propio mensaje del C.C. que señala” [...] La inscripción es la que da la posesión real efectiva y mientras ella no se ha cancelado el que no ha inscrito su título no posee y es mero tenedor [...]”⁴. Lo que equivale a decir que quien no ha inscrito no siquiera poseedor irregular.
- d) Todo el sistema del C.C. tiende a que los inmuebles se incorporen al Registro Conservatorio, y sería un absurdo pensar que el legislador deje la puerta abierta para que un inmueble pudiera salir del régimen mediante la adquisición de la posesión sin mediar inscripción.

La jurisprudencia se ha inclinado por esta segunda tesis. En un fallo de la Corte Suprema, ha declarado que el art. 2505 constituye una disposición especial relativa a la propiedad del inmueble inscrito y también relativo a la posesión, que

⁴ Mensaje del Código Civil en lo relativo a la posesión

prevalece sobre la disposición consignada en el art. 2510 que rige la prescripción extraordinaria de toda clases de bienes y no exclusivamente de bienes inscritos, por ende, el art. 2510 es norma general frente al art. 2505 del C.C.

2.- Los derechos del verdadero dueño

En nuestro ordenamiento jurídico, al igual que el derecho romano y a diferencia del derecho francés, de los contratos solo nacen derechos y obligaciones personales. La compraventa o la donación no transfieren el dominio; el comprador o el donatario no se convierten en dueños de la cosa comprada o donada. El dominio y demás derechos reales, como el de hipoteca y el de usufructo, se adquieren por un modo de adquirir⁵. La norma del artículo 1815 del C.C., según la cual “la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo” recoge este principio en su esencia misma.

El modo de adquirir puede ser originario o derivativo. Si el actual poseedor inscrito, el titular que figura en la inscripción vigente, adquirió el inmueble por un modo originario, el dominio comienza en él y por tanto no existe ni puede existir un tercero que le pueda disputar su derecho ni justificar que él es el verdadero dueño. El único modo originario por el cual se puede adquirir el dominio del suelo es la prescripción, caso en el cual la sentencia hace las veces de escritura para su inscripción.

En Chile no se puede adquirir inmuebles por ocupación porque no hay tierras que no pertenezcan a nadie; y es el dueño del suelo quien adquiere por accesión el dominio de lo que en este se construye.

⁵ Feliu Segovia Juan, Manual de Estudio de Títulos de dominio de la propiedad inmueble, pág 24

Pero si el modo de adquirir es derivativo, como la tradición y la sucesión por causa de muerte, la inscripción no acredita que el poseedor inscrito sea el verdadero dueño del inmueble. Para ello se requeriría que su antecesor en el dominio, el tradente que se lo transfirió o el difunto que se lo transmitió, y todos los antecesores de uno u otro, hubiere sido ininterrumpidamente el verdadero dueño, porque nadie puede transferir ni transmitir más derechos que los que tiene.

La inscripción conservatoria es la manera de efectuar la tradición de los bienes raíces; o sea, es el modo de adquirir su dominio entre vivos. Por consiguiente, por la inscripción conservatoria se transfiere y adquiere el dominio cuando la tradición es válida y el tradente es el verdadero dueño del bien raíz. Pero como sólo es tradición, no transfiere el dominio si el tradente no es verdadero dueño. Sin embargo, ello no significa ni permite desconocer que la inscripción conservatoria es un modo de adquirir; es el modo de transferir y adquirir, entre vivos, el dominio de los bienes raíces, aunque no prueba su dominio.

No prueba que su titular sea el verdadero dueño, pero obliga a suponer que lo es y a tenerlo y reconocerlo por tal, mientras otro no justifique serlo. O sea, el titular de la inscripción de dominio vigente no necesita acreditar que es el dueño, él está liberado del peso de prueba, pero quien pretenda disputarle el dominio es quien deberá acreditar que es verdadero dueño del inmueble y no quien se cree por tal.⁶

No obstante, la inscripción deja subsistente los derechos del verdadero dueño, si el tradente no lo es. Así lo explica muy claramente en el Mensaje del C.C. “[...] No dando a la inscripción conservatoria otro carácter que el de una simple tradición, la posesión conferida por ella deja subsistente los derechos del verdadero propietario, que solamente podrían extinguirse por la prescripción competente”. Así lo sanciona expresamente el art. 682, en cuyos términos [...]”si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada”.

⁶ Feliu Segovia Juan, Manual de Estudio de Títulos de Dominio de la Propiedad Inmueble, pág 25

Lo que se estatuye para la tradición vale también para la sucesión por causa de muerte- aunque las inscripciones exigidas por el art. 688 del C.C. no constituyan tradición, sino solemnidades habilitantes para disponer de los inmuebles heredados- porque tampoco el difunto pudo transmitir más derechos que los que tenía.

CAPITULO TERCERO

TÍTULOS DE DOMINIO DE INMUEBLES

1.- Los títulos de dominio de los inmuebles

En su concepción más amplia, se entiende por título aquel antecedente, acto o contrato que fundamenta y valida la tradición, lo que a su vez justifica la posesión de un inmueble.

El Diccionario de la Real Academia Española se refiere al término “título” en sentido genérico, según el cual sería el documento en que consta el derecho a una hacienda o un predio. Y en tal sentido, título es el documento en que consta y se acredita el dominio sobre un bien raíz.

Al respecto, y a propósito de la posesión regular e irregular, nuestro Código Civil hace un distingo entre títulos justos e injustos. Señala que los primeros son aquellos constitutivos o traslaticios de dominio, tales como la ocupación, la accesión y la prescripción, y respecto los títulos injustos entrega una enumeración taxativa en su artículo 704. Para calificar el título de justo, no se toma en consideración si la persona de la que emana es verdaderamente propietario, vale decir, un título justo puede ser otorgado por quien no era dueño de la cosa, así lo prueban las siguientes disposiciones del C.C. :

- a.- El art. 1815 CC, que declara valida la compraventa de cosa ajena.
- b.- El art. 704 CC, que enumera cuáles son los títulos injustos y entre ellos no incluye la venta de cosa ajena, y por tanto debe entenderse como justo título.
- c.- El art. 683 CC, en el ámbito de la Tradición, del cual se deduce que si se vende una cosa ajena y se inscribe la venta, hay tradición, y por este medio el adquirente

inicia una posesión que le dará derecho para adquirir el dominio de la cosa por prescripción.

2.- Documentos que forman los títulos

El dominio de los inmuebles está organizado y reglamentado sobre dos conceptos básicos:⁷

1° Actos y contratos por los cuales se transfiere el dominio de los bienes raíces, como la donación, la compraventa, la permuta, ó por los que se constituye algún derecho real sobre ellos, como una hipoteca o un usufructo, los cuales deben otorgarse por escritura pública.

2° La tradición, es decir, el modo de adquirir entre vivos el dominio y los demás derechos reales sobre los inmuebles, lo cual se efectúa mediante la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces. Además se requiere la inscripción conservatoria para disponer de los inmuebles adquiridos por sucesión hereditaria o por prescripción.

Por consiguiente, los documentos que acreditan el dominio de los bienes raíces son principalmente copias de las escrituras públicas en que se otorgó el título y copias de las correspondientes inscripciones conservatorias. De acuerdo al art. 422 de C.O.T. los notarios deben otorgar tantas copias cuantas les soliciten de las escrituras otorgadas en su registro.

Las escrituras públicas se otorgan en los “protocolos” o registros de los notarios, que son los documentos que los comparecientes firman y esos funcionarios autorizan, también llamado matriz de la escritura.

Por su parte, los conservadores practican las inscripciones en alguno de sus tres registros parciales: el de Propiedad; el de Hipotecas y Gravámenes; y el

⁷ Feliu Segovia, Juan, Manual de Estudio de Títulos de Dominio de la Propiedad Inmueble, pág 11, 12 y 13

de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar. El art. 50 del Reglamento del Registro del Conservador, señala que los notarios están obligados a dar cuantas copias y certificados les pidan judicial o extrajudicialmente respecto lo que consta o no consta en sus Registros, ello permite por ejemplo que los interesados puedan pedir un certificado que señale que la propiedad no se ha transferido o transmitido y que por tanto la inscripción de dominio se encuentra vigente, aunque sólo sea en parte; que a la propiedad le afecta algún gravamen como por ejemplo hipoteca, usufructo, servidumbre, incluso arrendamientos; que el derecho a disponer del inmueble, por parte del dueño, esta afecto a impedimento o prohibición legal, judicial o convencional, como los embargos, las prohibiciones de celebrar actos y contratos y los decretos de interdicción del demente o del disipador.

La ley obliga a los notarios y conservadores a guardar y conservar los registros en que han autorizado las escrituras o practicado las inscripciones, de modo que los registros quedan en su poder y custodia y sólo pueden sacarse de su despacho por decreto judicial o fuerza mayor, así los dispone el art. 435 del C.O.T. y el art. 49 del Reglamento del Registro Conservatorio.

En resumen, los documentos que generalmente forman los títulos de dominio de los inmuebles son:⁸

- La copia de la inscripción del inmueble en el registro de propiedad, con certificado de vigencia, a nombre de su actual propietario y poseedor.
- Las copias de las inscripciones de sus antecesores de dominio, requeridas en el registro de propiedad.
- Las copias de las escrituras públicas que sirvieron de título para esas inscripciones.

⁸ Feliu Segovia, Juan, Manual de Estudio de Títulos de Dominio de la Propiedad Inmueble, pág 16

- Los certificados de lo que consta o no consta en el Registro de Hipotecas y Gravámenes y en el de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.
- Copia de las inscripciones que puedan existir en esos dos registros.
- Certificados que se precisen del Registro Civil, de la Municipalidad, de la Tesorería o del Serviu, y los demás documentos que se puedan requerir, como los comprobantes de pago de contribución territorial o las declaraciones juradas de testigos.
- Copias de las escrituras públicas en que constan el poder y facultades de los mandatarios.

3.- Importancia de la inscripción del título

- La inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, hecha a título de tradición o de herencia, le da a su titular la posesión del inmueble, y en su virtud, a él se le debe tener por dueño de éste mientras la inscripción se mantenga vigente, porque para que cese la posesión inscrita- que es el hecho del que se deduce la presunción de dominio- es necesario que la inscripción se cancele en alguna de las tres formas previstas en el art. 728 del C.C. : por voluntad de las partes, por una nueva inscripción en el que el poseedor inscrito trasfiere su derecho a otro, o por resolución judicial.⁹
- Más la presunción de dominio que ampara al poseedor mientras la inscripción esté vigente es una presunción simplemente legal que admite

⁹ Feliu Segovia, Juan, Manual de Estudio de Títulos de Dominio de la Propiedad Inmueble.

prueba en contrario: otra persona puede justificar que él es verdadero dueño. Así lo dispone expresamente el inciso segundo del art. 700 del C.C.

- Acreditar que una inscripción se encuentra vigente es fácil: lo certifica el conservador a través del Certificado de Dominio Vigente, lo difícil es probar que su titular es el verdadero propietario.

4.- Ideas en torno al estudio de títulos

El estudio de títulos es un trabajo meramente preparativo del contrato que las partes van a celebrar, el cual tiene esencialmente un carácter preventivo.

Para quien pretende comprar un bien raíz o recibirlo en pago, en hipoteca o en arriendo, un estudio de títulos le permitirá informarse:

1° Que un tercero no podrá disputarle legítimamente el derecho que se propone adquirir. O sea, que el actual poseedor inscrito tiene, como dice el Mensaje del Código Civil, “ [...] un título incontestable de propiedad [...]”.

2° Que no existen condiciones, embargos, interdicciones o prohibiciones, de carácter convencional, legal o judicial, que limiten o embaracen el libre ejercicio del derecho del dueño a disponer del inmueble o le impidan ejercerlo válidamente.

3° Si a la propiedad le afectan o no hipotecas, usufructos, derechos de uso o habitación, arrendamientos inscritos y, en general, gravámenes o derechos a favor de terceros.

4° Si el dueño puede disponer libremente del inmueble por sí mismo o si requiere el ministerio o autorización de un tercero, y en tal caso, qué requisitos deben cumplirse para celebrar válidamente el contrato proyectado.

5° Si el mandatario convencional que representará al dueño está investido de las facultades especiales que requiere para enajenar o gravar el inmueble.

6° Si los títulos le merecen algún reparo, cómo deben subsanarse los vicios o defectos que le afectan, para celebrar válidamente el contrato proyectado.

En conclusión, al realizar lo que en lenguaje jurídico recibe el nombre de estudio de títulos, lo que en verdad se está haciendo es una labor eminentemente profesional, de carácter preventivo y preparatorio del contrato proyectado, para lo cual se requiere ciencia y técnica para analizar numerosas y variadas contingencias jurídicas.

5.- La prescripción de los derechos y acciones del dueño

El legajo de títulos lo encabeza una copia, con certificado de vigencia de la inscripción en el Registro de Propiedad que reconoce y declara a su titular dueño de la propiedad.

Si esa inscripción se hizo hace diez o más años, ella nos permite concluir que se han saneado, por el solo transcurso del tiempo, los vicios que permitirían solicitar la declaración de nulidad de esa inscripción con los que se practicaron, y que se han extinguido por no haberse ejercido todas las acciones personales que se podrían deducir para impetrar la nulidad de los títulos o de sus inscripciones.¹⁰

El dueño no pierde el dominio del inmueble por no haber gozado o dispuesto de él durante un determinado lapso de tiempo. Tampoco se extinguen por no haberse ejercido las acciones reales que nacen del derecho de propiedad. Para que el legítimo dueño pierda el dominio del inmueble y se extingan las acciones reales que lo amparan, es necesario que otro lo adquiera por prescripción adquisitiva.

¹⁰ Feliu Segovia, Juan, Manual de Estudio de Títulos de Dominio de la Propiedad Inmueble, pág 27

De acuerdo con el art. 2517 del C.C. la acción para reclamar un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva de este mismo derecho. En virtud de esta norma, que hace extensiva la prescripción liberatoria a derechos y acciones que no se extinguen por la mera falta de ejercicio, el dominio y la acción reivindicatoria que le es inseparable se pierden y extinguen cuando otro adquiere la cosa por prescripción.

Si la posesión del inmueble se adquirió por inscripción conservatoria y ésta se practicó hace diez años o más, concurren todos los elementos requeridos por los artículos 724, 2505 y 2511 del C.C. para obtener que se declare, contra toda persona y contra todo título inscrito, que se adquirió el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva; y en su virtud, que con arreglo al art. 2517 del C.C. se declare extinguida la acción para reivindicarlo.

En conclusión, una inscripción de dominio que se mantiene vigente desde hace diez o más años permite dictaminar, con fundamentos válidos, que los títulos se encuentran ajustados a derecho, porque razonablemente nadie podría obtener que esta inscripción se cancele.

CAPITULO CUARTO

FALTA DE INSCRIPCION Y CONSECUENCIAS

1.- Qué es la irregularidad en el dominio de la propiedad raíz

Es común que las personas desconozcan los requisitos, procedimientos y modalidades en la transferencia de la pequeña propiedad raíz. Esto conlleva que muchas veces el inmueble, sitio o terreno, no cuente con la debida inscripción a nombre de quien actúa como poseedor material.

2.- Qué complicaciones genera no contar con un título de dominio vigente

Además de ser un inconveniente para el ordenamiento territorial que realiza el Ministerio de Bienes Nacionales, representa un serio problema para las personas ya que:

- No podrán transferir los inmuebles (vender, donar, etc.).
- No podrán dejarlos como herencia porque no cuentan con la debida inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- No podrán acceder a subsidios estatales, para lo cual el título de dominio es un requisito a cumplir. Entre los subsidios estatales a los que puede optar quien cuente con su título vigente están el habitacional, el forestal, de riego, sociales como el de pavimentación de calles, casas, casetas, acceder a programas de asistencia técnica y crediticia. También pueden acceder a créditos de la banca privada.

3.- Qué objetivo persigue el procedimiento de saneamiento

El procedimiento contenido en el D.L. N°2.695 de 1979 busca reconocer la calidad de poseedor material para que se pueda llegar a adquirir el dominio del inmueble, sitio o terreno una vez inscrito en el CBR.

4.- Por qué se hace necesario crear un mecanismo de regularización de la propiedad raíz

Los motivos que llevan al surgimiento del D.L. N°2.695 de 1.979 son básicamente los siguientes:

1° Porque 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;

2° Porque se hace necesario 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 que 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;

3° Porque la legislación vigente y relativa a la materia, hasta antes de su dictación, no había permitido dar solución eficaz al problema, por lo cual era conveniente modificarla, adecuándola a la realidad actual y estableciendo un nuevo procedimiento que diera facultades a la autoridad administrativa para ordenara 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 sólo en los casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros.

5.- A quiénes beneficia el D.L. 2.695 de 1975

El decreto de excepción que permite la regularización de la propiedad y por ende la adquisición del dominio del inmueble, predio o terreno, será aplicable a los inmuebles ubicados en cualquier punto del territorio de la República, incluyendo a aquellos cuyos títulos de dominio no hayan sido reconocidos como válidos por el Fisco en conformidad a las leyes sobre propiedad austral.

En el caso de terrenos ubicados en zonas fronterizas, se requerirá autorización previa de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado.

6.- Objetivos, proyecciones e incidencias del saneamiento

1.- Objetivos del saneamiento

El desarrollo del sector urbano y rural se encuentra influenciado por una serie de factores, siendo entre ellos uno de los más importantes la constitución del dominio de la propiedad raíz. En la pequeña propiedad este factor es de suma importancia ya que un alto porcentaje de poseedores carece de título de dominio inscrito a su nombre. Asimismo, es coincidente el hecho de que en esas áreas sea donde se presenta con mayor claridad el fenómeno de la pobreza.

En consecuencia, hay dos grupos de propietarios que se encuentran marginados de los beneficios económicos y sociales que aporta el hecho de ser propietario de la tierra: las propiedades agrícolas y las pequeñas propiedades urbanas de los centros poblados.

Con la regularización se pretende superar algunas trabas y fomentar el uso más frecuente de los recursos productivos, permitiendo el acceso a fuentes crediticias y al mercado de la tierra, ya que al no tener títulos de dominio legalmente constituidos se les impide su ingreso al mercado y su posible enajenación o adquisición por terceros interesados. Es a través del saneamiento que el Estado busca que los grupos mencionados precedentemente, puedan salir de su situación de marginalidad económica, lo cual presentaría un doble beneficio para él; por una parte cumpliría su rol subsidiario de proteger a aquellos que no pueden satisfacer sus necesidades de buena forma y que se encuentran en una situación de desmedro respecto los demás habitantes, y por otra parte permitiría la incentivación de la economía nacional, ya que se trata de bienes inactivos que al entrar en producción, podrían generar otros ingresos para el Estado.

2.- Implicancias socioeconómicas y beneficios.

Los problemas que implican la carencia de un título legalmente regularizado, en su aspecto económico y social, difiere tratándose de un sector rural o urbano. Así el saneamiento que afecta una pequeña propiedad rural tiene gran importancia, porque generalmente su ubicación esta en zonas de pobreza.

Las implicancias, de mayor relevancia, al regularizar títulos de predios rurales:

- a) Obtención de crédito. Como es sabido, toda persona que necesite conseguir un crédito en alguna institución, requiere una garantía. Por tanto, una persona que logra el saneamiento de su título podrá optar a créditos, de los cuales consecuentemente le permitirá desarrollar la tierra y hacerla más rentable, mejorando los factores de producción para desarrollar su actividad.

- b) Movilidad. En algunos casos, ya sea por muerte del jefe de familia o por el surgimiento de oportunidades en otros lugares, las personas se ven obligadas a trasladarse a otro lugar, con todo lo que ello implica, entre ellos adquirir una casa u otro bien raíz, pero esa movilidad requiere necesariamente contar con los títulos legalmente inscritos para vender. A la par, si personas que no están haciendo uso óptimo de ese bien raíz no pueden transferirlo a otros que sí lo harían producir en términos rentables, afectan indirectamente la economía.

- c) Otro beneficio del saneamiento, es lo que se refiere a inversiones de mejoramiento. En efecto, si las personas no cuentan con los títulos de las tierras que ocupan, lo racional es que no realicen en ellas inversiones, porque desde el punto de vista legal están expuestas a perderlas ante el reclamo de otra persona que alegue igual o mejor derecho.

- d) Existe otro problema para el desarrollo del agro, y es que el mecanismo de subsidio que ha generado el Estado generalmente no beneficia a quienes carecen de título regularizado, y en el caso excepcional de lograrlo, ellos es con dificultades mayores. Ejemplo práctico de lo anteriormente dicho es el Subsidio para la vivienda, en el que uno de los requisitos es ser dueño de un sitio donde construir la vivienda.

- e) Al no contar con títulos en orden, no pueden obtener asistencia técnica ya que no cuentan con un bien que garantice el pago de manera certera.

- f) Otra consecuencia, ya en términos más globales, es que la sociedad deja de crecer porque parte de sus recursos están ociosos o subutilizados.

3.- Implicancias socioeconómicas y beneficios que representa la regularización de títulos de dominio de bienes raíces urbanos

- a) No podrán transferir los inmuebles (vender, donar, etc.).
- b) No podrán dejarlos como herencia porque no cuentan con la debida inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- c) No podrán acceder a subsidios estatales, para lo cual el título de dominio es un requisito a cumplir. Entre los subsidios estatales a los que puede optar quien cuente con su título vigente están el habitacional, el forestal, de riego, sociales como el de pavimentación de calles, casas, casetas, acceder a programas de asistencia técnica y crediticia. También pueden acceder a créditos de la banca privada.

En conclusión, se puede establecer que el principal beneficio es para la economía nacional, ya que la regularización implica la libre circulación de la riqueza, principio fundamental que consagra nuestro Código Civil en innumerables artículos. Lo anterior en términos generales, ya que en el particular lo es el hecho que una persona deje de tener la calidad de poseedor para pasar a ser ante todos el dueño o propietario del inmueble.

CAPITULO QUINTO

D.L. 2695 DE 1975

1.- Quiénes pueden acogerse a lo establecido en el D.L. 2.695

Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea inferior a ochocientas o a trescientas ochenta unidades tributarias, respectivamente, que carezcan de título inscrito a favor del poseedor materia del mismo, 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 para tal efecto establece dicho cuerpo legal. Respecto al poseedor material beneficiado, se debe entender que él podrá ser un individuo, persona natural o jurídica, la que la norma no distingue, y que carece de un título que lo legitime en su calidad de dueño.¹¹

Atendido los términos en que el Código Civil define la posesión, se tiene entonces que el poseedor detenta el bien raíz materialmente con ánimo de señor y dueño.

La propiedad raíz puede clasificarse en rural y urbana, al respecto nuestro C.C. en sus artículos 566 y siguientes señala que las cosas se dividen en muebles e inmuebles. Inmuebles, bienes raíces o fincas son las cosas que no pueden trasladarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y también las que adhieren permanentemente a ella, como es el caso de los edificios y las casas.

En relación al carácter de urbano de un bien raíz, la Ley 18.101 entrega una definición en su artículo 1°, y en tal sentido debe entenderse que un bien raíz tiene la calidad de urbano cuando se halla ubicado dentro del radio urbano respectivo.

¹¹Ver artículo 1° D.L. 2.695 de 1979.

La ley General de Construcciones y Urbanización exige que toda población con más de 7.000 habitantes tenga un plan regulador, artículo 444, dicho plan debe contener entre sus antecedentes con los límites urbanos y aquellas partes edificadas que se encuentren fuera de los límites de la zona urbana de la comuna y de la división administrativa. En síntesis, deberíamos entender que son urbanos los inmuebles ubicados dentro de los territorios jurisdiccionales de una comuna y que se hallan comprendidos en el plan regulador dentro del denominado sector urbano.¹²

Respecto el avalúo fiscal a considerar cuando se gestiona una solicitud ante la oficina de Bienes Nacionales, será el vigente a la fecha que se presente la respectiva solicitud, referido al total o parte del bien raíz, según corresponda, proporcionado por el Servicio de Impuestos Internos.

El D.L. antes dicho será aplicable a los inmuebles ubicados en cualquier punto del territorio de la República, incluyendo a aquellos cuyos títulos de dominio no hayan sido reconocidos como válidos por el Fisco conforme a las leyes vigentes sobre propiedad austral.

Tratándose de aquellos terrenos que se hallen ubicados en zonas fronterizas, se requerirá autorización previa de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado.

Sin embargo, las normas comprendidas en el D.L. 2.695 no serán aplicables a los terrenos comprendidos en poblaciones declaradas en situación irregular, conforme lo establece la ley 16.741, tampoco es aplicable a las tierras indígenas regidas por la ley 17.729, misma cosa respecto a las comunidades sujetas a las disposiciones del decreto con fuerza de ley N°5 del año 1967 del Ministerio de Agricultura, y a los terrenos de la provincia de Isla de Pascua.

Tampoco serán aplicables a las propiedades fiscales, entendiéndose por tales las que se encuentren inscritas a nombre del Fisco, ni a las de los gobiernos

¹² Ver artículo 1° D.L. 2.695 de 1979.

regionales, municipalidades y servicios públicos descentralizados, ni a las comprendidas en las herencias deferidas a favor de ellos, ni a los inmuebles en que estén efectuando hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho el dominio.

No obstante lo señalado anteriormente, el Ministerio de Bienes Nacionales, mediante resolución fundada, podrá aplicar el procedimiento de regularización establecido en este decreto ley, respecto de los inmuebles de propiedad de las municipalidades y de servicios públicos descentralizados, como los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización. Para efectuar esta regularización, dicha secretaría de Estado deberá contar con la autorización previa y expresa de los representantes legales de las instituciones propietarias de los inmuebles de que se trata, y se regirán en todo lo demás por las disposiciones generales del D.L. 2.695, y también por todas aquellas normas puedan ser aplicables al caso en estudio. ¹³

Especial mención requieren todos aquellos inmuebles donde exista incerteza de quién es su propietario por encontrarse éstos ubicados en localidades del país donde los conservadores de bienes raíces competentes hayan sufrido algún siniestro, y como consecuencia de éste, no exista historia de la propiedad raíz, o ésta no se haya podido conservar, en uno y otro caso, por pérdida o destrucción de los registros respectivos, ya que en todos estos casos, el Ministerio de Bienes Nacionales, mediante resolución fundada podrá aplicar el procedimiento de regularización del D.L. 2.695.

En aquellos casos en que la situación de un inmueble no se encuentre en alguno de los casos recién señalados, será suficiente prueba un certificado expedido por el Servicio o por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, según corresponda.

¹³Ver artículo 7° D.L. 2.695 de 1979

2.- Requisitos que debe cumplir el interesado en regularizar su posesión

Para ejercer este a regularizar, el solicitante debe 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 a lo menos por cinco años, 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 la presentación de la solicitud administrativa para obtener la regularización.

El solicitante deberá acompañar una declaración jurada, prestada ante Notario, o, en su defecto, ante el Oficial del Registro Civil en cuyo territorio jurisdiccional se encuentre el inmueble, o ante el funcionario que el Servicio determine, acerca del hecho de cumplir con el requisito contemplado en el N° 1 del artículo 2°, sobre el origen de su posesión y respecto de los antecedentes legales y de hecho de los poseedores anteriores, si los conociere, como, asimismo, sobre el conocimiento que tuviere de la existencia de inscripciones que se refieran al inmueble y de las otras personas que pudieran tener derechos sobre el predio.¹⁴

No será obstáculo para el ejercicio de este derecho la circunstancia de que existan inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble.

En las casas o edificios poseídos en común por varias personas que deseen acogerse al procedimiento de regularización de la posesión establecido en el presente texto legal no se aplicarán estas disposiciones sino en los casos en que esos inmuebles cumplan con las prescripciones de la ley 6.071.

Si bien es cierto no se exige acreditar que el inmueble cuenta con el pago de contribuciones al día, como uno de los requisitos, ello es necesario para

¹⁴ Ver artículo 2° D.L. 2.695 de 1979

acreditar el avalúo fiscal de la casa en caso de no haber presentado un Certificado de Avalúo Fiscal emitido por el Servicio de Impuestos Internos. Este antecedente permite, además, conocer el número de rol del bien raíz, para efectos de una mejor individualización del mismo.

En el supuesto de encontrar una propiedad que carezca de rol, en la práctica se aconseja relacionar el inmueble que se pretende regularizar con otro u otros predios colindantes que sí lo posean, ello para tener a lo menos una referencia, y luego, con un análisis técnico y con el trabajo de topógrafos en terreno, se debe solicitar al Servicio de Impuestos Internos que enmiende dicha situación.

El inciso 2° del artículo 4° del D.L. 2.695 señala:

“La posesión material deberá acreditarse en la forma establecida en el artículo 925 del Código Civil.

El pago del impuesto territorial podrá ser considerado como plena prueba de la posesión material cuando por su regularidad, continuidad y duración reúna los caracteres establecidos en el inciso segundo del artículo 426° del Código de Procedimiento Civil.

El pago del mismo tributo durante los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud hará plena prueba de dicha posesión respecto del peticionario.

El solo hecho de existir una inscripción anterior que ampare el inmueble, no significará que el poseedor material esté reconociendo dominio ajeno, sin perjuicio de los derechos del titular de esa inscripción contemplados en el Título IV de la presente ley”.

Artículo 426 Código Civil *“Las presunciones como medios probatorios, se regirán por las disposiciones del artículo 1712 del Código Civil.*

Una sola presunción puede constituir plena prueba cuando, a juicio del tribunal, tenga caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar su convencimiento”.

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.

Se tendrá, entre otros, como título aparente la promesa de compraventa de plazo vencido; la adquisición de mejoras o de derechos y acciones sobre el inmueble, sea por instrumento público o privado, y el hecho de ser el solicitante descendiente o heredero presunto del poseedor anterior. La calidad de descendiente, podrá acreditarse también con las partidas de bautismo y de matrimonio religioso o con la partida de nacimiento en que conste el nombre del padre o de la madre.¹⁵

El hecho de invocar como antecedente un contrato de promesa de compraventa o cualquier otro instrumento público o privado en que conste la voluntad de transferir la propiedad no significará que el poseedor reconozca dominio ajeno.

En definitiva, son varios los requisitos que deberá cumplir la posesión del solicitante respecto el inmueble a regularizar, a saber:

- a) Posesión material por sí o por otra persona a su nombre,
- b) Posesión continua,

- c) Posesión material exclusiva,

- d) Posesión material sin violencia ni clandestinidad, es decir, no viciosa,

¹⁵Ver artículo 3° inc 2° D.L. 2.695 de 1979.

e) Posesión material durante a lo menos 5 años.

3.- Análisis detallado de cada requisito que debe cumplir la posesión del solicitante:

a.- Posesión material por sí o por otra persona que la tenga a su nombre

Respecto esta materia son plenamente aplicables los principios generales, es así entonces que según lo prescrito en el artículo 720 del C.C. *“La posesión puede tomarse no solo por el que trata de adquirirla para sí, sino por su mandatario o por sus representantes legales”.*

Conviene también considerar lo señalado en los artículos 719 y 721 del C.C.

b.- Posesión continua del inmueble que se pretende regularizar

La continuidad en el ejercicio de la posesión, y por ende la falta de interrupción durante dicho término, es un requisito que necesariamente debe vincularse a la prescripción adquisitiva, en los términos del artículo 2492 del C.C. *“ [...] es un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberse poseído las cosas durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales [...]”.*

Cabe señalar que la interrupción puede producirse por dos motivos; uno es por causas de tipo natural, como sería por ejemplo si un tercero el i posesión del inmueble con de señor y dueño, y otro es por motivos de tipo civil, como ocurre por ejemplo cuando el verdadero dueño interpone una demanda reivindicatoria para que los tribunales le reconozcan su derecho que está siendo desconocido por el poseedor. Respecto este último tipo de interrupción, es menester señalar que para producir interrupción es necesario que se intente una acción ante los tribunales de justicia, la demanda debe ser válidamente

notificada, el plazo de prescripción debe hallarse pendiente, porque en caso de estar consumado nada se interrumpiría.

c.- Posesión exclusiva

El D.L. 2695 no sólo exige que la posesión sea continua, además señala que esa posesión debe ser exclusiva. Este concepto debe entenderse en el contexto de quien posee lo hace en con ánimo de señor y dueño, ejerce actos de señorío sobre el inmueble. Este animo de ejercer un poder con exclusividad e independencia, se ve reflejado en los actos materiales que ejerce sobre dicho inmueble quien solicita se le reconozca su calidad de dueño.

d.- Posesión material sin violencia ni clandestinidad

Tanto la posesión violenta como la clandestina son viciosas. El artículo 709 del C.C. señala que: *“Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza. La fuerza puede ser actual o inminente”*. La fuerza será actual toda vez que sea ejercida materialmente o por vías de hecho, y será inminente cuando consista en amenazas que se hacen de tal forma que la persona se ve realmente expuesto al mal.

El artículo 711 del C.C. prescribe: *“El que en ausencia del dueño se apodera de la cosa, y volviendo el dueño lo repele, es también poseedor violento”*.

El artículo 713 del C.C. :*“existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o en contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro. Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente”*.

En cuanto a la clandestinidad, una posesión clandestina sería aquella que se ejerce en los términos del artículo 713 del C.C. *“la que se ejerce ocultándola a*

los que tienen derecho a oponerse a ella". El vicio de la clandestinidad impide que la posesión se ejerza públicamente y por tanto al privarla de esa característica le impide obtener el reconocimiento de dueño o que ejerce como señor y dueño.

Respecto a la clandestinidad con que puede ejercerse una posesión, ella es un vicio temporal, ya que eliminada esa característica, es vicio, la posesión se transforma en útil, vale decir, se vuelve apta para conducir al poseedor material al dominio, siempre y cuando se cumplan los demás trámites y requisitos que el D.L en análisis exige.

La mayoría de los autores estima que una posesión viciosa es inútil y que no permite al poseedor ganar el dominio por prescripción.

En síntesis:

- 1.- La posesión regular puede ser clandestina, pero no desde su inicio porque en ese caso sería de mala fe.
- 2.- La posesión irregular puede ser clandestina desde el principio.
- 3.- La posesión regular no puede ser violenta porque habría mala fe.
- 4.- La posesión irregular puede ser violenta ya que no requiere título.¹⁶

d.- Posesión material durante a lo menos 5 años

En este punto es necesario tener presente que para enterar ese plazo de cinco años, el poseedor material puede agregar el tiempo de posesión que tuvo el poseedor anterior. Para que dicha agregación proceda, debe existir un vínculo o relación con el anterior poseedor, siempre y cuando el inmueble no sea parte de otro inscrito de mayor extensión, es decir, siempre que el inmueble poseído no abarque una parte determinada de otro mayor que ya cuente con inscripción. Cabe señalar que esta limitación solo rige en el caso de pretender agregar posesión anterior, ya que de no ser así, aunque el inmueble sea parte integrante

¹⁶ Rozas Vial, Fernando, ob. Cit. Páginas 233 y234.

de otro más extenso que ya figure inscrito, dicha circunstancia no impedirá solicitar su inscripción.

4.- Forma de acreditar el cumplimiento de los requisitos para solicitar la regularización

En relación al aspecto probatorio, la oficina de Bienes Nacionales procede de manera exigente, acuciosa y con la mayor diligencia posible, toda vez que el resultado de dicho análisis y verificación en el cumplimiento de los requisitos derivara en la inscripción de dominio a nombre del solicitante, lo cual no es menor y por lo mismo es la forma de proceder del Servicio.

a) No tener juicio pendiente respecto el bien raíz a regularizar

El solicitante deberá acompañar una declaración jurada, prestada ante Notario, o, en su defecto, ante el Oficial del Registro Civil en cuyo territorio jurisdiccional se encuentre el inmueble, o ante el funcionario que el Servicio determine, acerca del hecho de cumplir con el requisito contemplado en el N° 1 del artículo 2°, es decir 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.

La declaración también deberá referirse al origen de su posesión y respecto de los antecedentes legales y de hecho de los poseedores anteriores, si los conociere, como, asimismo, sobre el conocimiento que tuviere de la existencia de inscripciones que se refieran al inmueble y de las otras personas que pudieran tener derechos sobre el predio.

Para efectos de autorizar esta declaración, también podrá autorizar un abogado del Servicio, dentro del territorio de sus respectivas jurisdicciones, en calidad de ministro de fe. En el evento de faltar el abogado por cualquier motivo, la función de autorizar la declaración, corresponderá al funcionario que

deba subrogar legalmente al Secretario Regional Ministerial o Jefe de Oficina Provincial.¹⁷

Además de los funcionarios antes señalados, también pueden autorizar las declaraciones juradas los Notarios y los Oficiales del Registro Civil del territorio jurisdiccional donde se halle ubicado el inmueble.

El hecho que la declaración pueda ser autorizada por varios funcionarios o ministros de fe para estos efectos, sólo tiene por finalidad agilizar el procedimiento administrativo vinculado a la solicitud de regularización.

b) Posesión

En cuanto a la posesión material del inmueble, según lo dispone el artículo 4°, debe acreditarse en la forma establecida en el artículo 925 del C.C., esto es, por hechos positivos que normalmente realiza un dueño respecto su bien, por ejemplo edificar con material sólido, plantar árboles, cercar, haber solicitado y obtenido la instalación de servicios básicos tales como luz, agua y teléfono, contar con alcantarillado, etc.

En cuanto a todas estas situaciones de hecho señaladas por el solicitante, el Servicio puede constituirse en el inmueble en cuestión para verificar la existencia y condiciones de los hechos alegados como actos de posesión. También, y en ciertos casos, y a falta de documentos o antecedentes escritos que den fe de esos actos de posesión así como respecto el origen de sus derechos, el Servicio podrá oír la opinión de los vecinos del lugar donde se halle en inmueble.¹⁸

¹⁷ Ver artículo 5° D.L. 2.695 de 1979

¹⁸ Ver artículo 10° D.L. 2.695 de 1979.

Junto con la solicitud, deberán acompañarse todos los documentos, sea que se trate de instrumentos públicos o privados, en virtud de los cuales el interesado o sus antecesores hayan adquirido el inmueble.

Tratándose de aquellos casos en que el solicitante haya adquirido por el modo sucesión por causa de muerte, deberán acompañarse los certificados que acrediten su calidad de tal, como por ejemplo certificado de defunción del causante, de matrimonio de este y también certificado de nacimiento del solicitante.

En caso de agregar posesiones para enterar el plazo mínimo exigido (5 años), debe existir entre el solicitante y aquella persona cuya posesión se pretende agregar, a lo menos un título aparente que haga presumir una continuidad. Es así que el artículo 3° en su inciso 2° señala que: *“Se tendrá, entre otros, como título aparente la promesa de compraventa de plazo vencido; la adquisición de mejoras o de derechos y acciones sobre el inmueble, sea por instrumento público o privado, y el hecho de ser el solicitante descendiente o heredero presunto del poseedor anterior. La calidad de descendiente, podrá acreditarse también con las partidas de bautismo y de matrimonio religioso o con la partida de nacimiento en que conste el nombre del padre o de la madre”*.

En síntesis, en este aspecto no basta hacer simples aseveraciones, es necesario contar con antecedentes escritos.

Como ya se señaló anteriormente, tratándose de aquellos inmuebles afectos a impuesto territorial, el hecho de estar pagados, puede resultar de mucha importancia en los casos en que la petición del solicitante se base sólo en una posesión material, ello atendido que el pago del impuesto puede ser considerado plena prueba. En aquellos casos en que acreditar el pago sea necesario, el Servicio podrá requerir al interesado para que acompañe los recibos de pago de los últimos cinco años o en su defecto un certificado de

movimiento de contribuciones, el cual entrega el detalle de los pagos de contribuciones con sus respectivos periodos y total a pagar por cada concepto.

Resulta importante señalar que el hecho de figurar una inscripción respecto del inmueble no impide la posesión material del solicitante, es decir, las normas contenidas en el D.L. 2695 también son aplicables a inmuebles inscritos, y en tal evento ello no implica que el poseedor este reconociendo dominio ajeno.

CAPITULO SEXTO

PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR UN INMUEBLE

1.- Procedimiento contenido en el D.L. 2695

En el reglamento, el procedimiento se encuentra entre los artículos 10 al 14, ambos inclusive. Durante la tramitación de una solicitud de regularización, se pueden distinguir varias etapas, las cuales se detallan y analizan a continuación:

1.- Solicitud del interesado

La solicitud se hace completando el formulario que entrega la oficina de Bienes Nacionales, a la cual se deben adjuntar todos los documentos que el Servicio exige, los cuales son:

- Certificado de Avalúo vigente, extendido por el Servicio de Impuesto Internos, con especificación del valor por metro cuadrado del inmueble.

- Certificado de Número extendido por el SERVIU.

- Certificado de Zonificación extendido por el Depto. de Obras de la Municipalidad respectiva, en el cual se incluya el detalle acerca de la ubicación del inmueble dentro de zona urbana o rural según sea el caso.

- Un croquis a mano respecto la ubicación del inmueble, con especificación de las calles principales que lo colindan.

- Certificado de recepción final de obra emitido por la dirección de obras municipales de la Municipalidad respectiva.

- Comprobante de pago de contribuciones de los últimos cinco años, en su defecto, certificado de movimiento de contribuciones del mismo periodo.
- Certificado de antigüedad de medidores de servicios de luz y agua potable.
- Declaración de vecinos colindantes o testigos.
- Declaración jurada acerca de la forma en que el inmueble pasó a estar en su poder y por lo mismo se inicio una posesión, señalando que no hay juicio pendiente en su contra respecto el inmueble.
- En caso que el solicitante sea casado, también se debe acompañar certificado de matrimonio junto con fotocopia de la cedula de identidad del cónyuge del solicitante.
- Fotocopia de cedula de identidad del solicitante.
- Fotocopia del cedula de identidad de quien presente la solicitud ante el Servicio en caso que sea llevada por persona distinta del interesado.
- Copia de las posesiones efectivas anteriores ó copias de las escrituras públicas de partición o adjudicación, relativas al inmueble, en el caso que él haya derivado de una sucesión por causa de muerte o que el título para poseer sea compra venta de derechos hereditarios. En estos casos también será necesario acompañar certificados emitidos por el Registro Civil que sirvan para acreditar el parentesco y calidad de heredero del anterior propietario o poseedor, o en su defecto, partidas de matrimonio o bautismo religioso, certificado de nacimiento en que conste el nombre y apellido del padre o la madre.

- Certificado de Ficha de Protección Social en el cual conste el puntaje asignado al solicitante, ello en caso que cuente con ficha de protección social, ya que dependiendo de ello, y del puntaje que registre, será el mayor o menor descuento al momento de pagar en la Tesorería del Servicio la tramitación de la solicitud de regularización.

2.- Pago del arancel por concepto de tramitación de la solicitud de regularización. Dicho monto será pagado en la Tesorería del Servicio de Bienes Nacionales donde se gestione la solicitud, y deberá ser enterado dentro del plazo de 10 días contados desde el ingreso del formulario de solicitud.

3.- Pre informe Jurídico emitido por el departamento jurídico del Servicio.

Una vez ingresada una solicitud de regularización ante la oficina de Bienes Nacionales, ésta será analizada por su departamento jurídico a objeto de analizar y determinar, en principio, si se trata de alguno de los casos a los que el D.L. permite aplicar el procedimiento de excepción, y si para el caso particular sería muy oneroso o dificultoso dar solución distinta a la contenida en el decreto ley. En la misma oportunidad se revisara si el solicitante acompaña todos y cada uno de los documentos necesarios para apoyar su petición.

4.- Admisión a tramitación de la solicitud de regularización

Luego de presentada la solicitud de regularización y emitido el informe jurídico, el Servicio la admitirá a tramitación, cuando a su juicio sea difícil u onerosa la regularización de la posesión inscrita por los procedimientos establecidos en otras leyes. El Servicio oficiará al Servicio de Impuestos Internos para que este 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 informes respuesta emitido por el Servicio de Impuestos Internos, y siempre que se trate de personas naturales, Bienes Nacionales oficiará al Servicio de Registro Civil e Identificación y al Servicio Electoral para que, dentro de los quince 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.

5.- Etapa Técnica

Si la resolución es favorable, es decir, si es acogida la solicitud para regularizar mediante este procedimiento, corresponderá a la autoridad administrativa disponer que se practiquen en terreno las indagaciones respecto el inmueble, y luego de ello se acompañen los antecedentes técnicos conjuntamente con un informe del mismo tipo.

Este trabajo de verificación en terreno, se refiere a apreciar en el lugar las características que fueron señaladas en el formulario de solicitud, tales como ubicación exacta, cabida, deslindes, es decir, la mensura para posteriormente levantar un plano para él. Junto con ello se determinara si los títulos o antecedentes acompañados se refieren total o parcialmente al mismo terreno, la calidad de tratarse de inmueble urbano o rural y número de rol de avalúos que le corresponde, pudiendo incluir dicho informe todos aquellos aspectos que sean considerados de interés para emitir dicho informe.

Para llevar a cabo esta labor de informar acerca de los aspectos técnicos del inmueble en cuestión, el decreto ley establece que para el cumplimiento de las funciones técnicas en terreno, aparte de su dotación normal, el Servicio podrá contratar personal en forma permanente o transitoria, por jornadas completas o

parciales, sobre la base de honorarios o en cualquiera otra forma, de acuerdo con las normas legales vigentes sobre la materia.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá contratar con las personas naturales o jurídicas que se encuentren incorporadas en el Registro Nacional de topógrafos.

Cuando los particulares contraten directamente la realización de los trabajos topográficos y jurídicos antes señalados, con algunas de los profesionales técnicos aludidos, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá cobrar los gastos que demande la recepción y visación conforme de los trabajos encargados, los cuales deberán ser determinados mediante resolución fundada y enterarse en favor del Ministerio de Bienes Nacionales.

6.- Informe Jurídico

Finalizada la etapa técnica, el departamento jurídico recepcionará la hoja de solicitud junto con todos los documentos acompañados a ella y luego de realizado un estudio y análisis completo el abogado del Servicio emitirá un informe respuesta, en el cual consignará las conclusiones a las que haya llegado ya sea para aceptar o rechazar la solicitud, ello según se cumpla o no con todos y cada uno de los requisitos exigidos por el D.L. 2.695 para la regularización del inmueble.

7.- Informe respuesta del Servicio de Bienes Nacionales

Una vez emitido el informe jurídico que se pronuncia respecto la aceptación o rechazo de la solicitud conforme al D.L. 2.695, ello junto con todos los antecedentes del expediente, el Servicio deberá pronunciarse dictando una resolución denegando o aceptando la solicitud presentada

Al respecto hay que distinguir si la resolución acoge o rechaza la petición:

a.- Si la solicitud es rechazada el peticionario podrá recurrir al Servicio dentro de los 30 días hábiles, contados desde la notificación de la resolución que rechaza, para efectos de solicitar sea modificada en algún aspecto, revocada o simplemente a aceptar en el caso de estar conforme en todo.

b.- Si la solicitud fue acogida ó en el caso de haberse recurrido de la resolución que rechazaba y dicho recurso fue acogido, la autoridad administrativa dictará una resolución en tal sentido, es decir, señalando que corresponde la regularización del inmueble en cuestión a favor del peticionario.

Cuando el Servicio rechazare una solicitud, el interesado podrá recurrir al Subsecretario de Tierras y Colonización, el que resolverá sin ulterior recurso.

8.- Publicación de avisos y carteles

En el evento que el Servicio acoja la solicitud para regularizar, en la misma resolución dispondrá que ella se publique por dos veces en un diario o periódico específico, de los de mayor circulación en la región y ordenará, asimismo, fijar carteles durante 15 días en los lugares públicos que él determine.

Las publicaciones se harán indistintamente los días primero y quince del mes o en la edición inmediatamente siguiente si el diario o periódico no se publicare en los días indicados.

Los avisos y carteles contendrán en forma extractada la resolución del Servicio, la individualización del peticionario, la ubicación y deslindes del inmueble, su denominación, si la tuviere, su superficie aproximada y la respectiva inscripción si fuere conocida, y en ellos deberá prevenirse que, si dentro del plazo de 30 días hábiles contados desde la publicación del último aviso, no se dedujere oposición por terceros, se ordenará la inscripción a nombre del solicitante.

En el caso que el inmueble en cuestión se ubique en zonas geográficas de difícil acceso, que el Servicio señale, la resolución que lo acoja se comunicará mediante mensaje radial en el medio que el mismo Servicio determine.

En consecuencia, la resolución que dicte Bienes Nacionales contendrá:

- La aceptación de la solicitud de regularización
- Individualización del peticionario
- Ubicación y deslindes del inmueble
- Denominación del inmueble si lo tuviere
- Superficie aproximada
- Detalle de la inscripción si la tuviere y fuere conocida
- El apercibimiento, para que si dentro de los 30 días hábiles, contados desde la publicación del último aviso, ningún tercero se opusiere, se ordene la respectiva inscripción a nombre del peticionario.

9.- Certificación de falta de oposición

Vencido el plazo del cual disponían terceros para oponerse a la inscripción del inmueble a favor del peticionario, el Servicio certificará dicha circunstancia, de todo lo cual dejará constancia en el expediente.

La certificación además señalará que se han publicado los avisos y fijado los carteles por el tiempo ordenado por ley, con especificación de los lugares en que ello se efectuó.

10.- Resolución definitiva del Servicio

Si no se dedujere oposición dentro del plazo y certificada dicha circunstancia en el expediente, el Servicio podrá dictar resolución ordenando la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre del peticionario.

Esta resolución contendrá la individualización de el o los peticionarios, la ubicación y deslindes del predio, su denominación, si la tuviere, y su superficie aproximada; estará exenta del trámite de toma de razón y no será necesario reducirla a escritura pública.

11.- Inscripción en el Registro Conservador de Bienes Raíces

El Conservador de Bienes Raíces deberá practicar la inscripción del inmueble a requerimiento del Servicio o del interesado, de acuerdo con las indicaciones que contenga la resolución dictada por el Servicio y agregará, al final del Registro de Propiedad, una copia autorizada de dicha resolución, junto con el plano correspondiente, en su caso, y además practicará la inscripción de prohibición de gravarlos o enajenarlos durante el plazo de un año, contado desde la fecha de la inscripción. Sin embargo, y no obstante la prohibición que afecta a dichos inmuebles, se podrá constituir, en cualquier tiempo, gravámenes en favor de organismos de crédito estatales o privados, servicios públicos o instituciones creadas por ley o en las cuales el Estado tenga participación o representación.

Tratándose de los poseedores de predios rústicos, podrán, enajenar el inmueble en favor de los organismos o instituciones antes señalados o en beneficio de una persona natural dueña de otra pequeña propiedad agrícola cuya explotación pueda complementarse con la de dichos predios. En este último caso el cumplimiento de los requisitos mencionados se acreditará mediante certificado expedido por el Servicio Agrícola y Ganadero.

Los Conservadores de Bienes Raíces deberán inscribir de oficio esta prohibición, la que quedará cancelada, por el solo ministerio de la ley, una vez transcurrido un año. Vencido este término, dichos funcionarios deberán alzar de oficio las prohibiciones que pesen sobre el inmueble, sin necesidad de requerimiento de parte interesada.

Para proceder a la inscripción del inmueble, no será necesario que se acredite el pago del impuesto territorial, ni que el inmueble está al día en lo relativo a deudas de pavimentación.

El Servicio, y siempre que el interesado así lo solicite, podrá ordenar que se practique una sola inscripción, a nombre del mismo poseedor material, cuando dos o más predios o retazos rurales estén ubicados en un mismo departamento y sus avalúos, en conjunto, no excedan ochocientas unidades tributarias. En todo lo demás, el Conservador se regirá por su Reglamento.

2.- Efectos de la inscripción a nombre del peticionario

La resolución del Servicio que acoja la solicitud de regularización se considerará como justo título. Luego de 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 cuyas inscripciones aún no se hubieren cancelados en los registros.

Transcurrido un año completo, contado desde la fecha de la inscripción de posesión a favor del interesado, éste se hará dueño del inmueble por el modo de adquirir “prescripción”, la que no se suspenderá en caso alguno.

La resolución final del Servicio que acoge la petición de regularización y la sentencia dictada por un tribunal de la República, en caso que se haya recurrido a él para obtener la regularización, deberán subinscribirse al margen de la respectiva inscripción de dominio a la que afecte el saneamiento, siempre que se tenga conocimiento de ella.

3.- Sanción al mal uso del procedimiento de regularización

Ante el posible mal uso de este procedimiento de regularización, que como ya se vió produce una consecuencia de suma importancia, cual es, hacerse dueño del inmueble mediante el modo de adquirir “prescripción”, el D.L. 2.695 es bastante claro al establecer una sanción contra todo aquel que maliciosamente obtenga el reconocimiento de poseedor regular. Dicha sanción se halla contenida en su artículo 9°, el cual prescribe: *“El que maliciosamente obtuviere el reconocimiento de 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.*

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.

Si como consecuencia de lo señalado en el inciso primero se interpusiere acción penal, y ésta fuere acogida, el tribunal ordenará que se cancele la inscripción de que tratan los artículos 12 y 14.

Si falleciere el procesado antes de existir sentencia firme, sin perjuicio del sobreseimiento definitivo que corresponda, si no hubiere demanda civil, el querellante podrá solicitar por vía incidental al tribunal de la causa la cancelación de la inscripción a que se refiere el inciso anterior en el plazo de sesenta días

contados desde la muerte de aquél, debiendo emplazarse a los herederos mediante tres avisos publicados en un diario o periódico de circulación provincial, a su costa, entre cada uno de los cuales deben mediar a lo menos diez días, para que expongan lo que crean conveniente a sus derechos. En su rebeldía, el tribunal realizará de oficio todas las diligencias que estimare necesarias para decidir si ordena o no la cancelación impetrada o resolverá de plano si hubiere mérito para ello. Si en la causa criminal hubiere demanda civil, o ella se hubiera interpuesto independientemente, se proseguirá conforme a las normas generales contra los respectivos herederos”.

CONCLUSIÓN

La investigación realizada ha permitido conocer un procedimiento considerado de excepción, para la regularización de la propiedad raíz, toda vez que lo normal es adquirir un inmueble y practicar de inmediato las inscripciones del caso.

Procedimiento que si bien es cierto contiene mayores exigencias, dada la cantidad de documentación que es necesario acompañar, es innegable su vital papel ante la imposibilidad de lograr, por otras vías, el reconocimiento de poseedor y finalmente de dueño de un bien raíz.

Este trabajo permite conocer todos los aspectos vinculados a la regularización de la propiedad raíz, mediante el procedimiento establecido en el D.L. 2.695, realizando una detallada exposición de su tramitación, pasando por sus distintas etapas, desde que el afectado, luego llamado petionario, ingresa una solicitud de regularización ante el Servicio de Bienes Nacionales hasta su etapa final, vale decir, la obtención del dominio del inmueble en cuestión.

En términos generales, la mayoría de las situaciones de falta de regularización de títulos, han sido abarcadas por el D.L. 2.695 para dar mayor solución a un problema que afecta desde el patrimonio personal de quien se encuentra en situación irregular, hasta la economía considerada en su aspecto más global, ya que es innegable que lo que ocurre en definitiva es una traba a la libre circulación de la riqueza, principio ampliamente criticado en el derecho civil.

BIBLIOGRAFÍA

ALESSANDRI, Arturo. Los Bienes y los Derechos Reales: Curso de Derecho Civil. Santiago, Chile: Nascimento, 1974. 1030 p.

BARRIENTOS Grandón, Javier. Código Civil Concordancias e Índice de Materias Elaboradas, Corregidas y Actualizadas. Santiago, Chile: Legal Publishing Chile, 2013. 967 p.

DECRETO Ley N°2.695 del año 1979, Fija Normas para la Regularización de la Pequeña Propiedad Raíz y para la Constitución del Dominio Sobre Ella. Santiago, Chile: Ministerio de Tierras y Colonización, 1979. 47 p.

FELIU Segovia, Juan. Manual de Estudio de Títulos de dominio de la Propiedad Inmueble. Santiago, Chile: Jurídica, 2008. 125 p.

REGLAMENTO del Registro Conservatorio de Bienes Raíces de Chile. Apéndice Código Civil. Santiago, Chile: Nascimento, 1857. 20 p.

RIOSECO ENRIQUEZ, Emilio. La Posesión Inscrita ante la Jurisprudencia. Santiago Chile: Jurídica, 1995. 225 p.

ROSAS VIAL, Fernando. Derecho Civil: Los Bienes. Santiago, Chile: Forense, 1984. 469 p.

TOPASIO, Aldo, Regularización de los Títulos de Dominio de la Propiedad Rural y Urbana, Decreto Ley 2.695 de 1979, Valparaíso., Chile: Universidad Católica de Valparaíso, 1980, 79 p.

VIDAL Domínguez, Ignacio. El Estudio de Títulos de Dominio, guía práctica. Santiago, Chile: La Ley, 1993. 665 p.

VODANOVICH H., Antonio .Manual de Derecho Civil. Parte preliminar y general, Tomo I. Santiago, Chile: Lexis Nexis, 2003. 404 p.

ANEXO

I.- Formulario de solicitud de regularización y Declaración Jurada.

Con el objeto de complementar el análisis de la tramitación, se cree útil incorporar materialmente y como anexo sin número de página, un formulario de solicitud de regularización utilizado por el Servicio de Bienes Nacionales, y un formulario de Declaración Jurada D.L. 2.695 de 1979, ambos formularios otorgados por el Servicio al momento de iniciarse una gestión tendiente a regularizar un inmueble.