



UNIVERSIDAD  
**Finis Terrae**

UNIVERSIDAD FINIS TERRAE

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA DE DERECHO

**El Decreto Ley 2.695 frente al Derecho de Propiedad.**

MARÍA ROSARIO FIOL QÜINLAN

MARÍA JESÚS ALARCÓN GARCÍA

Proyecto de memoria, para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas.

Profesor guía: Juan Andrés Orrego Acuña

Santiago, Chile

2021

**Dedicatoria**

## TABLA DE CONTENIDOS

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>5</b>
<b>1. CAPÍTULO PRIMERO, “Ministerio de Bienes Nacionales y Órganos Administrativos que intervienen”</b> .....	<b>7</b>
1.1 Antecedentes Históricos.....	7
1.2 Ministerio de Bienes Nacionales.....	12
<b>2. CAPÍTULO SEGUNDO, “Legislación previa al desarrollo del Decreto Ley N° 2.695 dentro del contexto histórico de Chile”</b> .....	<b>26</b>
<b>3. CAPÍTULO TERCERO, “Modificaciones experimentadas por el Decreto Ley N° 2.695”</b> .....	<b>31</b>
3.1 Año 1996 con la Ley N° 19.455.....	32
3.2 Año 2003 con la Ley N° 19.858.....	35
3.3 Año 2004 con la Ley N° 19.930.....	35
3.4 Año 2018 con la Ley N° 21.108.....	36
<b>4. CAPÍTULO CUARTO, “Procedimiento del Decreto Ley N° 2.695 y aplicación en el Ámbito Nacional”</b> .....	<b>39</b>
4.1 Beneficiarios .....	39
4.2 Presentación de la documentación.....	42
4.2.1 Personas Naturales.....	42
4.2.2 Sociedades.....	44
4.2.3 Corporaciones o Fundaciones de Derecho Privado.....	45
4.2.4 Organizaciones Comunitarias.....	45
4.2.5 Sindicatos.....	46

4.2.6	Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS).....	46
4.2.7	Empresas Individuales de Responsabilidad limitada (EIRL).....	47
4.2.8	Casos especiales.....	47
4.3	Procedimiento, Costo y Etapas de Regularización.....	48
4.3.1	Procedimiento.....	48
4.3.2	Etapas.....	48
4.3.3	Costo del Procedimiento.....	50
4.4	Aplicación en el Ámbito Nacional.....	53
4.4.1	Solicitudes de saneamiento ingresadas en los años 2017, 2018, 2019 y 2020.....	53
4.4.2	Cantidad de casos de saneamiento ingresados en el Conservador de Bienes Raíces en los años 2017, 2018, 2019 y 2020.....	54
<b>5.</b>	<b>CAPÍTULO V, “La garantía Constitucional del artículo 19 N° 24 y el Decreto Ley N° 2.695”.....</b>	<b>55</b>
5.1	Constitución Política de la República de Chile.....	56
<b>6.</b>	<b>CAPÍTULO SEXTO, “Doctrina y Jurisprudencia Nacional”.....</b>	<b>67</b>
6.1	Doctrina Nacional.....	67
6.2	Jurisprudencia.....	71
<b>7.</b>	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>86</b>
<b>8.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>90</b>

## **INTRODUCCIÓN**

El Decreto Ley N° 2.695, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz, tanto urbana como rural, y la constitución del dominio sobre la misma, entró en vigencia en el año 1979. El citado cuerpo legal ha sido objeto de diversas reformas siendo las principales las efectuadas por las Leyes N° 19.455, 19.858, 19.930, y la N° 21.108, situándose en la actualidad en un contexto de discusión en relación a las normas jurídicas que protegen y garantizan el derecho de dominio, tanto en su constitución como en su ejercicio.

Conforme a lo indicado en su mensaje, el Decreto Ley N° 2.695 se orientaba a la regularización de terrenos, con la finalidad de añadirlos al proceso productivo nacional, ya que, específicamente en el caso de las propiedades agrícolas, éstas eran imposibles de dividir en pequeños predios, debido a que la superficie mínima para ello es de 5000 metros cuadrados conforme al Decreto Ley 3.516, lo que imposibilitaba regularizar situaciones de común ocurrencia de inmuebles originados en comunidades hereditarias. El Decreto Ley que nos convoca, justamente vino a solucionar el “saneamiento del dominio de la pequeña propiedad”, teniendo por objeto regularizar todas aquellas situaciones en que el poseedor material carece del título de dominio correspondiente o lo tiene en estado imperfecto, pudiendo a través de la normativa contenida en el citado DL, obtenerlo a través de un procedimiento que fijan las normas del Decreto Ley 2.695, reuniendo los requisitos y condiciones que se establecen en el mismo. Debe destacarse que la presenta normativa se dirige a otorgar una solución eficaz a los problemas de naturaleza indicados previamente, otorgando asimismo, competencia a los Tribunales Ordinarios de Justicia para la intervención de legítima oposición de terceros, como también, facultades a las debidas autoridades administrativas que ordenan la inscripción de aquellas propiedades en que sus poseedores materiales no reúnen los requisitos legales para la obtención del título de dominio pertinente.

Desde un punto de vista general, se pretendía que la función principal del Decreto Ley N° 2.695 fuera otorgar apoyo legal como herramienta jurídica en aquellos casos

en que la regularización del inmueble, ya sea, urbano o rural, revistiere la imposibilidad de efectuarla a través de la normativa jurídica tradicional del dominio, tipificada en el Código Civil vigente.

La aplicación del DL 2.695 conllevó en el transcurso del tiempo, que se tergiversara su loable finalidad, cometiéndose diversos abusos y fraudes a lo largo del territorio nacional, manifestados en la representación de falsas situaciones, en las que se simula la tenencia material del inmueble, cumpliendo supuestamente con el plazo establecido por la ley, dentro del cual se ejercen actos de posesión que motivan a la presentación de la solicitud de regularización ante las oficinas del Ministerio de Bienes Nacionales, para luego conseguir la resolución administrativa que habilita a la persona del solicitante para convertirse en el dueño de la propiedad que se pretende inscribir en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda.

En razón de lo expuesto en el párrafo anterior, es que la presente investigación se orienta a informar con el objeto de formar una visión más específica y concreta acerca las consecuencias prácticas que ha generado la ejecución de la normativa señalada, siendo uno de sus efectos fundamentales adversos a su cometido.

Es de público conocimiento, que tanto la doctrina y jurisprudencia nacional, ha elaborado múltiples estudios y fallos sobre la materia que indican profusas contradicciones entre lo contenido en el Decreto Ley 2.695 y lo establecido tanto en la Constitución Política, que consagra el Derecho de Propiedad, como así también la aparente oposición que existiría entre la posesión material, que resguarda el citado cuerpo legal y la posesión inscrita que detenta el titular del dominio adquirido conforme a los preceptos del Código Civil.

Lo anterior, conlleva aumentar las modificaciones legales, dirigidas tanto a su procedimiento, en el ámbito de requerir de una forma de notificación más efectiva, y a la inexistencia de un registro nacional de saneamiento que exponga los procesos que se encuentren en pleno estado de ejecución, otorgando tanto al solicitante como al poseedor inscrito las garantías de un debido proceso, confiriendo la máxima publicidad y acceso a la información acorde a la modernización y transparencia que se exige en la actualidad.

## **CAPÍTULO I**

### **Ministerio de Bienes Nacionales y Órganos Administrativos que intervienen**

#### **1.1 Antecedentes Históricos**

En el transcurso de la evolución política – administrativa de nuestro país, cabe destacar desde el siglo XVI, la idea de organización territorial, desarrollada en una órbita de entrega y distribución de mercedes de tierra, recaída en la figura del gobernador de la época, quien debía ejercer dicha función en todas aquellas personas que revestían la calidad de forjadores o emprendedores en la conquista del territorio. La ejecución de la mencionada función posee vigencia hasta el año 1818, bajo las post condiciones de la independencia de Chile, dentro de las cuales, la única relacionada a los antecedentes históricos de la creación del Ministerio de Bienes Nacionales actual, es la potestad del Estado para ser la nueva autoridad reglamentaria en el ordenamiento de los nuevos terrenos adquiridos por la diversidad de la población chilena, anexo a la estipulación de aquellos suelos en los que no existía una ocupación efectiva o su soberanía no se encontraba consolidada, todo ello detrás de la cartera del Ministerio de Relaciones Exteriores, como parte del Ministerio del Interior.

En interés de la ocupación efectiva de todos aquellos terrenos que no poseían un titular dentro de los márgenes legales existentes, el 10 de Julio del año 1823, se dicta el primer DL que buscaba la enajenación de los predios fiscales en abandono a beneficio de los particulares que tuviesen algún interés en la colonización de los mismos.

#### **Ley de Colonización del año 1845**

El 18 de noviembre del año 1845, se promulga la Ley de Colonización, la cual basaba su ejercicio en la autorización al establecimiento de colonias extranjeras en Copiapó respecto al norte, y en lo que respecta al sur se trataba de los terrenos del Bío – Bío.

## Ministerio de Relaciones Exteriores y Colonización

A mayor abundamiento, dentro del transcurso del mismo siglo, más específicamente en el año 1871, bajo el Gobierno de Federico Errázuriz Zañartu, se crea el Ministerio de Relaciones Exteriores, con total independencia del Ministerio del Interior, añadiendo a sus funciones el aspecto de la colonización. Por el motivo anterior, se le asigna el nombre del Ministerio de Relaciones Exteriores y Colonización, teniendo como principal objeto la división y asignación de la ocupación de las hectáreas constitutivas de los terrenos del sur de Chile, ello iniciado con la Ley de Colonización del año 1845. A modo de análisis, logra apreciarse una evolución en la función del Estado como órgano rector autoritario, adquiriendo como nuevo rol en el ámbito de sus facultades la administración de los bienes fiscales, la conservación del patrimonio y por último la explotación de los recursos naturales nacionales, incluyendo en aquel entonces la vigente Patagonia Argentina otorgada en el Tratado de Límites del año 1881.

## Ley de Fondo Documental Comisión Radicadora de Indígenas (Ley de 4 de Diciembre del año 1866).

En Chile, el proceso de arraigamiento y entrega de los títulos de merced a la población indígena, fue efectuado dentro de los años 1884 y 1929, a través del origen de la Comisión Radicadora de Indígenas en virtud de la ley del 4 de Diciembre del año 1866. Este texto jurídico establecía que los terrenos que correspondían a la población indígena, debían de estar deslindados, ello ejecutado con anterioridad por una comisión compuesta por tres ingenieros, los cuales serían designados por el Presidente de la República de la época. Además, la normativa jurídica señalaba el establecimiento de la prohibición de que los terrenos adquiridos por los indígenas no fuesen un bien susceptible de contrato mercantil, entre éste último y un tercero ajeno, adjunto a ello la restricción de enajenación de sus tierras. Ahora bien, en cuanto a la entrega de hectáreas, éstas serían concedidas en propiedad comunitaria a la persona que fuese reconocido por la mayoría absoluta de los integrantes de las familias como “cacique” o la cabeza de la misma. En total, el procedimiento empleado para la radicación y entrega de títulos de merced a los indígenas, podría

tener un plazo de duración máximo de hasta tres años, contados desde la solicitud del mismo, la tramitación se caracterizaba por su lentitud y los constantes factores de interrupción influidos en su mayoría por la falta de determinado funcionario de la comisión, que por diversas razones, entre ellas la manifestación de un sueldo indigno junto con los entorpecimientos cotidianos llevaban a tener como resultado una demora en el transcurso del procedimiento. De igual manera, en relación al proceso en general, la comisión que encabezaba la entrega de tierras, poseía la restricción de no llevar a cabo sus funciones en caso de existir antes o entremedio de la solicitud de radicación un litigio de posesión y deslinde, ya que, éste debía de ser resuelto entre el período de petición de la radicación y la entrega de los títulos de merced, bajo el contexto de no existir reclamaciones de por medio.

Así durante el curso de la segunda mitad del siglo XIX en Chile, la acción de radicación y entrega a los habitantes mapuches, trajo consigo innumerables disconformidades y desacuerdos, tanto durante como después del desarrollo y finalización del proceso. Lo anterior tenía como causa que el territorio mapuche era objeto de acciones usurpadoras por parte de los particulares, quienes estaban instaurado en las discutidas tierras como “vecinos”, como así también, el propio Estado.

Los sujetos indicados actuaban a través de remates fiscales cuyo procedimiento adolecía de una igualdad entre las partes involucradas, toda vez que la educación de la población indígena distaba absolutamente frente a los particulares o al propio Estado que se situaba en una posición privilegiada por la calidad y conocimiento que tenían. Debe agregarse a lo anterior, que no existía respeto al señalamiento de los deslindes estipulados en los títulos de merced, *“la acción de la Comisión Radicadora no respeto los deslindes naturales que separaban a una comunidad de otra, trazando líneas en los planos y creando figuras geométricas alejadas de la ocupación real. Coincidentemente, muchas comunidades dejaron de colindar entre*

*sí, ya que hijuelas adjudicadas en remates fiscales como tierras sobrantes, fueron entregadas a colonos chilenos y extranjeros”<sup>1</sup>.*

Es imprescindible destacar para contextualizarse en el momento histórico que origino el sinnúmeros de problemas, disconformidades y desacuerdos que indicamos anteriormente, lo señalado a continuación: *“Por otra parte, los Títulos de Merced otorgados a los indígenas en nombre de la República no concedían terrenos, sino documentar un hecho: la posesión. No se radicaban indígenas en terrenos baldíos del Estado: “... los indígenas no reciben nada del fisco: por el contrario, este quita a aquellos, pues con la radicación los estrecha, los limita en sus posesiones para adquirir el sobrante.”<sup>2</sup>”*

Por el motivo anterior, se categoriza al Estado Chileno como responsable de la creación de conflictos territoriales que afectaron a la zona en que se ejecutaban las entregas de título de merced, causando un menoscabo en el patrimonio individual de los integrantes de la sociedad indígena.

En la actualidad aún se discute sobre el proceso de radicación y reparto de las tierras de la zona de la Araucanía, lo que ha implicado un sinnúmero de litigios entrampados entre las comunidades mapuches y determinados particulares.

De acuerdo a lo publicado por la Comisión Verdad Histórica en su capítulo siete sobre la Comisión Radicadora de Indígenas:

*“El primer Título de Merced fue entregado al cacique Ancapi Ñancuqueo, en la localidad de Huequén, actualmente un barrio de la ciudad de Angol. “... Fueron 880 hectáreas de superficie para sí y 98 personas más de su familia. Firmaron este documento don E. Fuentes, don Raimundo Ansieta y don Teodoro Schmidt. El último Título de Merced entregado por el Estado fue a don Juan Melivelu el 14*

---

<sup>1</sup> Informe de la Comisión Verdad Histórica y Nuevo Trato, 2003. *Historia de los Pueblos Indígenas de Chile y su relación con el Estado*. Capítulo 7 [consulta: 11 de Diciembre 2020]. Disponible en: [http://www.serindigena.org/libros\\_digitales/cvhynt/v\\_i/1p/v1\\_pp\\_4\\_mapuche\\_c1\\_los\\_mapuche-7 .htm](http://www.serindigena.org/libros_digitales/cvhynt/v_i/1p/v1_pp_4_mapuche_c1_los_mapuche-7 .htm).

<sup>2</sup> Ídem.

*de noviembre 1929 por una extensión de 230 hectáreas en la zona de Triful, en la comuna de Cunco...”<sup>3</sup>.*

#### Ministerio de Relaciones Exteriores, Culto y Colonización

En el año 1888, durante el Gobierno del Presidente Domingo Santa María González, se le reasigna el nombre al Ministerio de Relaciones Exteriores y Colonización del año 1871 denominándose Ministerio de Relaciones Exteriores, Culto y Colonización, conservando las mismas atribuciones de su antecesor.

#### Ministerio de Agricultura, Industria y Colonización

En Enero del año 1925, y bajo la presidencia de Arturo Alessandri Palma, se crea el Ministerio de Agricultura, Industria y Colonización, en el cual se radica dentro de sus atribuciones y competencia la colonización sobre el territorio chileno.

#### Ministerio de Propiedad Austral

En el año 1930, durante el Gobierno de Carlos Ibáñez del Campo, se da origen al Ministerio de Propiedad Austral, con motivo de existir una difusa legalidad respecto del derecho del dominio sobre la propiedad, siendo la causa principal de lo anterior una serie de elementos adversos producto de la cohabitación sobre los terrenos por parte de los colonos e indígenas, entre los cuales podemos destacar; ausencia de planos y caminos; levantamientos cartográficos fehacientes; engaños y estafas por parte de un determinado grupo de colonos para el despojo de los terrenos de los indígenas; sucesión de títulos de diferentes calidades entregados por los continuos gobiernos; entre otros. La previa enumeración enunciada trajo consigo que gran parte de las superficies en disputa de la zona austral se constituyeran bajo la tenencia y posesión de los particulares, aún sin poseer títulos de dominios verídicos respecto de los mismos. Por ello, el objeto principal del organismo se basaba en el establecimiento de políticas colonizadoras de ocupación, en relación a los predios ubicados entre los ríos Bío – Bío y Malleco en dirección norte y el

---

<sup>3</sup> Comisión Verdad Histórica y Nuevo Trato con los Pueblos Indígenas, 2008. *Informe de la comisión verdad histórica y nuevo trato con los pueblos indígenas*. [En línea] Memoria Chilena, Octubre del 2008 [consulta: 15 de Septiembre de 2020]. Disponible en: [http://www.memoriachilena.gob.cl/602/articles-122901\\_recurso\\_2.pdf](http://www.memoriachilena.gob.cl/602/articles-122901_recurso_2.pdf)

territorio de Magallanes en dirección sur. De igual manera, para llevar a efecto su finalidad, el Ministerio de Propiedad Austral debió crear el “Departamento de Bienes Nacionales y Colonización”, que tenía por misión la entrega de tierras fiscales a los correspondientes colonos que habitaban el sur de Chile, ello en virtud de la aplicación de la Ley N°4.310 del año 1928 sobre “Constitución de la Propiedad Austral”. Para acreditar la calidad de señor y dueño de los predios situados en la zona austral, la citada ley estableció como plazo hasta el 31 de Diciembre del año 1931.

### Ministerio de Tierras y Colonización

El 10 de Noviembre del año 1977, en el Régimen Militar de Augusto Pinochet, se publica y con ello entra en vigencia, el Decreto Ley N° 1.939, que crea el Ministerio de Tierras y Colonización. Con fecha 5 de Junio del año 1980, se le denomina Ministerio de Bienes Nacionales, modificando sus atribuciones y funciones en concordancia con las necesidades que se presentaban a nivel social, económico y político del país para aquel entonces e inclusive hasta la actualidad.

## **1.2 Ministerio de Bienes Nacionales**

- Misión:

El Ministerio de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo expuesto por el Gobierno en su página web, tiene la siguiente misión: *reconocer, administrar y gestionar el patrimonio fiscal de todos los chilenos y chilenas, regularizar la pequeña propiedad raíz particular, mantener el catastro gráfico de la propiedad fiscal actualizado y la coordinación con otras entidades del Estado en materias territoriales, valorando fuertemente el patrimonio natural e histórico de nuestro país<sup>4</sup>*.

---

<sup>4</sup> Nacionales, Ministerio de Bienes. 2010. Gobierno Transparente. *Facultades, funciones y atribuciones de sus unidades u órganos internos*. [En línea] Ley de Transparencia, 26 de Julio de 2010. [consulta: 02 de Octubre de 2020]. Disponible en: <https://www.gob.cl/ministerios/ministerio-de-bienes-nacionales/>

- Ministro (a):

Es la autoridad máxima de ésta Secretaría del Estado. Entre las facultades generales otorgadas al mismo por la ley, está la definición de las políticas públicas en todas aquellas materias que competen al Ministerio y las demás atribuciones que le designe tanto la ley como los restantes reglamentos vigentes. Entre sus facultades específicas destacan:

- a) *Proponer al Presidente de la República las políticas relativas a las materias señaladas en el artículo 1º del Decreto Supremo N° 386 de 1981 y la adopción de las medidas conducentes a la aplicación, control y orientación de las mismas;*
- b) *Dictar las Resoluciones, instrucciones y otras normas específicas, técnicas y de funcionamiento sectorial, que estime necesarias para el desarrollo regular, continuo y eficiente de las actividades que corresponden al Ministerio;*
- c) *Aprobar los planes y programas de las unidades del Ministerio y de las Secretarías Regionales Ministeriales, y disponer la distribución del presupuesto destinado a esta Secretaría de Estado;*
- d) *Establecer los sistemas de control que correspondan para la protección, conservación y utilización de los bienes del Estado cuya administración corresponda al Ministerio;*
- e) *Realizar la coordinación extra e intersectorial y;*
- f) *Disponer la creación, fusión o supresión de Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales, de acuerdo a las necesidades del Ministerio<sup>5</sup>.*

- Gabinete del Ministro (a):

Es la unidad encargada de otorgar apoyo directo al ministro (a) de turno, integrándose para reconocérsele como un órgano de enlace y comunicación, entre el mismo con las restantes unidades del Ministerio. En principio, sus funciones se

---

<sup>5</sup> Decreto Supremo N° 386 (Publicada en el D.O. de 27 de Octubre de 1981; actualizada de 20 de Febrero de 1995) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=12927&idVersion=1995-02-20&idParte=>

desarrollan en una secretaría, relaciones públicas, inspectoría y seguridad, sin excluir todas aquellas encomendadas por el ministro con el respaldo de la ley vigente.

- Subsecretario (a):

Es el Jefe Superior y colaborador inmediato del ministro. Dentro de la órbita de sus atribuciones, encontramos las facultades de dirigir, coordinar y controlar el cumplimiento y la ejecución de los departamentos y oficinas dependientes del Ministerio, además de las políticas, planes y los programas de la Secretaría del Estado, sin excluir la subrogación del ministro en aquellos casos de máxima de necesidad y las restantes facultades designadas por el Decreto Ley N° 1028.

- Organización:

El Ministerio de Bienes Nacionales se organiza en virtud del Decreto Supremo N° 386 con fecha del 16 de Julio del año 1981, teniendo seis grandes divisiones para el cumplimiento de su cometido, las cuales son;

- 1) División de Catastro Nacional de los Bienes del Estado

La primera división es dirigida al ámbito de Catastro, supervisada por un determinado funcionario estatal, a quien se le encomienda la formación, mantención y actualización del catastro de todos los bienes raíces de propiedad fiscal. Está compuesta por una serie de profesionales y técnicos que desempeñan su labor en cada una de las regiones del país, bajo la finalidad de progresar en la obtención de información relacionada al área territorial, empleando para ello instrumentos tecnológicos de última generación. En razón de lo anterior, aquellos bienes pertenecientes al Estado que ya se encuentran mensurados y georreferenciados, se incorporan a un proceso de calificación según su ubicación, geomorfología y suficiencia de utilización, formando parte de un inventario de bienes fiscales que darán respuesta a las demandas de edificación del Estado constituyendo esta infraestructura una materialización de la política pública del Gobierno que impulsa el desarrollo a nivel regional y nacional del país.

La División de Catastro Nacional de Bienes del Estado, se encuentra regulada en sus funciones por el Decreto Ley N°1.939 del año 1977, que establece “Normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado”; por el Decreto Ley N° 3.274 del año 1980, que fija la Ley Orgánica del Ministerio de Bienes Nacionales; por el Decreto Supremo N° 386 del año 1981, sobre el Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales; el Decreto Supremo N° 609 del año 1979 que determina los cauces de los ríos; las Resoluciones N° 1.667, que aprueba el Manual de Normas Técnicas, y la N° 1.981, que aprueba el manual de tasaciones.

Desde una mirada más profunda, en virtud a lo tipificado en el artículo 590 del Código Civil, se entenderá que “*Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño*”<sup>6</sup>, estimándose dentro de dicho precepto legal un tercio de la superficie nacional.

La División de Catastro lleva a cabo su cometido, por medio del Departamento de Estudios Catastrales y Mensura y del Departamento de Estudios Territoriales.

De lo previamente expuesto, logra instaurarse la idea que la mantención del catastro nacional es efectuada por las Unidades Regionales de Catastro situadas en las 15 Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMIS).

- Secretaria Regionales Ministeriales:

Estas se encuentran bajo la supervisión de un Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, quien es la figura representante del Ministerio en la región. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 386, le corresponde al Secretario Regional Ministerial:

- a) *Ejecutar las políticas ministeriales en relación con la adquisición, administración y disposición de los bienes del Estado, la supervisión de los nacionales de uso público, el Catastro Nacional de éstos y la regularización y constitución del dominio de la propiedad raíz;*

---

<sup>6</sup> Código Civil, artículo 590, Edición Oficial, Editorial Jurídica de Chile, 2019.

- b) *Participar, en representación del Ministerio, en las reuniones de las comisiones que integre, de acuerdo con las disposiciones legales de la regionalización y en todas aquellas que el Intendente respectivo determine;*
- c) *Supervisar el cumplimiento del plan de trabajo anual y, en general, el funcionamiento de las Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales de su dependencia;*
- d) *Hacer cumplir las normas técnicas señaladas por las Divisiones y Departamentos del Ministerio y realizar las actuaciones que prescriba el Reglamento de Calificaciones y;*
- e) *Ejercer las facultades y atribuciones que los reglamentos y decretos conferían a los ex Directores Regionales de Tierras y Bienes Nacionales y las demás que le correspondan por delegación dispuesta por la autoridad competente. (Modificado por Art. Único Nº4 del D.S. 596, del M. de Bienes Nacionales. Publicado en D.O. el 05.11.1982)<sup>7</sup>.*

Continuando con la organización y estructura de las SEREMIS, éstas emplean como medios los diversos actos administrativos que en principio modifican la tenencia de la propiedad fiscal. Sin embargo, a nivel central, el objetivo principal es la definición de las normas técnicas dirigidas para las mensuras, formación, registro y archivo del actual catastro. Del mismo modo, son las encargadas de la creación de Planes de Ordenamiento Territorial para paños fiscales, del diagnóstico de Áreas Silvestres protegidas del Estado, de la construcción de la Red de Vértices Geodésicos del Ministerio y de otorgar apoyo para la administración y dirección de la propiedad fiscal y constitución de la pequeña propiedad raíz. Las funciones de las SEREMIS son:

- a) *Aplicar las políticas y ejecutar los planes y programas, de acuerdo con las normas del Ministerio y las instrucciones del Intendente Regional;*
- b) *Coordinar la labor del Ministerio con la de los otros sectores de la región y prestar la colaboración que le requiera el Intendente Regional;*

---

<sup>7</sup> Decreto Supremo N° 386, artículo 42 (Publicada en el D.O. de 27 de Octubre de 1981; actualizada de 20 de Febrero de 1995) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=12927&idVersion=1995-02-20&idParte>

- c) *Proponer oportunamente el programa anual de trabajo y mantener informados, tanto al Ministerio como a la Intendencia Regional, respecto del cumplimiento del mismo;*
  - d) *Preparar el proyecto de presupuesto y balance anual del sector en la región;*
  - e) *Recopilar, procesar y entregar a la Secretaría Regional de Planificación y Coordinación, las informaciones que reúna y requerir de ésta las que sean solicitadas por las autoridades del Ministerio;*
  - f) *Ejecutar los actos que digan relación con la toma de posesión por el Fisco de los bienes que ingresan al patrimonio fiscal;*
  - g) *Formar, conservar y actualizar el Catastro Nacional de Bienes Raíces del Estado en su región;*
  - h) *Dar cumplimiento, cuando corresponda, a las disposiciones referentes a la regularización y constitución del dominio de la propiedad raíz;*
  - i) *Velar por que los bienes fiscales del Estado y nacionales de uso público se empleen para el fin a que están destinados, impidiendo que se ocupen ilegítimamente y que se realicen obras que hagan imposible o dificulten el uso común, en su caso;*
  - j) *Regularizar los títulos de dominio de los inmuebles ofrecidos en donación al Fisco;*
  - k) *Ejercitar las demás labores relacionadas con la adquisición, administración y disposición de los bienes del Estado, el catastro nacional de éstos y la regularización y constitución de la propiedad raíz en la región<sup>8</sup>.*
- Oficinas Provinciales:

Además de la existencia de las SEREMIS, encontramos las Oficinas Provinciales, incluidas en el ámbito de competencia de la División de Catastro. Dichas oficinas se encuentran bajo la dirección de un Jefe Provincial de Bienes Nacionales y su jurisdicción se extiende desde los límites de la provincia específica de la cual se trate hasta la superficie territorial que le confiere expresamente el Ministro de Bienes

---

<sup>8</sup> Decreto Supremo N° 386, artículo 41 (Publicada en el D.O. de 27 de Octubre de 1981; actualizada de 20 de Febrero de 1995) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=12927&idVersion=1995-02-20&idParte>

Nacionales dentro de una región. Dependiendo de la región que se trate, las oficinas podrán ejercer las siguientes facultades otorgadas por el D.S. N° 386:

- a) *Aplicar las normas y ejecutar los planes y programas de acuerdo con las normas del Ministerio y las que imparta el Secretario Regional Ministerial respectivo;*
- b) *Coordinar la labor del Ministerio con la de los otros sectores de la provincia y prestar la colaboración que le requiera el Gobernador Provincial;*
- c) *Proponer oportunamente el programa anual de trabajo y mantener informado al Secretario Regional Ministerial respecto del cumplimiento del mismo;*
- d) *Recopilar, procesar y entregar a la Secretaría Regional Ministerial las informaciones que reúna;*
- e) *Ejecutar, en nombre del Fisco, los actos que se refieren a la toma de posesión de los bienes que ingresan al patrimonio fiscal;*
- f) *Formar, conservar y actualizar el Catastro Nacional de Bienes Raíces del Estado en su jurisdicción;*
- g) *Dar cumplimiento, cuando corresponda, a las disposiciones referidas a la regularización y constitución de la pequeña propiedad raíz;*
- h) *Velar por que los bienes fiscales del Estado y nacionales de uso público se empleen para el fin a que están destinados, impidiendo que se ocupen ilegítimamente y que se realicen obras que hagan imposible o dificulten el uso común, en su caso; e*
- i) *Ejercer las demás atribuciones relacionadas con la adquisición, administración y disposición de los bienes del Estado, la regularización y constitución de la pequeña propiedad raíz y las que se refieren al personal de la Oficina Provincial que les sean delegadas por el Ministro, el Subsecretario o el Secretario Regional Ministerial<sup>9</sup>.*

En otro aspecto, la División de Catastro posee la “Mapoteca”, vigente desde los inicios del pasado siglo, que conserva alrededor de 140.000 planos que contienen

---

<sup>9</sup> Decreto Supremo N° 386, artículo 45 (Publicada en el D.O. de 27 de Octubre de 1981; actualizada de 20 de Febrero de 1995) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=12927&idVersion=1995-02-20&idParte>

la división de los predios situados en los límites del territorio nacional, siendo parte integrante del patrimonio cartográfico de Chile.

En concordancia con lo descrito en el Decreto Supremo N° 386, le corresponderán a la División de Catastro las siguientes funciones:

- a) Adoptar las medidas tendientes al cumplimiento de las normas e instrucciones vigentes sobre catastro;*
- b) Velar por el cumplimiento técnico de los programas que, sobre estas materias, deban ejecutarse en las diferentes unidades regionales;*
- c) Absolver las consultas que, en el ámbito de sus funciones propias, le formularen las unidades ministeriales;*
- d) Mantener una adecuada coordinación con la División de Bienes Nacionales en lo que respecta a la obtención, registro y uso de la información catastral y;*
- e) Realizar todas aquellas labores que, en el ámbito de sus funciones propias, le encomiende el Ministro y el Subsecretario o que dispongan las leyes y reglamentos<sup>10</sup>.*

Por último, cabe destacar que factores influyentes tanto en la administración como organización de la División de Catastro han sido la globalización, la diversificación de la información en la sociedad chilena, la implementación de diversas políticas de Estado, y el aumento del territorio fiscal como medio de sustento y soporte para las políticas públicas. De ello resulta necesario admitir la incorporación de herramientas de modernización tecnológica para el tratamiento de los datos e información, por lo que, se vigoriza la inclusión de geotecnología y construcción de Sistemas de Información Territorial, con la implementación del Registro jurídico – administrativo.

## 2) División de Bienes Nacionales

La segunda dirección es la División de Bienes Nacionales, encabezada por un jefe jerárquico. Esta unidad es la delegada que tiene por objeto principal el estudio y

---

<sup>10</sup> Op. Cit. *Decreto Supremo N° 386*, artículo 24.

formulación de las diferentes normas que se vinculen con la adquisición, administración, y disposición de los bienes que pertenezcan al fisco, además de controlar e inspeccionar los bienes nacionales de uso público, en todas aquellas situaciones en la que la ley así lo autorice. En virtud del Decreto Supremo N° 386 le corresponderá:

- a) *Adoptar las medidas tendientes al cumplimiento de las normas e instrucciones vigentes sobre materias de su competencia;*
- b) *Elaborar y proponer los planes y programas concernientes a la administración de los bienes fiscales y a la supervisión de los nacionales de uso público;*
- c) *Velar por el cumplimiento técnico de los planes y programas que deban realizarse por las Secretarías Regionales Ministeriales y Oficinas Provinciales, en el ámbito de sus funciones propias;*
- d) *Absolver las consultas que, en materia de su competencia, le formulen las unidades ministeriales;*
- e) *Mantener una adecuada coordinación con la División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado, en la obtención, registro y uso de la información catastral;*
- f) *Mantener actualizado el registro de actos administrativos a que se refiere el artículo 5° del decreto ley 1.939, de 1977 y;*
- g) *Realizar todas aquellas labores que, dentro de su competencia, le encomienden el Ministro y el Subsecretario, o que dispongan las leyes y reglamentos<sup>11</sup>.*

### 3) División de Constitución de Propiedad Raíz

La División de Constitución de Propiedad Raíz, se encuentra a cargo del estudio del establecimientos de las normas jurídicas – administrativas vinculadas a la

---

<sup>11</sup> Decreto Supremo N° 386, artículo 18 (Publicada en el D.O. de 27 de Octubre de 1981; actualizada de 20 de Febrero de 1995) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=12927&idVersion=1995-02-20&idParte>

regularización concreta y eficaz de la posesión y constitución del dominio de la pequeña propiedad raíz, y anexo a ello, de la supervisión y control del ejercicio técnico y aquellas funciones que sean de interés de las Secretarías Regionales Ministeriales individualizadas con anterioridad. Asimismo, posee competencia otorgada directamente por la ley para influir en el proceso de constitución y saneamiento del dominio de las comunidades que se encuentren bajo la jurisdicción del Decreto Ley N° 5 perteneciente al año 1968. Por mandato expreso del D.S. N° 386 le corresponderá:

- a) Adoptar las medidas tendientes al cumplimiento de las normas vigentes sobre materias de su competencia;*
- b) Elaborar y proponer los programas referidos a la regularización y constitución del dominio de la propiedad raíz;*
- c) Absolver las consultas de su especialidad que le fueren formuladas por las unidades ministeriales y;*
- d) Realizar todas aquellas labores que, dentro de su competencia, le encomienden el Ministro y el Subsecretario, o que dispongan las leyes y reglamentos<sup>12</sup>.*

#### 4) Departamento Administrativo

Esta división se encuentra encabezada por un director nacional, quien es el encargado de proporcionar el pertinente apoyo al Ministerio para el correcto funcionamiento y/o rendimiento de las demás dependencias bajo su supervisión. De acuerdo al D. S. 386, sus funciones primordiales están dirigidas a:

- a) Realizar las funciones relativas a la administración del personal;*
- b) Elaborar los decretos y resoluciones relacionados con el personal, así como las órdenes de servicio, circulares y demás documentos que dispongan las Autoridades Superiores del Ministerio, y transcribirlos según corresponda.*

---

<sup>12</sup> Decreto Supremo N° 386, artículo 29 (Publicada en el D.O. de 27 de Octubre de 1981; actualizada de 20 de Febrero de 1995) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=12927&idVersion=1995-02-20&idParte>

- c) *Organizar los sistemas de manejo de la documentación del Ministerio;*
- d) *Racionalizar y ejecutar el abastecimiento de las unidades centrales del Ministerio;*
- e) *Suministrar a las unidades regionales los elementos necesarios para su funcionamiento que no estén en condiciones de adquirir directamente;*
- f) *Proponer las medidas de racionalización administrativa que estime adecuadas;*
- g) *Proponer normas sobre adquisición, uso, mantención y distribución de los bienes muebles e inmuebles asignados al Ministerio;*
- h) *Administrar los servicios generales del nivel central del Ministerio; e*
- i) *Realizar todas aquellas labores que, en materias de su especialidad, le encomienden las autoridades superiores<sup>13</sup>.*

#### 5) Oficina de Planificación y Presupuesto

La División de Planificación y Presupuesto se encuentra bajo la supervisión de un delegado estatal, y, en concordancia con lo tipificado en el D.S. N° 386, sus principales funciones son:

- a) *Asesorar al Ministro, cuando se le requiera, en la formulación de las políticas del sector;*
- b) *Implementar las políticas del sector e instruir respecto de su aplicación;*
- c) *Estudiar, elaborar, proponer y evaluar los planes ministeriales de corto, mediano y largo plazo;*
- d) *Estudiar y analizar las necesidades de desarrollo del sector y proponer las prioridades de ejecución del quehacer ministerial;*
- e) *Estudiar y analizar los planes de desarrollo nacional y regional y proponer las medidas tendientes a conformar los del sector a aquéllos;*
- f) *Armonizar las proposiciones que provengan de las distintas unidades ministeriales sobre estructura, funciones y procedimientos;*

---

<sup>13</sup> Op. Cit. Decreto Supremo N° 386, artículo 35.

- g) Presentar al Ministro el proyecto de presupuesto anual para su decisión y proponer la distribución de los recursos que en definitiva se asignen al Ministerio; y*
- h) Realizar todas aquellas labores que, en el ámbito de su competencia, le encomiende el Ministro<sup>14</sup>.*

## 6) Departamento Jurídico

La División Jurídica, al igual que las anteriores divisiones descritas, se encuentra bajo la coordinación y supervisión de un superior jerárquico cuya jurisdicción emana del D.S. N° 386. Sus facultades principales son:

- a) Estudiar los cuerpos legales y reglamentarios necesarios para la administración del patrimonio del Estado, para la formación y conservación del catastro y para la regularización y constitución de la propiedad raíz;*
- b) Asistir jurídicamente a las distintas unidades del Ministerio cuando éstas lo requieran;*
- c) Adoptar las medidas tendientes a lograr la correcta aplicación de las normas legales cuyo ejercicio corresponde al Ministerio;*
- d) Controlar la tramitación de los asuntos judiciales contenciosos y no contenciosos que digan relación con materias entregadas a la competencia de esta Secretaría de Estado;*
- e) Emitir los dictámenes en los expedientes y consultas que se sometan a su consideración;*
- f) Formar y mantener la jurisprudencia administrativa de esta Secretaría de Estado;*
- g) Instruir a las Secretarías Regionales Ministeriales, respecto de los actos jurídicos que deban ejecutarse y celebrarse en las respectivas unidades regionales;*

---

<sup>14</sup> Decreto Supremo N° 386, artículo 9 (Publicada en el D.O. de 27 de Octubre de 1981; actualizada de 20 de Febrero de 1995) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=12927&idVersion=1995-02-20&idParte>.

- h) Instruir a quien corresponda, respecto del ejercicio de la representación del Fisco, en determinadas actuaciones judiciales y extrajudiciales que le competen al Ministerio;*
- i) Redactar y elaborar los decretos y resoluciones, con excepción de los relativos al personal, que se disponga por las Autoridades Superiores del Ministerio y, realizar las demás funciones de índole jurídica que éstas le asignen<sup>15</sup>.*

- Demás Oficinas y Divisiones

Las divisiones de Catastro Nacional de los Bienes del Estado, de Bienes Nacionales, de Constitución de Propiedad Raíz, Administrativa y Jurídica, son las fundamentales, especialmente encargadas de llevar a cabo el correcto funcionamiento y eficaz rendimiento del Ministerio de Bienes Nacionales, con el apoyo jurídico otorgado a través del Decreto Supremo N° 386, en el cual, dentro de su contenido encontramos una detallada enumeración de los atributos otorgados por el ministerio de la ley a cada división previamente descrita.

Con el fin de complementar el trabajo de las divisiones principales una serie de oficinas de auditoría, departamentos, servicios, sistemas y unidades, amparadas en su totalidad por la legislación del D.S. N°386. Estas son:

- Auditoría:
  - Auditoría Interna.
- Departamentos:
  - Departamento de Adquisición y Administración de Bienes.
  - Departamento de Enajenación de Bienes.
  - Departamento de Estudios Catastrales y Mensura.
  - Departamento de Estudios Territoriales.
  - Departamento de Presupuesto.

---

<sup>15</sup> Decreto Supremo N° 386, artículo 33 (Publicada en el D.O. de 27 de Octubre de 1981; actualizada de 20 de Febrero de 1995) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=12927&idVersion=1995-02-20&idParte>

- Departamento de Programación y Control.
- Departamento Normativo.
- Departamento de Recursos Humanos.
- Servicios:
  - Servicio de Bienestar.
  - Servicio de información y Atención Ciudadana.
- Sistema:
  - Sistema Nacional de Información Territorial.
- Unidades:
  - Unidad de Comunicaciones.
  - Unidad de Decretos.
  - Unidad de Finanzas.
  - Unidad de Fiscalización.
  - Unidad Indígena.
  - Unidad de Informática.
  - Unidad de Patrimonio.
  - Unidad de Planificación y Control.
  - Unidad de Recursos Físicos.

## CAPÍTULO II

### Legislación previa al desarrollo del Decreto Ley N° 2.695 dentro del contexto histórico de Chile

Para una visión temporal de lo que dice relación con el Decreto Ley, se debe establecer y explicar la línea histórica que dio motivo a la dictación de éste, contextualizándolo en sus distintas épocas y necesidades de la población, de esta manera, se podrá entender mejor la causa y origen de la norma y las ventajas que ésta prestaría a la sociedad.

Como bien señala el autor Sepúlveda Larroucau *“el citado Decreto Ley, según se desprende de su propia exposición de motivos, se enmarca en la necesidad de solucionar los problemas de la deficiente constitución de dominio de las denominadas “pequeñas propiedades raíces rurales y urbanas”, a lo que la legislación anterior sobre la materia no había permitido dar solución eficaz<sup>16</sup>”*.

Cabe recalcar, que anteriormente a la publicación del DL mencionado, existieron normas que trataron de acercarse al objetivo de poder sanear el dominio de las pequeñas propiedades. Entre ellas encontramos:

- I. Ley N° 6.382 del año 1939; que establece las cooperativas de pequeños agricultores y fue dictada durante el Gobierno del Presidente Pedro Aguirre Cerda. En ella se da la primera aproximación al saneamiento de predios rurales y al concepto de las cooperativas, excluyéndose los urbanos, con una serie de requisitos y límites para la obtención del dominio. Al ser esta una de las normas originarias en el tema, hay diferencias fundamentales con lo que es la norma hoy en día, como por ejemplo que se debía hacer un procedimiento judicial ante el Juez de Letras y también solo podía operar respecto de bienes rústicos.
- II. DFL 326 del año 1960; que fija disposiciones relativas a las cooperativas. Fue dictado durante el Gobierno del Presidente Jorge Alessandri Rodríguez. Dicho DFL se encargó de dar una definición y objetivo más

---

<sup>16</sup> SEPÚLVEDA, 2011, p. 6.

concreto respecto de las cooperativas. La importancia de esta norma es que se establece por primera vez la regulación relativa al saneamiento de bienes raíces agrícolas en un cuerpo legal.

- III. Ley 15.020, primera ley Reforma Agraria, aprobada en el último periodo del Presidente Jorge Alessandri. Con motivo de estar acorde con la política de los Estados Unidos que se propició para América Latina se aprobó este cuerpo legal. En el Gobierno del Presidente Eduardo Frei Montalva, se profundizó la Reforma Agraria, que si bien originó pequeños campos para que los agricultores tuvieran dominio sobre una extensión de terreno, no causó un impacto político y económico, como sí ocurrió cuando asumió el Mandatario Salvador Allende.

Entre 1970 y 1973, con la reforma agraria impulsada y modificada en el Gobierno del Presidente Salvador Allende, mucha gente, especialmente en zonas rurales, obtuvo el acceso a terrenos para poder establecerse en ellos y ejecutar distintas labores de beneficios económicos y personales. Ahora bien, con el Gobierno Militar se detiene dicha reforma, y cambian varias instituciones, con lo que nace en el año 1977 el Ministerio de Tierras y Colonización, y en dicho Ministerio se origina y desarrolla la normativa que analizamos, siendo así que en el año 1979, se publica el Decreto Ley N° 2.695, por el que se busca regularizar los títulos de dominio a favor de los poseedores irregulares de bienes inmuebles a través de un procedimiento excepcional de carácter administrativo.

La necesidad de una regulación en la materia, además, tenía como base los distintos problemas socio económicos que existían a la época. Luego del gobierno de la Unidad Popular en que se presentó la crisis económica más grande en Chile, llegando a la inflación más alta registrada a nivel nacional, ocurre el Golpe Militar y con este, un cambio radical en el sistema económico del país. Con ello, un gran porcentaje de individuos pierden lo que tenían como sustento económico e inician una nueva vida con el sistema capitalista neo liberal, afectando a gran parte de la población. La legislación del momento no daba una solución eficaz ni real respecto al problema de las propiedades irregulares en distintas zonas del país, generando

problemas socioeconómicos de crecimiento progresivo, ya que, impedía de manera directa o indirecta que ellas se incorporasen efectivamente al catastro registral de la propiedad inscrita.

Como se dijo, en el año 1980 se crea el Ministerio de Bienes Nacionales con el DL N° 3.274, que es uno de los organismos encargados de velar por el respeto del procedimiento y los requisitos del DL N° 2.695. Con esto, se demuestra que con el transcurrir del tiempo, el problema sobre la regularización del dominio fue buscando dar respuestas precisas frente a la situación, para así poder abordarlo de la mejor manera posible.

Otro motivo que explica el DL 2.695, es el hecho de poder mantener la historia registral de los inmuebles, que en muchos casos no constaban con ella por tratarse de muy antiguos los predios, porque nunca se habían inscrito o bien porque los documentos necesarios para obtener su inscripción se habían extraviado. Ahora bien, con la regularización de los predios, las personas podían demostrar la posesión, a que se refiere el artículo 700 del Código Civil, ya que se comportaban con ánimo de señor y dueño durante cierto lapso de tiempo que los habilitaba para poder obtener dicho dominio de manera certera y certificado por el Conservador de Bienes Raíces dentro del marco legal que así lo requiere.

Con la entrada en vigencia del DL N° 2.695, se busca garantizar la ayuda necesaria a los “pequeños parceleros”, ya que, existía un amplio número de sitios de bajo avalúo, tanto urbano como rural, que se poseían, pero que no contaban con la correcta herramienta jurídica para que estos pudiesen normalizar la situación en que estaban, esto es, se trataba de poseedores no inscritos.

Adicionalmente, un motivo de gran importancia en la dictación de este DL, fue dar certeza jurídica al poseedor ya indicado, y así poder regular y organizar, conforme al ordenamiento jurídico, el patrimonio de los interesados de manera correcta y ajustada conforme a la ley. Como se ha señalado, existieron varias aproximaciones para resolver dicha contingencia, pero con la dictación del Decreto Ley N° 2.695 se logró establecer un marco jurídico que reglara las distintas situaciones sobre la

regularización del dominio de la pequeña propiedad raíz y así se pudiese dar fin a las distintas cuestiones relativas al problema con la necesaria estabilidad jurídica.

A modo de contextualizar las razones que llevaron a la dictación del Decreto Ley N° 2.695, citamos a continuación sus “considerandos”, que por sí solo explican lo planteado anteriormente:

*Considerando: 1° Que la deficiente constitución del dominio de las pequeñas propiedades raíces rurales y urbanas genera problemas de índole socioeconómico de crecimiento progresivo, al impedir que gran número de ellas se incorpore efectivamente al proceso productivo nacional;*

*2° Que por ello se ha creado un sistema que la legislación ha denominado "saneamiento del dominio de la pequeña propiedad", que tiene por objeto regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o 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° Que la legislación vigente sobre la materia no ha permitido dar solución eficaz al problema, por lo cual es conveniente modificarla, adecuándola a la realidad actual y estableciendo un nuevo procedimiento que dé facultades a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales que reúnan los requisitos establecidos en la ley, y que contemple la intervención de la Justicia Ordinaria sólo en los casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros, y Habiéndose oído además al Consejo de Estado sobre esta iniciativa<sup>17</sup>*

Finalmente, con fecha 21 de Julio del año 1979, se publica el Decreto Ley 2.695 que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, convirtiéndose en la herramienta jurídica para los pequeños agricultores campesinos que de buena fe buscaban regularizar la

---

<sup>17</sup> Decreto Ley N° 2695, Considerando 1°, 2°, y 3° (Publicada en el D.O. de 21 de Julio de 1979; actualizada de 25 de Septiembre de 2018) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6982>

pequeña propiedad raíz, amparándose en la posesión que sobre los inmuebles habían ejercido durante largo tiempo. El citado Decreto Ley, estableció los requisitos y procedimientos necesarios para obtener de parte del Ministerio de Bienes Nacionales la correspondiente resolución administrativa que reconocía jurídicamente la posesión ejercida por el solicitante o por otra persona en su nombre, durante un lapso de tiempo, la cual junto a otros requisitos señalados por este Decreto Ley, habilitaban para la adquisición del dominio y su inscripción en el registro de propiedades del Conservador de Bienes Raíces pertinente.

Sin embargo, y a pesar de que esta normativa respondía a la necesidad de una extensa comunidad rural, se convirtió en una norma jurídica a través de la cual, muchas personas utilizaron para cometer abusos, convirtiendo una normativa de regularización de la pequeña propiedad raíz en una normativa para adquirir el dominio de la pequeña propiedad de manera irregular. Nace por tanto, una pugna entre los verdaderos dueños de los bienes inmuebles y quienes buscan, en algunos casos dolosamente, aprovecharse de la ausencia de los primeros para apropiarse de los inmuebles. Es por esto, que lo que nació como un beneficio a la sociedad, se ha ido tergiversando con el paso del tiempo y ha generado controversias que incluso han llegado a la Corte Suprema, cuestionándose el verdadero fondo del Decreto Ley N° 2.695

### CAPÍTULO III

#### Modificaciones experimentadas por el Decreto Ley N° 2.695

Como se ha expresado, el Decreto Ley entró en vigencia con el objetivo primordial de facilitar la obtención de la calidad de poseedor regular de una manera excepcional, y posteriormente adquirir el dominio a través de la prescripción adquisitiva de una propiedad raíz, cumpliendo así con los requisitos establecidos en el Código Civil Chileno que exige la reunión de tres elementos copulativos; la calidad de poseedor regular; el justo título y el transcurso del tiempo.

El art. 15 del DL 2.695 señala que, una vez practicada la inscripción, el beneficiado adquiere *“la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales<sup>18</sup>”*. El justo título corresponde a la resolución que acoge la solicitud de regularización. En relación a esto, el artículo 15 señala que *“la resolución del Servicio que acoja la solicitud se considerará como justo título<sup>19</sup>”*. Además, si se logra demostrar ante la Administración todos los requisitos que la ley establece para que se considere su posesión, tendrá *“la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio<sup>20</sup>”*. Acorde a lo anterior, se desprende que al existir posesión regular por tener el justo título y buena fe, acompañada del transcurso del tiempo, que en el caso de los bienes inmuebles es de 5 años, operará la prescripción adquisitiva ordinaria del dominio.

Ahora bien, respecto al último elemento, el transcurso del tiempo, se presentaron una serie de problemas en relación a la aplicación del DL N° 2.695, siendo el principal en la mayoría de las disyuntivas el ánimo defraudatorio que tenían algunas personas que se acogían a la normativa para regularizar posesiones de bienes inmuebles, en perjuicio de terceros. Lo anterior se produce en muchos casos en que los interesados, actuando de manera dolosa, exhiben documentación falsa, o bien presentan declaraciones de testigos que dan fe que el solicitante ha estado

---

<sup>18</sup> Decreto Ley N° 2695, artículo 15 (Publicada en el D.O. de 21 de Julio de 1979; actualizada de 25 de Septiembre de 2018) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6982>

<sup>19</sup> Op. Cit. *Decreto Ley N° 2695*, artículo 15.

<sup>20</sup> Código Civil, artículo 706, Edición Oficial, Editorial Jurídica de Chile, 2019.

poseyendo, ya sea por el mismo u otro en su lugar, y así también, aseveran que el interesado ha realizado mejores y efectuado pagos como un poseedor habilitado. Por otra parte, el artículo 15 del citado Decreto, señala que acogida la solicitud por parte del Servicio (Subsecretaria del Ministerio de Bienes Nacionales) la cual se considera como justo título, y practicada su inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, *“el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales, aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas”*<sup>21</sup>, lo que ha significado que el dueño no poseedor que desconoce por diversos motivos el proceso de regularización que un tercero está efectuando de su propiedad, queda desprotegido de la certeza jurídica que le otorga su inscripción vigente, toda vez, que el solicitante doloso falseando documentación y declaraciones, obtiene la inscripción de la resolución del Servicio aunque existiere la propia y que nunca fue cancelada.

Conforme a lo anterior, la normativa debió someterse a diversas modificaciones a contar del año 1982. Sin embargo, los resquicios legales no dejaron de existir dentro de la órbita de la práctica y ejercicio del citado texto legal. En total, se han realizado cuatro modificaciones al Decreto Ley N°2.695, que se expondrán a continuación:

### 3.1 Año 1996 con la Ley N° 19.455

En el transcurso del año 1994, con fecha 07 Junio, se presenta la primera moción parlamentaria por el Sr. Sergio Mariano Ruiz Esquide Jara. Ante el indebido ejercicio del DL, y para evitar su ejecución subrepticia por determinados grupos de personas, se propone:

- Incluir en el inciso segundo del artículo 4, que el pago del mismo tributo (contribuciones de bienes raíces por ley de impuesto territorial) en los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud del peticionario, se constituirá como prueba de posesión.

---

<sup>21</sup> Decreto Ley N° 2695, artículo 15 (Publicada en el D.O. de 21 de Julio de 1979; actualizada de 25 de Septiembre de 2018) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6982>

- Se añade en el inciso segundo del artículo 8, la prohibición o restricción de que las normas del Decreto Ley N° 2.695, no serán aplicables sobre las propiedades fiscales, entendiéndose por aquellas las que se encuentren inscritas a nombre del Fisco, las de los Gobiernos Regionales, Municipalidades y Servicios Públicos descentralizados, las comprendidas en las herencias deferidas a favor de ellos y los inmuebles en que estén efectuando hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho el dominio.
- Se incorpora al artículo 9, en su inciso final, para aquellos casos en que se haya interpuesto acción penal por parte del titular cuyo dominio se encuentra inscrito, y esta acción hubiese sido acogida, la cancelación de la inscripción de que trata los artículos 12 y 14. El tribunal ordenara la citada cancelación.
- Se agrega al artículo 10, y con la finalidad de asegurar el emplazamiento al supuesto propietario o de su fallecimiento, tratándose de personas naturales, agregándose que el Servicio debe oficiar 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, para que estos informen sobre el último domicilio del mismo. El Servicio notificará de la solicitud mediante carta certificada. Efectuados o no los tramites ya indicados respecto de la información requerida, el Servicio dispondrá al personal técnico de su dependencia, o el contratado para que confirme la concurrencia de los requisitos del terreno exigidos por el artículo 2 con sus pertinentes datos para la individualización del inmueble.
- Se modifica, en relación al artículo 11, con relación a la publicación que debía efectuarse en un diario o periódico que el Servicio eligiera, por uno de mayor circulación o difusión de la zona o región. Además, en aquellas zonas de difícil acceso la resolución será publicada y emitida por mensaje radial que el mismo Servicio determine. Por último se añade que las publicaciones se efectuarán indistintamente los días primero y quince de cada mes.
- En cuanto al artículo 20, cabe destacar que una vez presentada la oposición, considerada como demanda, el Servicio deberá abstenerse de continuar con la tramitación y remitirá los antecedentes al Juez de Letras en lo Civil. Lo

anterior será notificado por carta certificada, tanto al peticionario como al oponente. Ahora bien, si se tratase de un predio que se encontrare en dos o más territorios jurisdiccionales, será competente el Juez de cualquiera de ellos, y en caso de haber varios juzgados con igual jurisdicción, será competente aquel de turno al momento de la oposición.

- Se sustituye el inciso primero del artículo 22, indicando que recibida la demanda se examinará si esta reúne con los fundamentos del artículo 19 o los requisitos del artículo 20, de no ser así será declarada inadmisibile, ordenando lo que señala los artículos 12 y 14 del DL 2.695, esto es, la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, y que se agregue en el citado Registro, una copia autorizada de la resolución dictada por el Servicio junto con el plano correspondiente, y la prohibición que se refiere el artículo 17 del mismo Decreto. La resolución que declare inadmisibile la demanda será apelable notificándose por el estado diario al oponente y personalmente al peticionario, que en este caso se entiende como demandado. En caso de acogerse la demanda por el cumplimiento de la totalidad de los requisitos señalados con anterioridad, se citará a una audiencia, a las partes, a un día y hora determinado, con la finalidad de exponer lo que estimarán beneficioso en cuanto a sus derechos. La demanda y su proveído serán notificados a lo menos tres días hábiles de anticipación a la audiencia, bajo el apercibimiento de tenerse por no deducida, en tal caso, el tribunal ordenara la correspondiente inscripción, la cual tendrá el carácter de inapelable.
- La sustitución del artículo 32 en su inciso 2°, se refiere exclusivamente en indicar que se entenderá por Servicio a la Subsecretaría del Ministerio de Bienes Nacionales, la que actuará a través de la División de Constitución de la Propiedad Raíz.

### 3.2 Año 2003 con la Ley N° 19.858

Con fecha 02 de Octubre del año 2002, el Vicepresidente de la República, se dirige al honorable Senado presentando un Proyecto de Ley para modificar el DL 2.695, el cual fue aprobado por ambas cámaras, y posteriormente promulgado el 23 de Enero del año 2003.

La citada ley modifica el artículo 8 del Decreto Ley, estableciendo que el Ministerio de Bienes Nacionales mediante resolución fundada podrá aplicar el procedimiento de regularización sobre los inmuebles que sean propiedad de municipalidades y de servicios públicos descentralizados. Para su correcta regularización la Secretaría de Estado deberá poseer la autorización previa y expresa de los representantes legales de las instituciones propietarias del inmueble del cual se trate, rigiéndose en todo lo demás por los preceptos jurídicos del Decreto Ley N° 2.695. De igual modo, el Ministerio de Bienes Nacionales por resolución fundada podrá aplicar el citado procedimiento respecto de aquellos inmuebles en que exista incertidumbre sobre la persona del propietario por motivo de encontrarse el bien raíz situado en localidades del país donde los conservadores de bienes raíces competentes hayan sufrido algún siniestro, que implique pérdida o destrucción de los registros.

### 3.3 Año 2004 con la Ley N° 19.930

La Ley N° 19.930 modifica disposiciones del Decreto Ley N° 2.695, en lo relativo a los costos del procedimiento de regularización de propiedad y el de recaudación de las rentas de arrendamiento de inmuebles fiscales. La iniciativa en general se presenta con el objeto de instaurar nuevas formas de financiamiento para los procedimientos de transferencia y regularización de la propiedad, y por otra parte, faculta directamente al Ministerio de Bienes Nacionales para recaudar el cobro de las rentas de arrendamiento de inmuebles fiscales. Las modificaciones legales son:

- En el artículo 40 se establece que el Ministerio de Bienes Nacionales a objeto de verificar si la solicitud presentada para la regularización de la pequeña propiedad raíz cumple con los requisitos o fundamentos que establece el Decreto Ley 2.695 para obtener la resolución administrativa, que se considera como justo título de la posesión, podrá contratar a personas naturales y/o jurídicas incluidas en el Registro Nacional del artículo 42 letra d), para efectuar los trabajos topográficos y jurídicos y las demás acciones necesarias para acogerse a los beneficios establecidos en el DL 2.695. En el caso de que sean los particulares quienes contraten los servicios señalados con anterioridad, otorga al Ministerio de Bienes Nacionales la facultad de cobrar los gastos de recepción y visación conforme a los trabajos ya indicados.
- El artículo 41 se sustituye en su totalidad, estableciendo que los gastos del procedimiento de regularización serán de costo del solicitante. Este deberá enterarlos oportunamente ante el Ministerio de Bienes Nacionales. De no poseer el peticionarios los recursos financieros suficientes, se tendrá la oportunidad de postular a un financiamiento total o parcial, con cargo a los recursos públicos que se destinen al efecto.

#### 3.4 Año 2018 con la Ley N° 21.108

La Ley N° 21.108 fue un proyecto presentado por los senadores de la República la Sra. Pérez San Martín y los Sres. Ossandón y Tuma, conteniendo en su mismo título el objetivo principal de la modificación que es “resguardar derechos de terceros en relación con la regularización de la pequeña propiedad raíz”, quedo consignado en Esta ley se considera como una de las más importantes reformas al Decreto Ley 2.695 ya que aumento los plazos de prescripción, buscando proteger la certeza jurídica de los titulares de derechos sobre el inmueble cuya regularización se solicita.

Las principales modificaciones son:

- Respecto del artículo 5 del DL 2.695, se establece que tratándose de regularizaciones de bienes ubicados en áreas tanto urbanas como rurales, se deberá adjuntar un certificado de informes previos emitido por la Dirección de Obras Municipales, documento deberá tenerse presente para la aprobación o rechazo de la solicitud.
- Con relación al artículo 11 del mismo cuerpo legal, se modifica en el sentido que deberá publicarse la resolución respectiva del proceso de regularización de la propiedad dos veces en un diario o periódico de mayor circulación o difusión de la comuna o región que se trate, determinados por el Servicio y se deberán instalar carteles en lugares públicos establecidos y en el frontis de la propiedad correspondiente. Por último, se indica que se amplía de 30 a 60 días el plazo para la intervención u oposición de terceros, contados desde la publicación del último aviso. Igualmente, se añade que los terceros tendrán derecho a oponerse desde el momento en que se acoge la solicitud a tramitación. De no haber dicha oposición se ordenará la inscripción a nombre del solicitante.
- La modificación del artículo 15 en su inciso segundo, amplía de un año completo de posesión inscrita no interrumpida, a dos años, bajo los mismos términos.
- Respecto del artículo 16, la modificación afecta a los dos primeros incisos del citado artículo aumentando de un año a dos los plazos de prescripción en los casos que se indican.
- La modificación del artículo 17, se relaciona respecto a los plazos para gravar y enajenar los bienes raíces, manifestando que con arreglo al DL 2.695, no se podrán gravar los bienes inmuebles por el plazo de dos años, contados desde la fecha de inscripción. A contrario sensu, respecto de la enajenación, se expone que; tratándose de inmuebles bajo la regulación del Decreto Ley N° 2.695, éstos solo podrán enajenarse después de transcurridos cinco años, contados desde la inscripción del mismo inmueble. Los Conservadores de Bienes Raíces serán los encargados de inscribir de oficio dichas

prohibiciones, las que se cancelaran por el solo ministerio de la ley, vencidos los plazos expuestos con anterioridad. En última instancia, el mismo organismo, deberá alzar de oficio dichas prohibiciones, transcurridos los plazos señalados, sin necesidad de requerimiento de parte interesada.

- En el artículo 20 se aumenta el plazo de 30 días hábiles hasta 60 días hábiles, contados desde el momento en que se acoja la solicitud a tramitación, con la finalidad de deducir oposición ante el Servicio por parte de un tercero.
- Finalmente, en el artículo 26, se modifica el plazo que tienen los terceros para deducir ante el tribunal competente las acciones de dominio que estimen que puedan asistirles. Dicho plazo se aumenta de un año a dos años, contados desde la fecha de inscripción del inmueble practicada por resolución tanto administrativa como judicial.

A modo de síntesis, las modificaciones y ajustes que se le han hecho al Decreto Ley buscan mejorar los resguardos necesarios para evitar que quienes tengan derechos legítimos e inscritos respecto a un inmueble, no resulten perjudicados por la regularización de la posesión de terceros que busquen dolosamente ampararse en este Decreto Ley para así obtener un reconocimiento legal de un derecho falsamente constituido, o que no reúne los fundamentos o requisitos que contempla la normativa, o bien, cumpliendo las exigencias de la normativa, estas no logran ser demostradas por el peticionario que pretende obtener una resolución administrativa que ordena la inscripción de una posesión regular que a futuro, transcurriendo el debido plazo, lo habilitara para la adquisición del dominio. Las modificaciones que en el transcurso del tiempo se han efectuado al DL 2.695 han respondido a una necesidad recogida por el legislador que pretende fortalecer la certeza jurídica del que tiene mejor derecho y aún más, el del titular del dominio inscrito, respecto de quien los atributos del dominio cuales son usar, gozar y disponer, terminan siendo conculcados por la cancelación de la respectiva inscripción.

## **CAPÍTULO IV**

### **Procedimiento del Decreto Ley N° 2.695 y aplicación en el Ámbito Nacional.**

El Decreto Ley N° 2.695 instaura un marco legal, que tiene por objeto principal la regularización de la pequeña propiedad raíz y la constitución del dominio sobre ella, conforme a lo que dice el enunciado del mismo DL, a su vez, establece procedimientos para la resolución de conflictos entre el solicitante interesado y los terceros oponentes respecto de predios tanto urbanos como rurales, cuando existen conflictos de derecho. En Chile, la institución encargada de la aplicación de la descrita norma jurídica es actualmente el beneficio Ministerio de Bienes Nacionales, a través de un programa de carácter regulatorio aplicado por las diversas Divisiones del mismo Ministerio.

El Decreto Ley 2.695 señala en su articulado los requisitos y fundamentos que deben concurrir en la solicitud del interesado, entre los cuales se encuentran los siguientes: beneficiarios, documentación y las diversas acciones de apoyo que deben cumplirse en el procedimiento de regularización junto con sus respectivos costos traducidos tanto en UF (unidades de fomento) como en UT (unidades tributarias). El reglamento del citado Decreto Ley, contenida en el D.S N° 541 de 10 de agosto del año 1996, del Ministerio de Bienes Nacionales, complementa, conforme a lo indicado en el artículo 42 del DL 2.695, las normas que sean necesarias para la correcta aplicación de la ley.

#### **4.1 Beneficiarios**

Se comprenden en el presente grupo todos los poseedores de bienes raíces urbanos, cuyo avalúo fiscal no supere las 380 UTM y también los poseedores de predios rurales cuya tasación sea inferior a las 800 UTM, en ambos casos, que carezcan del pertinente inscrito, conforme a lo que establece el artículo 1 del DL 2.695. Los mismos podrán solicitar el reconocimiento y la obtención de la calidad de poseedor material y regular, respectivamente, para adquirir el dominio de la propiedad raíz una vez inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de la ciudad o

comuna que se trate la respectiva resolución administrativa emanada del Ministerio de Bienes Nacionales.

Cabe distinguir, los distintos de solicitantes:

Personas naturales

1. Personas jurídicas;
  - Sociedades.
  - Corporaciones o fundaciones de derecho privado.
  - Organizaciones comunitarias.
  - Sindicatos.
  - Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS).
  - Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (EIRL) y.
2. Los demás casos especiales amparados por el ministerio de la ley.

### Requisitos

El solicitante, deberá reunir los requisitos tipificados en el artículo 2° del Decreto Ley N° 2.695. Ellos son:

*“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.*

*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<sup>22</sup>”.*

Para la postulación al procedimiento administrativo, enmarcado en el DL N° 2.695 y ejecutado a través del Ministerio de Bienes Nacionales, debe tenerse en consideración que tipo de solicitante ejerce la misma, ya que conforme a lo enunciado serán distintos los requisitos en cuanto a los documentos de caracteres obligatorios, necesarios y deseables que deben ser acreditados para la correcta aplicación del programa de regularización de la pequeña propiedad raíz tanto urbana como rural.

Además de los requisitos mencionados con anterioridad, se incluyen los siguientes:

- 1. Ser poseedor material de un inmueble particular cuyo avalúo fiscal sea igual o inferior a 380 UTM si es urbano y 800 UTM si es rural.*
- 2. Acreditar la posesión material tranquila, continua, no interrumpida y exclusiva del inmueble por a lo menos cinco años.*
- 3. No tener un título de dominio inscrito o tener uno imperfecto (compraventa informal, cesión de derechos, promesa de venta no cumplida, herencia con antecedentes remotos, donación verbal, compra de acciones o derechos).*
- 4. No tener algún juicio pendiente en que se discuta el dominio o posesión del inmueble que haya iniciado con anterioridad a la fecha de la presentación de la solicitud.*
- 5. El bien raíz debe tener límites claros, de cualquier clase, sean naturales o artificiales, los cuales deben ser aceptados por los vecinos.*
- 6. Haber ejecutado acciones positivas en el inmueble: arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, sementeras y otros similares<sup>23</sup>.*

---

<sup>22</sup> Decreto Ley N° 2695, artículo 2 (Publicada en el D.O. de 21 de Julio de 1979; actualizada de 25 de Septiembre de 2018) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6982>.

<sup>23</sup> Nacionales, Subsecretaría, 2020. *Regularización de título de dominio de una propiedad particular*. [En línea]. [consulta: 22 de Octubre de 2020]. Disponible en: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/4938-regularizacion-de-titulo-de-dominio-de-una-propiedad-particular#beneficiarios>

## 4.2 Presentación de la documentación

La documentación que las diversas clases de solicitantes deben acompañar, junto a la respectiva solicitud, se dividen en tres categorías, según lo indicado en la página web del Ministerio de Bienes Nacionales; documentación obligatoria, documentación necesaria y documentación deseable.

### 4.2.1 Personas Naturales:

Las personas naturales deberán presentar los siguientes documentos de carácter obligatorio:

1. *Formulario de regularización de título de dominio.*
2. *Declaración jurada que describa cómo se originó la posesión material de la propiedad.*
3. *Declaración jurada vecinos o colindantes que certifiquen al beneficiario como poseedor del inmueble.*
4. *Croquis de ubicación de la propiedad.*
5. *Certificado de informaciones previas, emitido por la municipalidad respectiva.*
6. *Certificado de litigios, emitido por el Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se ubica el inmueble.*
7. *Poder o mandato, si el trámite es realizado por un tercero (se debe adjuntar también fotocopia de la cédula de identidad vigente por ambos lados del representante<sup>24</sup>).*

Además de los documentos obligatorios, la misma página web señala que deben interponer los siguientes documentos necesarios:

1. *Certificado de inscripción de la propiedad, emitido por el Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se ubica el inmueble.*
2. *Certificado de residencia.*

---

<sup>24</sup> Nacionales, Subsecretaría, 2020. *Regularización de título de dominio de una propiedad particular*. [En línea]. [consulta: 22 de Octubre de 2020]. Disponible en: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/4938-regularizacion-de-titulo-de-dominio-de-una-propiedad-particular#beneficiarios> .

3. *Certificado de avalúo fiscal con indicación de superficie (en caso de no ser posible, acompañar certificado de avalúo fiscal simple).*
4. *Copia de cédula de identidad del solicitante, por ambos lados.*
5. *Certificado del número, otorgado por la municipalidad correspondiente, en caso de que el inmueble sea urbano.*
6. *Documentos, ya sean copias u originales, que permitan acreditar el origen de la posesión (compraventa, cesión de derechos, donación, testamento u otro).*
7. *Documentos que acrediten la posesión material de la propiedad en forma personal o a través de otra persona, por más de cinco años.*
8. *Resolución emitida por el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) o municipio respectivo que autorice la regularización, en los casos en que la propiedad a regularizar sea de propiedad de dichas entidades<sup>25</sup>.*

La ley, en su procedimiento administrativo para la regularización de la pequeña propiedad raíz, establece un margen de “voluntariedad” respecto del peticionario, al señalar un grupo de documentos deseables, en aquellos casos que se tenga conocimiento de la ubicación o materialización física de ellos, de no ser así, su ausencia no afectara con vicios de fondo o forma el restante transcurso del proceso. Los citados documentos, tanto para para personas jurídicas como naturales son los siguientes:

1. *Certificado de nacimiento, matrimonio o defunción (en los casos que corresponda).* Si bien la página web no señala cuales son estos casos, se deduce que a objeto de demostrar parentesco, sucesiones de posesión, herencia u otras situaciones jurídicas que sirvan para regularizar la posesión basadas en una relación de parentesco, podrán adjuntar los correspondientes certificados.

---

<sup>25</sup> Nacionales, Subsecretaría, 2020. *Regularización de título de dominio de una propiedad particular*. [En línea]. [consulta: 22 de Octubre de 2020]. Disponible en: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/4938-regularizacion-de-titulo-de-dominio-de-una-propiedad-particular#beneficiarios>

2. *Certificado de hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones, emitido por el Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se ubica el inmueble.*
3. *Reconocimiento de posesión de otros copropietarios o coherederos en el caso de corresponder.*
4. *Certificado de riesgos, emitido por la municipalidad respectiva.*
5. *Certificado de no expropiación, emitido por la municipalidad respectiva.*
6. *Certificado de ruralidad, emitido por la municipalidad respectiva.*
7. *Cualquier otro antecedente que sirva para probar la posesión material por más de cinco años, como comprobantes de pago de las contribuciones y/o servicios básicos (agua, luz y/o gas) de los últimos cinco años; antecedentes que acrediten la ejecución de mejoras, arreglos o inversiones en la propiedad (fotografías, boletas, facturas, entre otros)<sup>26</sup>.*

#### 4.2.2 Sociedades:

Los documentos obligatorios que se deberán interponer son los siguientes:

1. *Formulario de regularización de título de dominio para persona jurídica.*
2. *Fotocopia de la Cédula de Identidad del representante legal, por ambos lados.*
3. *Copia de la escritura pública de constitución de la sociedad y sus modificaciones.*
4. *Fotocopia de Rol Único Tributario de la sociedad, por ambos lados.*
5. *Certificado de vigencia de la sociedad emitido por Conservador de Bienes Raíces.*
6. *Copia de escritura social o documento en que conste la personería del representante legal y sus modificaciones, si existieren<sup>27</sup>.*

---

<sup>26</sup> Nacionales, Subsecretaría, 2020. *Regularización de título de dominio de una propiedad particular*. [En línea]. [consulta: 22 de Octubre de 2020]. Disponible en: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/4938-regularizacion-de-titulo-de-dominio-de-una-propiedad-particular#beneficiarios>

<sup>27</sup> Ídem

#### 4.2.3 Corporaciones o Fundaciones de Derecho Privado:

1. *Formulario de regularización de título de dominio para persona jurídica.*
2. *Fotocopia de la cédula de identidad del representante legal, por ambos lados.*
3. *Fotocopia de Rol Único Tributario de la corporación o fundación, por ambos lados.*
4. *Certificado de vigencia de la personalidad jurídica otorgada por el Registro Civil.*
5. *Copia de los estatutos.*
6. *Documento en que conste la personería del representante legal<sup>28</sup>.*

#### 4.2.4 Organizaciones Comunitarias:

Están definidas por el Decreto N° 58, texto que refunde la Ley N° 19.418 sobre “Juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias”. Define a éstas últimas en su artículo 2° letra d) como “*Aquella con personalidad jurídica y sin fines de lucro, que tenga por objeto representar y promover valores e intereses específicos de la comunidad dentro del territorio de la comuna o agrupación de comunas respectiva<sup>29</sup>*”. Deberá acompañar, para acogerse al DL 2.695, los siguientes documentos:

1. *Formulario de regularización de título de dominio para persona jurídica.*
2. *Fotocopia de la cédula de identidad del representante legal, por ambos lados.*
3. *Fotocopia de Rol Único Tributario de la organización comunitaria, por ambos lados.*
4. *Certificado de vigencia de la personalidad jurídica otorgada por el Secretario Municipal correspondiente.*
5. *Copia de los estatutos.*

---

<sup>28</sup> Nacionales, Subsecretaría, 2020. *Regularización de título de dominio de una propiedad particular*. [En línea]. [consulta: 22 de Octubre de 2020]. Disponible en: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/4938-regularizacion-de-titulo-de-dominio-de-una-propiedad-particular#beneficiarios>

<sup>29</sup> Decreto N° 58, artículo 2° letra d) (<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=70040&idParte=8640787&idVersion=>

6. *Documento en que conste la personería del representante legal*<sup>30</sup>.

#### 4.2.5 Sindicatos:

En el caso de los sindicatos, estas organizaciones de trabajadores, que tienen por objeto promover y proteger los derechos de sus asociados, deberán, como toda organización jurídica presentar los siguientes documentos:

- *Fotocopia de la cédula de identidad del representante legal, por ambos lados.*
- *Formulario de regularización de título de dominio para persona jurídica.*
- *Fotocopia de Rol Único Tributario del sindicato, por ambos lados.*
- *Certificado de vigencia de la personalidad jurídica emitida por la Dirección del Trabajo.*
- *Copia de los estatutos o documento en que conste la personería del representante legal*<sup>31</sup>.

#### 4.2.6 Entidades de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS):

Son aquellas “*personas jurídicas, de derecho público o privado, con o sin fines de lucro, que prestan los servicios de asistencia técnica y social que se señalan en la presente resolución para el programa Fondo Solidario de Vivienda, regulado por el D.S. N°174, (V. y U.), de 2005*<sup>32</sup>”.

Los documentos que debe presentar, son los siguientes:

1. *Formulario de regularización de título de dominio para persona jurídica.*

---

<sup>30</sup> Nacionales, Subsecretaría, 2020. *Regularización de título de dominio de una propiedad particular*. [En línea]. [consulta: 22 de Octubre de 2020]. Disponible en: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/4938-regularizacion-de-titulo-de-dominio-de-una-propiedad-particular#beneficiarios>

<sup>31</sup> Ídem

<sup>32</sup> Texto actualizado de la resolución N° 533, (V. y U.), Publicado en el D.O. de 05 de Noviembre de 1997; actualizada de 20 de Diciembre de 2009) Disponible en: [https://www.minvu.cl/wp-content/uploads/2019/05/Resol\\_533\\_97\\_ACT\\_29\\_12\\_09.pdf](https://www.minvu.cl/wp-content/uploads/2019/05/Resol_533_97_ACT_29_12_09.pdf)

2. *Fotocopia de la cédula de identidad del representante legal, por ambos lados.*
3. *Fotocopia de Rol Único Tributario de la EGIS, por ambos lados.*
4. *Certificado de vigencia de la personalidad jurídica.*
5. *Copia de los estatutos.*
6. *Documento en que conste la personería del representante legal.*
7. *Convenio Marco con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo<sup>33</sup>.*

#### 4.2.7 Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada (EIRL):

Deben acompañar:

1. *Formulario de regularización de título de dominio para persona jurídica.*
2. *Fotocopia de Rol Único Tributario de la EIRL, por ambos lados.*
3. *Copia de la escritura pública de constitución de la EIRL.*
4. *Certificado de vigencia de la EIRL del Conservador de Bienes Raíces.*
5. *Copia de documento en que conste la personería del representante legal<sup>34</sup>.*

#### 4.2.8 Casos especiales

1. En el supuesto de que el bien inmueble haya sido propiedad de una cooperativa, se deben presentar los siguientes documentos adicionales:
  - *Certificado de pago total del inmueble.*
  - *Acreditar con documentos que la cooperativa se encuentra disuelta o en proceso de liquidación.*
  - *Demostrar que no existe organismo liquidador<sup>35</sup>.*
2. Bajo la hipótesis de que el bien raíz haya pertenecido a una comunidad, deberán presentarse los siguientes documentos adicionales:
  - *Documento que acredite que se encuentra subdividido materialmente y delimitado por más de cinco años.*

---

<sup>33</sup> Nacionales, Subsecretaría, 2020. *Regularización de título de dominio de una propiedad particular*. [En línea]. [consulta: 22 de Octubre de 2020]. Disponible en: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/4938-regularizacion-de-titulo-de-dominio-de-una-propiedad-particular#beneficiarios>

<sup>34</sup> Ídem

<sup>35</sup> Ídem

- Documento que acredite el pago total del retazo de terreno adquirido en comunidad y aportar documentos constitutivos de ella.
- Autorización de los restantes comuneros o coposeedores<sup>36</sup>.

### 4.3 Procedimiento y Etapas de Regularización

#### 4.3.1 Procedimiento:

El sujeto legitimado para ejercer la solicitud, tiene la posibilidad de dirigirse a los departamentos del Ministerio de Bienes Nacionales, a la Secretaría Regional Ministerial de cada región o a la Oficina Provincial. De igual forma, se le otorga la posibilidad de poder dar inicio a la solicitud de manera on-line a través de las páginas web bienesnacionales.cl y <https://postulaciones.mbienes.cl/>.

#### 4.3.2 Etapas:

- a) Ingreso de la solicitud y análisis jurídico: la interposición de la solicitud de saneamiento se realizara mediante el Sistemas de Información y Atención ciudadana del Ministerio de Bienes Nacionales. En esta etapa se desarrolla la verificación del cumplimiento de los requisitos ya indicados señalados junto con el visado del grupo de antecedentes que acredite la existencia de la presentación.
- b) Mensura; oficio a organizaciones externas y, oficio a presunto dueño: en esta fase, se oficiará al Servicio de Impuestos Internos (SII) con el objeto de informar acerca del nombre, cédula de identidad, y domicilio del supuesto propietario del terreno urbano o rural que se desea regular mediante el DL N° 2.695. Una vez emanado el informe del SII, se solicitará de oficio al Registro Civil, como también al Servicio Electoral (SERVEL) para la correcta determinación del domicilio del presunto propietario o de su fallecimiento. El supuesto propietario o su sucesión hereditaria, tomará conocimiento para hacer valer sus derechos mediante carta certificada, en la cual, se notifica la solicitud de saneamiento. Finalizado el envío

---

<sup>36</sup> Nacionales, Subsecretaria, 2020. *Regularización de título de dominio de una propiedad particular*. [En línea]. [consulta: 22 de Octubre de 2020]. Disponible en: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/4938-regularizacion-de-titulo-de-dominio-de-una-propiedad-particular#beneficiarios>

de oficios, un determinado funcionario del Ministerio de Bienes Nacionales deberá comprobar en terreno la concurrencia completa de las condiciones legales vinculadas a la posesión regular del bien raíz inmueble, la que deberá acreditarse en la forma que señala el artículo 925 del Código Civil, según lo establece el 4 del DL N° 2.695. Por último, individualizado el inmueble urbano o rural, se procederá a la confección de un plano y minuta que exponga los correspondientes deslindes.

- c) Resolución: existen dos posibilidades, el rechazo o la aceptación de la diligencia. En el primer caso, el postulante tendrá la opción de interponer un recurso de reposición y/o jerárquico ante el Subsecretario de Tierras y Colonización, con el propósito de reclamar respecto del rechazo de la resolución, dentro de un plazo de 5 días, contados desde la notificación por carta certificada que informe de la resolución (artículo 13 DL 2.695). A contrario sensu, de ser acogida la solicitud, se procederá a dos publicaciones en diarios de circulación regional y la fijación de carteles durante quince días en lugares públicos seleccionados por el Ministerio de Bienes Nacionales o la SEREMI respectiva (artículo 11 DL 2.695).
- d) Resolución Final y envío al Conservador de Bienes Raíces: transcurridos 60 días hábiles, contados desde la última publicación, colocación de carteles y del hecho que no se haya deducido oposición dentro del plazo indicado, hecho que ser previamente certificado, se dictara una resolución administrativa que ordena la inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. La resolución respectiva contendrá la individualización del o los peticionarios y todos los datos pertinentes del inmueble. Como última actuación, se efectúa la inscripción de una copia de la resolución, del plano y de la prohibición de gravar o enajenar, por un período de 2 y 5 años, respectivamente (artículos 12 y 14 del DL 2.695)
- e) Entrega de la resolución y efectos de la inscripción: *La resolución del Servicio que acoja la solicitud se considerará como justo título. Una vez practicada su inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos*

*legales, aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas*<sup>37</sup>.

Por lo anterior, y una vez transcurridos dos años de posesión inscrita no interrumpida, los cuales se cuentan desde la fecha de la citada inscripción, se habilitará al poseedor regular para obtener la calidad de propietario o dueño del inmueble, por medio de la prescripción adquisitiva de corto plazo. Las inscripciones anteriores de derechos reales sobre el inmueble, como así también las de los gravámenes y prohibiciones que lo afectaban, se cancelaran por el solo ministerio de la ley. De la misma manera, y expirado el plazo de los dos años ya indicados, prescribirán las acciones emanadas de los derechos reales relativos al inmuebles inscrito, de acuerdo a lo que señala el artículo 16 del DL 2.695.

- f) Prohibiciones: dentro del curso de los dos años, el poseedor regular no podrá gravar el inmueble, prohibición que será cancelada por el solo ministerio de la ley una vez cumplido dicho plazo. Asimismo, el poseedor regular no podrá enajenar la propiedad durante los próximos 5 años. Sin embargo, podrán constituir gravámenes en favor de determinados organismos que señala el mismo Decreto Ley, como así también, los poseedores de predios rústicos podrán enajenar el inmueble en favor de instituciones o persona natural determinada que indica el mismo cuerpo legal (artículo 17 DL 2.695)

#### 4.3.3 Costos del Procedimiento

El costo o justo precio que deba ser pagado será de cargo del solicitante de la regularización recaída sobre determinado bien raíz urbano o rural, de acuerdo a la resolución N° 2.459 perteneciente del año 2018. El costo varía en función a los criterios de ubicación geográfica, superficie y accesibilidad de la propiedad. Los montos de dinero y el plazo para su pago se señalan en la siguiente tabla, de

---

<sup>37</sup> Decreto Ley N° 2695, artículo 15 (Publicada en el D.O. de 21 de Julio de 1979; actualizada de 25 de Septiembre de 2018) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6982>.

acuerdo a las siguientes etapas, en orden a su prioridad y acontecimiento de hechos:

Etapas	Costo
Contribución al Ministerio de Bienes Nacionales, en virtud de los trabajos asociados a la órbita jurídica, administrativa, de procedimiento y técnico.	El costo en UF es de 4,44.
Técnica: Es la realización de la mensura, (visita ejecutada por un técnico especializado al inmueble para llevar a cabo la medición). Con ello se adjunta el trabajo en gabinete, que origina la creación de planos, minuta de deslindes, declaración de hechos, entre otros.	Se calcula de acuerdo a la Región, de la que se trate, y las características particulares que posea la misma.
Publicación: se publican dos anuncios en los diarios de mayor circulación los días 1 y 15 del mes, o bien, en la edición inmediata siguiente si dicho medio no se publicare en los días indicados anteriormente.	Se deberá calcular el valor de las publicaciones variando en consideración a la Región de la que se trate y los costos establecidos por el medio previsto.
Inscripción: finalizadas las dos etapas anteriores, sin contar con oposición alguna de un tercero ajeno, se deberá proceder al ingreso de la resolución definitiva y del plano de la propiedad raíz al Conservador de Bienes Raíces correspondiente para su debida inscripción.	El presente valor o cobro de la inscripción se encuentra regulado legalmente a través del Decreto Ley N° 588, del año 1998 y actualmente corresponde a ½ UTM.

Se debe destacar que el procedimiento debe ser financiado con anterioridad al inicio de su tramitación. En caso contrario, se tendrá por no presentado.

A los costos detallados en la tabla prevista, se les aplicará un determinado factor de corrección, calculable en 0.3, siempre y cuando se trate de aquellos predios cuya superficie supere las 10 hectáreas o posean un dificultoso acceso al mismo, ya sea, por distancia o complejidad.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Bienes Nacionales, se encuentra facultado para la aplicación de un beneficio y/o subsidio a favor del financiamiento, dirigido para todas aquellas fichas sociales de hogares que pertenezcan a cierto porcentaje de vulnerabilidad. Es por ello, que dicho subsidio aplica en razón de la proporción numérica, expuesta a continuación:

% Vulnerabilidad	%Subsidio	Pedio Urbano	Pedio Rural
40%	100%	-	-
Desde 41% al 50%	-	90%	95%
Desde 51% al 60%	-	50%	75%
40% menos vulnerable	No se otorga	-	-

El último factor a señalar en el presente documento, es el rol que cumplen los contratistas autorizados a ser partícipes, y con ello, asumir los costos y/o valores del proceso, ya sea, con o sin la aplicación del margen de corrección del 0.3. Una vez recepcionados los antecedentes del proceso de regularización de la pequeña propiedad raíz, se le deberá notificar de la liquidación de los costos al correspondiente solicitante (s), quien(es), dispondrá(n) de un plazo de 10 días hábiles para el pago del valor debido en las sucursales del Banco Estado o en donde designare para ello por el Ministerio de Bienes Nacionales.

#### 4.4 Aplicación en el Ámbito Nacional:

Desde la entrada en vigencia del Decreto Ley N° 2.695, en Chile se han acrecentado las presentaciones de solicitudes de regularización ante las oficinas del Ministerio de Bienes Nacionales, ejemplo de lo descrito con anterioridad es la siguiente tabla obtenida del Departamento de Programación y Control del Ministerio de Bienes Nacionales, la cual expone por región y año el número de solicitudes de saneamiento ingresadas

##### 4.4.1 Solicitudes de saneamiento ingresadas en los años 2017, 2018, 2019 y 2020:

<b>REGIÓN</b>	2017	2018	2019	2020
Arica y Parinacota	140	75	75	35
Tarapacá	114	2.519	58	153
Antofagasta	162	59	69	31
Atacama	183	74	204	66
Coquimbo	1.576	74	862	502
Valparaíso	1.039	1.606	1.240	833
Metropolitana	1.385	1.032	1.621	1.297
O'Higgins	779	958	1.661	794
Maule	2.466	1.342	1.821	1.128
Ñuble	0	233	1.438	900
Bío Bío	2.827	1.510	1.607	1.548
Araucanía	3.153	698	3.584	2.231
Los Ríos	1.588	213	1.310	766
Los Lagos	1.531	702	1.344	856
Aysén	110	20	184	86
Magallanes	139	998	208	72
<b>Total general</b>	<b>17.190</b>	<b>12.113</b>	<b>17.286</b>	<b>11.298</b>

#### 4.4.2 Cantidad de casos de saneamiento ingresados al Conservador de Bienes

Raíces en los años 2017, 2018, 2019 y 2020:

<b>REGIÓN</b>	2017	2018	2019	2020
Arica y Parinacota	130	3	87	6
Tarapacá	23	2	9	26
Antofagasta	82	37	51	43
Atacama	256	61	33	182
Coquimbo	967	939	703	557
Valparaíso	523	433	741	785
Metropolitana	300	302	992	957
O' higgins	317	502	519	799
Maule	2.342	1.044	1.809	1.393
Ñuble	0	0	260	253
Bío Bío	2.126	871	2.613	1.011
Araucanía	1.418	437	1.929	2.290
Los Ríos	923	444	889	940
Los Lagos	1.124	638	1.323	836
Aysén	80	68	55	122
Magallanes	196	108	229	134
<b>Total general</b>	10.807	5.889	12.242	10.334

## CAPÍTULO V

### La garantía Constitucional del artículo 19 N° 24 y el Decreto Ley N° 2.695.

El presente capítulo tiene por objeto hacer un breve análisis de la controvertida crítica que se ha formulado en el tiempo a la aplicación de Decreto Ley 2.695, en contraposición con lo contenido respecto del derecho de dominio amparado en la Constitución Política de Chile. Buscamos señalar lo que en nuestro concepto, y con la base de la documentación analizada en el desarrollo de la investigación, ha dado pábulo a lo que la sociedad de juristas y ciudadanos comunes y corrientes vislumbran como un desposeimiento y falta de seguridad jurídica del dominio inscrito, como consecuencia de la regularización de la pequeña propiedad raíz mediante la normativa del DL 2.695 del año 1979.

Al efecto, y para contextualizarnos en el tiempo que fue dictado el mentado Decreto, y remontándonos a la historia fidedigna de la ley, el preámbulo del DL 2.695/1979 confirma tal como lo señala el Profesor Jaime Alcalde en su publicación “De los bienes, de su dominio, posesión, uso y goce”: *“La última razón que invoca el preámbulo del DL 2695/1979 era la constatación de que la legislación por entonces vigente no había permitido dar solución al problema de que ciertas personas tuviesen tierras como propias sin la correlativa constancia registral, siendo necesario un nuevo régimen que fuese acorde a la realidad y don-de se otorgase un mayor poder a la administración para facilitar la regularización, con intervención de la justicia ordinaria solo en aquellos casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros.”*<sup>38</sup>

La historia de las leyes y de la normativa que las complementa registrada en sus reglamentos siempre tiene por objeto recoger una necesidad latente de la sociedad en la cual imperaran. Fue justamente el caso de este DL 2.695 que nació para materializar una voluntad de regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz, originada por comunidades hereditarias que no podían subdividir los terrenos por diversas causa tales como tramitaciones costosas, o bien por motivos de

---

<sup>38</sup> ALCALDE, 2016, página 256

inhabilidades procesales o por ultimo por faltar requisitos que la ley civil les exigía para adjudicar el dominio en una persona singular.

Como todas las normativas, y en el caso en particular que nos convoca, esto es, proteger la garantía constitucional del derecho de propiedad, el citado DL 2.695, tuvo que ser complementado por diversa modificaciones posteriores a objeto de perfeccionarlo o bien hacerse cargo de las instituciones que presentaban problemas en su aplicación, o bien respecto de los efectos que causaban respecto de terceros oponentes. De esta manera la ley N° 18.148 se modificaron los arts. 5, 14, 40 y 42; por la ley N° 18.866 el art. 1°; por la ley N° 19.455 los arts. 1°, 4°, 8, 9°, 10, 11, 15, 20, 22, 29, 32 y 37; por la ley N° 19.858 el art. 8°, por la ley N° 19.930 los arts. 40, 41 y 42., y por la Ley N° 21.108, los arts. 5°,11°,15°,16°,17°, 20° y 26°. Debemos además citar luego, el reglamento que complementa el DL 2.695, el cual fue sancionado por el D.S 541/1996 del Ministerio de Bienes Nacionales, refiriéndose en especial a la parte procedimental del mismo.

### 5.1 Constitución Política de la República de Chile

Luego de esta breve reseña respecto a la contextualización de la época y circunstancias que existían al momento de dictarse el DL 2.695 , citamos el principio rector en materia del derecho de propiedad contenido en el artículo 19 número 24 de nuestra carta Fundamental que establece que la Constitución asegura a todas las personas:

*Artículo 19 número 24°; “El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.*

*Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad*

*nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental.”<sup>39</sup>*

Conforme a lo indicado por el inciso primero y segundo del artículo 19, la Constitución eleva y otorga rango constitucional el derecho de dominio, y por su parte, la Corte Suprema *“ha desarrollado el concepto que el dominio debe tener la máxima protección, en que toda restricción particular de las garantías generales se refiere a los casos específicos y siempre queda a salvo la aplicación de la normativa general.”<sup>40</sup>*

Lo anterior ha motivado que en reiteradas ocasiones se han presentado requerimientos de inconstitucionalidad del DL 2.695 teniendo como fundamento principal que la máxima protección que ha señalado la Corte parece desdibujarse y quedar sin protección frente a una resolución administrativa otorgada por el Ministerio de Bienes Nacionales, que se convierte, según lo dispone el mismo DL 2.695 en su artículo 15, en justo título habilitando al poseedor a adquirir el dominio por prescripción adquisitiva. Existen múltiples fallos en la materia y así también diversa y abundante doctrina al respecto, pero nosotros sólo nos restringimos a la causa basal de la disputa y crítica mencionada: la posesión material fundamentada conforme al citado decreto prevalece sobre la posesión inscrita. Para efectos de ejemplificar nuestro análisis planteamos un caso hipotético respecto de aquel dueño de un predio ubicado en una zona del sur de Chile, región de los Ríos, cuyo avalúo es inferior a 800 UTA como la gran mayoría de los predios de 5 a 10 hectáreas por ejemplo en Panguipulli, Futrono, Mantilhue, Llifén, Iihue, etc. y sobre los cuales pastorean animales para crianza y venta de los mismos. El titular del dominio, con inscripción vigente en el respectivo registro del Conservador de la zona y que no está en posesión material del mismo pero sí consta su posesión inscrita derivada del registro de su dominio, a contar del DL 2.695 ya no tiene la certeza jurídica que el precepto Constitucional indica, al menos de hecho, no podrá sentirse protegido toda vez que un aparente poseedor mediante la presentación de una solicitud el

---

<sup>39</sup> Constitución Política de la República de Chile, Art 19 N° 24. Disponible en: [\[http://bcn.cl/2f6sk\]](http://bcn.cl/2f6sk).

<sup>40</sup> SCS, Considerando N° 15, Rol 1018 – 2009, de fecha 10 de Febrero de 2009.

Ministerio de Bienes Nacionales acreditando lo señalado en el Artículo 2° del DL 2.695, esto es:

*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.*

*No será obstáculo para el ejercicio de este derecho la circunstancia de que existan inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble.”<sup>41</sup>*

De esta manera, más otras acciones de apoyo ordenadas por el Servicio, obtendrá que se declare admisible la solicitud y se dicte una resolución administrativa que le sirve de justo título.

De la sola lectura del inciso 2° del numeral 2) se deduce para cualquier y simple lector qué, con fundamento, algunos juristas y profesores de derecho civil han denominado al citado decreto ley como el “Decreto Ladrón”, toda vez que la protección establecida por la Constitución de Chile en sus garantías fundamentales al derecho de propiedad se vulneraría mediante un procedimiento legal que no asegura al propietario con dominio inscrito la certeza jurídica que se deriva de la competente inscripción registral.

Es muy difícil comprender, que el titular del dominio del ejemplo citado , encontrándose a cientos de kilómetros de distancia con la certeza que su inmueble está amparado por la garantía constitucional , protegido por el dominio inscrito, e incorporado al proceso productivo del país , sea despojado de su derecho , si bien a través de un modo de adquirir el dominio como es la prescripción adquisitiva, pero cuyo fundamento es una resolución administrativa que da calidad de justo título a una posesión que se acredita a través de un procedimiento que a pesar de las

---

<sup>41</sup> Decreto Ley N° 2695, artículo 2 (Publicada en el D.O. de 21 de Julio de 1979; actualizada de 25 de Septiembre de 2018) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6982>.

múltiples modificaciones , aún es débil en relación a la garantía constitucional que ampara el derecho real de dominio.

Si bien es cierto que la normativa establece en su art. 4° que la posesión material debe acreditarse conforme a lo establecido en el art. 925 del Código Civil, esto es, hechos positivos de aquellos que sólo da derecho el Dominio, llama la atención que el corte de maderas, construcción de edificios, cerramientos o plantaciones ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión, prevalezcan sobre un título de dominio inscrito , con la debida excepción de aquellos casos que el DL 2.695 contempla en su art. 3° inciso 2° los que en todo caso deben ser estrictamente estudiados y verificados por el Servicio . El admitir simples documentos privados como títulos aparentes, abre la puerta a que cualquier persona de mala fe pre constituya documentación y realice actos positivos tendientes a la regularización que la ley le autoriza, motivo por el cual si bien el art. 9° señala una sanción penal para el que maliciosamente obtuviere el reconocimiento de la calidad de poseedor, sólo presume el dolo para aquel que detenta la calidad de arrendatario o mero tenedor o que haya reconocido dominio ajeno mediante un acto o contrato escrito. De esta manera, más otras acciones de apoyo ordenadas por el Servicio, obtendrá que se declare admisible la solicitud y se dicte una resolución administrativa que le sirve de justo título. Lo cual implica que para todos los demás casos y lo que ha conllevado a la denominación de decreto ladrón, bastaría acreditar hechos positivos de los que señala el 925 del código civil y los demás requisitos que indica el DL para llegar a adquirir el dominio por una prescripción adquisitiva de corto plazo respecto de un predio agrícola cuyo dominio está inscrito y cuyo avalúo es inferior a 800 UTM en el caso rural, o 380 UTM tratándose de urbanos.

Estamos figurando una caso hipotético que en la práctica es de real ocurrencia toda vez que si uno examina los avisos que se publican en los diarios de mayor circulación de las regiones donde se comprenden las zonas ya citadas del sur de Chile por ejemplo, es fácil encontrar predios de 3, 10 y hasta 30 hectáreas en zonas muy cotizadas y que son regularizadas bajo el amparo del DL 2.695. La regla general es que los predios agrícolas tienen un avalúo fiscal es muy bajo en relación

al comercial, y por ende exentos del pago de contribuciones, lo que facilita aún más la producción de la prueba, toda vez que, y en caso de pagar contribuciones, al menos el propietario registral estaría obligado a ejercer actos de vigilancia sobre su propiedad raíz para evitar un futuro remate por deudas de impuestos territoriales. Por otra parte, lo cual nos parece una justa disposición considerando el loable objetivo que tuvo este DL en sus orígenes, en caso que el solicitante haya cancelado durante los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud, las contribuciones, el inciso final del artículo 4º, le otorga calidad de plena prueba de la posesión respecto del peticionario.

Respecto a la publicidad debida que indica la ley de saneamiento para garantizar a los terceros de mejor derecho y al supuesto propietario como denomina el DL 2.695 al propietario inscrito, su derecho a ser emplazados e interponer reclamo dentro de un plazo; nos merece especial atención que no se incluya en el aviso el nombre del propietario sino que solo se individualiza el predio por sus deslindes y se cita las fojas, número y año de la inscripción vigente, que en muchos casos solo datan de tres o cinco años anterior.

Si bien es cierto que la ley prohíbe enajenar las citadas propiedades durante cinco años, el último inciso del artículo 17, los autoriza enajenar a una persona natural dueña de otra propiedad agrícola cuya explotación pueda complementarse con la del predio recién adquirido. Esto último ha ocasionado que algunas personas asesoradas maliciosamente descubren la manera de adquirir el predio vecino instalando a una persona, haciendo mejoras básicas, y pre constituir pruebas acreditando que están en posesión del inmueble hace cinco años para luego obtener que el ocupante regularice la posesión de parte del predio, que por coincidencia es la parte que le faltaba al vecino patrocinador para completar la franja de lago que necesitaba.

En efecto, las publicaciones se efectúan, los días 1 y 15 de cada mes, y el aviso que se coloca en el Conservador de la zona respectiva indica el predio, rol, superficie y otros datos, pero omite, porque la ley no lo obliga, a señalar quien es

el propietario del inmueble así como tampoco que se encuentra debidamente notificado.

La existencia de una inscripción anterior que ampare el inmueble, no significará que el poseedor material esté reconociendo dominio ajeno, así lo indica el artículo 4° del DL 2.695, con lo cual pareciera que el poseedor inscrito cuyo dominio se encuentra registrado poco importa identificarlo. Mejorar la notificación del tercero afectado o del supuesto dueño es un tema urgente que debe mejorarse para proteger al titular y estar acorde la protección del dominio con el precepto constitucional que lo garantiza.

Luego el artículo 5°, colaborando aún más en la facilitación del procedimiento para el solicitante, autoriza a este para que la prueba del origen de la posesión, lo realice inclusive con una simple declaración Jurada ante el funcionario que el Servicio determine, en caso de no poder realizarlo ante notario u oficial de registro Civil.

Como corolario de esta incerteza jurídica que dista de manera absoluta con la Garantía Constitucional en comento, el conocimiento que el solicitante tuviere de la existencia de inscripciones que se refieran al inmueble, las cuales ya el artículo segundo en su numeral 2, inciso segundo, no las considera un obstáculo para la obtención de la resolución administrativa, debilitando incluso el principio de Igualdad ante la ley que consagra el artículo 3° de la Constitución, toda vez que al propietario del inmueble cuyo dominio se encuentra amparado por la Constitución, se le notificara la presentación de la solicitud del petionario por una simple carta certificada disminuyendo la importancia de la primera notificación o emplazamiento a una formalidad mínima, tanto el titular del dominio que figura en la inscripción vigente del respectivo Conservador de Bienes Raíces, así como los terceros con mejor derecho, deben ser emplazados a través de una notificación personal como se establece y obliga en materia judicial, incluso para juicios de menor cuantía, o respecto de juicios donde sólo se discute la mera tenencia tales como el arrendamiento o el juicio precario la ley procesal impone la primera notificación sea de manera personal o por cédula.

*Artículo 10°: “Presentada la solicitud en el Servicio, éste la admitirá a tramitación, previo informe jurídico, 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 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 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”.<sup>42</sup>*

El artículo 11 del cuerpo legal, si bien indica que debe recabarse información del supuesto propietario (a pesar de existir título inscrito se le denomina : “ supuesto” ) tanto en el Servicio de Impuestos Internos, Registro Civil y Servicio Electoral para notificarlo por carta certificada , el mismo DL facilita el procedimiento al solicitante en desmedro del titular del dominio, y autoriza seguir con los demás trámites para obtener la admisibilidad de la solicitud, con o sin los informes solicitados. Lo establecido en el indicado artículo no se condice con la protección del derecho de propiedad que establece la garantía Constitucional del artículo 19 N° 24, toda vez, que según lo dispuesto en la indicada garantía atentaría contra el principio del emplazamiento al demandado, lo cual constituye la esencia del debido proceso. (...)  
“Al acogerse el Recurso de Protección sin haber notificado el pedido de informe y

---

<sup>42</sup> Decreto Ley N° 2695, artículo 10 (Publicada en el D.O. de 21 de Julio de 1979; actualizada de 25 de Septiembre de 2018) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6982>.

*antecedentes a las personas recurridas, se las ha dejado en la más completa indefensión, lo que constituye un vicio esencial.”<sup>43</sup>*

Si bien es cierto, citamos lo pertinente de un fallo de la Corte Suprema en materia de protección, no es menos cierto que la garantía del derecho de Dominio del titular, a quien el Decreto Ley N° 2.695 denomina supuesto propietario del inmueble, está justamente amparada por el recurso indicado. Conforme al aforismo jurídico que reza : “Donde existe la misma razón , debe existir la misma disposición “ , está demás hacer mención que el titular del dominio cuya inscripción vigente lo ampara queda menoscabado en cuanto a sus posibilidades de hacer valer su derecho, ante un solicitante que por medio de una declaración que puede realizar ante el mismo funcionario del servicio , de cumplimiento a requisitos para obtener una resolución administrativa que adquiere la naturaleza jurídica de justo título; mientras que el tercero oponente con mejor derecho o el supuesto dueño que reclama, se verá compelido a someter su disputa ante un tribunal de justicia. En otras palabras, al poseedor material que presenta solicitud contra título inscrito y vigente se le otorga una resolución administrativa que tiene por efecto convertirlo en poseedor regular, y se notifica, si es que los servicios indicados informan a tiempo, al supuesto dueño por una simple carta certificada. A contrario sensu, cuando el supuesto dueño reclama, ese reclamo deberá ventilarse ante los tribunales con el oneroso costo en abogados y procedimientos.

La incerteza jurídica frente a la garantía constitucional que ampara el derecho de dominio, queda en la más absoluta nebulosa cuando leemos lo contenido del artículo 16: *“Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo precedente, expirado el plazo de dos años a que esa disposición se refiere, prescribirán las acciones emanadas de los derechos reales de dominio, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas y el de hipotecas relativos al inmueble inscrito de acuerdo con la presente ley.*

*Las anteriores inscripciones de dominio sobre el inmueble, así como la de los otros derechos reales mencionados, las de los gravámenes y prohibiciones que lo*

---

<sup>43</sup> SCS, Rol 10644 – 1087, de fecha 04 de Junio de 1987.

*afectaban, una vez transcurrido el citado plazo de dos años, se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley, sin que por ello recobren su vigencia las inscripciones que antecedian a las que se cancelan”<sup>44</sup>.*

Finalmente, y conforme a lo expuesto, el solicitante, ya convertido en poseedor regular, se le agrega una prescripción adquisitiva de corto plazo, dos años, la cual convierte al titular, en un oponente cuyas acciones emanadas de los derechos reales se encuentran prescritas. Pareciera, sin ser críticos absolutos y sin desconocer el mérito del DL 2.695, existir una confrontación jurídica constante entre lo garantizado en la Carta Fundamental y el citado cuerpo legal, si consideramos adicionalmente la desigualdad que se produce en los diversos casos expuestos ante el mismo procedimiento entre solicitante y oponente; Si el primero, aun conociendo de inscripciones que no han sido canceladas, pero reúne todos los requisitos establecidos en el DL 2.695, recibe una resolución administrativa que lo convierte en poseedor regular y el Servicio ordena su inscripción. Sin embargo, cuando el tercero oponente o el titular del dominio reclama, ésta acción tiene el carácter de demanda que lo obliga a acudir a la justicia ordinaria, es decir, el respectivo tribunal de letras, y en caso de rendirse prueba, si ello procede, se apreciara en conciencia, como señala el artículo 22 del DL, lo que implica una diferencia sustancial entre un proceso ordinario y el proceso establecido en el Decreto Ley 2.695.

En caso que se interponga acción de dominio dentro del plazo de dos años contados desde la fecha de la inscripción de la resolución administrativa, se someterá el juicio según las reglas del procedimiento sumario, pero no podemos desconocer que el plazo de dos años, que antes de la última reforma era solo de uno, es una cantidad de tiempo ínfima en relación a la importancia del derecho real de dominio protegido civil y constitucionalmente.

Por otra parte, y para contrarrestar la crítica negativa y denominaciones de decreto ladrón que ha tenido este Decreto Ley N° 2.695, debemos señalar que

---

<sup>44</sup> Decreto Ley N° 2695, artículo 16 (Publicada en el D.O. de 21 de Julio de 1979; actualizada de 25 de Septiembre de 2018) Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=6982>.

efectivamente las múltiples requerimientos de inaplicabilidad del mismo se han visto rechazadas fundamentando su rechazo en que el DL citado, justamente responde al principio constitucional que es la ley, y solo ella es quien podrá establecer los modos de adquirir el dominio. Bajo esta premisa, el DL 2.695 es un cuerpo legal que justamente vino a establecer la normativa necesaria para regularizar un tipo de propiedad que por su dificultad no podía sanearse y convertir a sus poseedores en titulares del dominio bajo el amparo de las normas del Código Civil, esto es, el legislador creó una ley especial que prima sobre la ley general. Compartimos el criterio expuesto ya que así lo indica la Carta Fundamental, pero insistimos que el noble fin que se contiene en el mensaje del DL 2.695 y cuyo objetivo es regularizar la pequeña propiedad raíz ante las dificultades imperantes en la época, menoscaba al supuesto dueño, titular del dominio inscrito, frente a un procedimiento de emplazamiento muy débil para la magnitud del derecho que se trata, y que nuestra Constitución protege.

A nuestro entender, y compartiendo la doctrina que lo considera constitucional, ya que solo la ley puede establecer los modos de adquirir el dominio, el Decreto Ley sigue subsistiendo y siendo el medio más idóneo para lograr el objetivo de Chile propietario como indica la campaña del Ministerio de Bienes Nacionales, pero debe fortalecerse aún más, un proceso sustancial estricto, restringido, y con un debido emplazamiento al propietario inscrito que detenta el dominio, realizado con procedimientos que no sean simples declaraciones de vecinos y ante un funcionario, y que sean acorde con la materia constitucional garantizada como es el derecho de propiedad, de lo contrario, seguirá ocasionando que se abuse de él y se obtengan resoluciones administrativas que en muchos casos adolecen de veracidad.

Estamos frente al titular de uno de los derechos más importantes con garantía a nivel constitucional, y regulado en el ordenamiento jurídico, protegido y amparado por el recurso de protección del artículo 20 de la Carta Fundamental, en cuya virtud cualquier persona, natural o jurídica, o un grupo de personas, que haya sufrido la perturbación o amenaza de los derechos garantizados en la Constitución, entre los cuales se encuentra el derecho de propiedad, pueda ocurrir ante la Corte respectiva

para que ésta ordene todas las medidas necesarias para reestablecer el derecho vulnerado y asegurar su protección. Sin embargo, por medio de este Decreto Ley, se establece que el titular del dominio inscrito, ante una inscripción proveniente de un acto administrativo y transcurridos dos años, pierde todo derecho para recuperar su dominio y solo le queda ejercitar, dentro del plazo de cinco años desde que se practicó la inscripción, la acción ordinaria que señala el artículo 29 del cuerpo legal, la que se refiere a una compensación en dinero en proporción que corresponda hasta la concurrencia del valor del predio. Ahora bien, si la sentencia reconoce los derechos invocados, el demandado debe pagar hasta un diez por ciento al momento de quedar firme la sentencia y el saldo, en un plazo no inferior a cinco años, ni superior a diez, contados desde esa misma fecha.

Nuevamente la desigualdad se manifiesta; ya que el titular del dominio solo puede exigir una compensación económica, la cual se puede pagar hasta en diez años, y en ningún caso, el recurrente podrá recuperar el dominio del bien inmueble.

Aún queda mucho por hacer para complementar y mejorar que estable la garantía del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de Chile, para mantener la certeza jurídica que tuvo el constituyente al incluir el derecho de propiedad dentro de los derechos fundamentales que contempla el citado artículo.

## **CAPÍTULO VI**

### **Doctrina y Jurisprudencia Nacional.**

La aplicación del Decreto Ley N° 2.695 ha generado, en el transcurso del tiempo, diversas opiniones e ideologías jurídicas, que se encuentran tanto en Doctrina de académicos y detractores del citado cuerpo legal, como así también en la Jurisprudencia conformada por los fallos dictados por las Cortes de Apelaciones y Corte Suprema.

#### **6.1 Doctrina Nacional:**

El abogado y profesor Señor Hernán Corral, ha denominado al Decreto Ley N° 2.695 como “Decreto Ladrón”, fundamentando esta denominación en que el citado Decreto se ha convertido en un instrumento jurídico utilizado, en varias ocasiones, para abusos y fraudes. Lo anterior lo expresa diciendo que este cuerpo normativo otorga la posibilidad de sustraer legalmente de un tercero su derecho de dominio, ya que, por una resolución administrativa proveniente del Ministerio de Bienes Nacionales, que sirve de justo título de posesión, se habilita al solicitante para poseer legalmente, y se ordena la inscripción de la misma en el pertinente Conservador de Bienes Raíces. De esta manera, y a pesar de que existen inscripciones vigentes que el mismo Decreto Ley N° 2.695 ordena su cancelación, luego de transcurrido el plazo de prescripción adquisitiva, este justo título lo habilita en su calidad de señor y dueño para adquirir el dominio de la propiedad. Así mismo, existen en el procedimiento que establece esta ley actuaciones que distan profundamente de los emplazamientos para la primera notificación y publicidad de la misma toda vez que se realizan a través de una carta certificada al propietario inscrito, y de publicaciones en diarios de mayor circulación de la zona donde se encuentra el bien raíz.

Por otra parte, y refiriéndose a los efectos que causa la inscripción, tanto para terceros oponentes como para el titular inscrito anterior a la petición del solicitante, éstos deben efectuar sus reclamos, convirtiéndose luego en un proceso judicial que

debe ser ventilado ante los tribunales de justicia, con los consiguientes deterioros económicos que conlleva para los terceros y titulares.

El mismo autor confirma, que en principio la finalidad fundamental de la normativa se desarrolló para enmendar lo que acontecía en las tierras cuyas transferencias o transmisiones quedaban excluidas del procedimiento habitual establecido para la adquisición de la propiedad raíz, por tratarse de inmuebles en que la posesión se radicaba en comunidades o en titulares cuyos derechos no podían materializarse en un título regular que amparara el ejercicio del derecho de dominio por diversos motivos que señala el mensaje del DL 2.695. Por lo mismo, el efecto jurídico de esta “regularización” era conferir a los poseedores materiales, el justo título que requerían y posteriormente, la inscripción del inmueble en el Registro Conservatorio, para con ello acceder a la posesión inscrita y así adquirir el dominio a través de la prescripción adquisitiva.

No obstante, con el transcurso de los años, el profesor Hernán Corral reitera que el Decreto Ley N° 2.695, ha sido empleado para fines engañosos, provocando el despojo de los propietarios inscritos del bien raíz en cuestión, vulnerando el Derecho de Dominio contenido en nuestro Código Civil y el Derecho de Propiedad amparado en la Constitución Política de la República. Por la importancia de su aseveración citamos textual lo expresado por el jurista, y que traduce fielmente este sentimiento de antijuridicidad respecto del propietario inscrito:

*“El texto legal ha sido intensamente aplicado con efectos sociales importantes y, de alguna manera, ha venido a constituir un necesario complemento de las imperfecciones de nuestro sistema registral. Pero se ha prestado también para abusos y fraudes, al extremo de que en los ámbitos judiciales se le conoce como el “decreto-ladrón”. La Corte Suprema y luego el Tribunal Constitucional han debido conocer de muchos recursos de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de sus normas, aunque no se ha logrado un consenso jurisprudencial sobre su compatibilidad con el texto constitucional. Se han dictado también varias leyes que han modificado el sistema para tratar de dar mayores garantías a los propietarios*

*inscritos que pueden ser despojados de su propiedad por “regularizaciones irregulares”<sup>45</sup>.*

El jurista Señor Rodrigo Barcia Lehmann, profesor de Derecho Civil, sostiene que la importancia trascendental del Decreto Ley N° 2.695 es la modificación que este Decreto produce respecto de las normas que regulan la posesión inscrita sobre una cosa corporal inmueble, afirmando, al igual que el Señor Hernán Corral, la incongruencia que se produce al ser una resolución administrativa habilitante para adquirir el dominio de mayor valor y supremacía que el registro inscrito del propietario vigente al momento de la regularización. Sin embargo, el autor justifica la admisión de la solicitud y la inscripción de la resolución administrativa contra de un título inscrito, conformando una excepción al artículo 2505 del Código Civil, toda vez que el saneamiento de la pequeña propiedad raíz responde a una necesidad meramente social, en que la citada normativa sólo sería empleada por pequeños detentadores de inmuebles, que de otra manera no tenían acceso a un procedimiento legal para obtener el correspondiente título que les otorgara la certeza jurídica del derecho que solicitaban.

El Señor Barcía Lehmann, destaca además, los requisitos estipulados en el artículo 2° del Decreto Ley N° 2.695 para que opere la aplicación del DL, toda vez, que los numerales del citado artículo exigen que el solicitante esté en posesión del inmueble cuyo saneamiento solicita, por sí o por otra persona en su nombre, y con los demás requisitos que el numeral 1 del artículo 2 señala, por lo tanto excluye de plano al mero tenedor, ya que la mera tenencia jamás se convierte en posesión. El profesor Barcía agrega además como elemento primordial el supuesto, por parte del poseedor, de no tener conocimiento en cuanto a actos de posesión del eventual dueño, o inclusive de la existencia del mismo.

A modo de reflexión, y conforme a lo expresado por los autores citados con anterioridad, puede concluirse que el Decreto Ley N° 2.695 que se originó como bien señala su nombre para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, con el transcurso del tiempo y la

---

<sup>45</sup> CORRAL, 2018, “Nuevas reformas al D.L. N° 2.695”.

ambición humana, se convirtió en una herramienta precisa para aquellas personas que a través de este cuerpo legal, obtienen dolosamente el dominio de una propiedad que en algunos casos nunca han poseído, o bien en otros, considerando el bajo avalúo de la propiedad agrícola en Chile y las grandes extensiones de las mismas, consiguen regularizar porciones importantes en valor comercial aduciendo títulos de posesión con declaraciones falsas y documentación que adolecen de veracidad.

En la tesis contraria, y desde otro punto de vista, el Profesor Jaime Alcalde Silva manifiesta una perspectiva positiva en relación a la aplicación del Decreto Ley N° 2.695 tipificada en la “Revista Chilena de Derecho Privado”, al comentar el fallo Rol N° 6900 - 2015 de la Corte Suprema de fecha del 31 de Mayo del año 2016, afirmando el efecto positivo en cuanto a la procedencia del DL 2.695. El profesor Alcalde, y con motivo de la sentencia ya indicada, contextualiza la función principal que dio origen al Decreto Ley, centrando su análisis en tres ítems; como primer aspecto, destaca el anhelo de Don Andrés Bello expresado en el mensaje del Código Civil en relación al sistema registral que: *“la posesión de los inmuebles, manifiesta e indisputable, debía caminar de manera acelerada hacia una época en que inscripción, posesión y propiedad fuesen términos idénticos”*., se ve reflejado en un Decreto Ley que a través de una resolución administrativa, que se califica como justo título, da comienzo a un procedimiento de regularización de la propiedad raíz, culminando con una inscripción en el Registro Conservatorio para que, transcurrido cierto plazo, el solicitante se convierte en señor y dueño, incorporando esta pequeña propiedad ya sea, urbana o rural, al proceso productivo del país. El segundo aspecto positivo de la dictación del Decreto Ley, tal como lo indica el profesor Alcalde: *“tiene que ver con las políticas públicas relativas al desarrollo y la asistencia técnica o crediticia dirigida a la pequeña propiedad agrícola, así como cualquier reordenamiento destinado a atacar o impedir el minifundio”*. Por último, y como tercer aspecto hace referencia a: *“la constatación de que la legislación por entonces vigente no había permitido dar solución al problema de que ciertas personas tuviesen tierras como propias sin la correlativa constancia registral, siendo necesario un nuevo régimen que fuese acorde a la realidad y donde se otorgase un*

*mayor poder a la administración para facilitar la regularización, con intervención de la justicia ordinaria solo en aquellos casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros”* <sup>46</sup>.

Es así, que el profesor Jaime Alcalde Silva destaca el aspecto positivo de la existencia de la normativa en comento, indicando que ésta respondió a una necesidad que durante más de 100 años, contados desde la promulgación del Código Civil, no había tenido respuestas concretas y procedimientos en lo sustantivo y procesal ajustados precisamente al saneamiento de la pequeña propiedad urbana y rural. El jurista adjunta a sus motivos, la presunción de buena fe dispuesta en el artículo 707 del Código Civil, aplicando esta presunción tanto respecto de quienes detentan un bien raíz como si fueren dueños del mismo, sin la existencia de un título de dominio por medio, como así también respecto de las pruebas para acreditar la posesión regular, y el cumplimiento de los requisitos dispuestos en el artículo 2° del Decreto Ley N° 2.695.

## 6.2 Jurisprudencia:

Los tribunales superiores de justicia de nuestro país a través de sus fallos, han sentado jurisprudencia en ambos sentidos respecto a la aplicación del Decreto Ley N° 2.695. En un comienzo, la Corte Suprema declaró al Decreto Ley como contrario a la Constitución Política de la República y a las garantías fundamentales que la Carta Fundamental normativo consagra en su artículo 19 n° 24 el derecho de propiedad, y de la misma manera, contrario al derecho real de dominio consagrado en el Código Civil. Sin embargo, en los últimos años la tendencia de los tribunales ha cambiado, inclinándose por rechazar los reclamos interpuesto tanto por los terceros oponentes, como por el dueño inscrito no poseedor.

A continuación, examinaremos algunos fallos en la materia con mayor relevancia, a través de distintas acciones que se han ejercido analizando cómo el criterio de los tribunales superiores se ha modificado en el transcurso de los últimos años.

---

<sup>46</sup> ALCALDE, 2016, páginas 255 y 256.

En el año 1999, la Corte Suprema se pronunció sobre el recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, acogiendo el recurso según consta en el respectivo fallo. El recurso de inaplicabilidad presentado se fundamenta en la solicitud de los recurrentes respecto a la inaplicabilidad del DL 2.695 basándose específicamente en que los artículos 2°, 15° y 16° del citado decreto por ser contrarios éstos al derecho de propiedad garantizado particularmente en el artículo 19 número 24 de la Constitución Política de la República. Por su parte los recurridos solicitan que se declare inadmisibile el recurso presentado, en atención que el Decreto Ley N° 2.695 entró en vigencia con anterioridad a la Constitución Política de la Republica, y que por tanto no existiría contradicción entre el denominado DL y el artículo 19 n° 24 de la Carta Fundamental. A continuación se citan los considerando a objeto de exponer los fundamentos que tuvo la Corte para acoger el recurso interpuesto.

***Considerando décimo Quinto:*** *Que la norma constitucional, que en lo que resta por analizar en el recurso que se estudia, es la del artículo 19 N° 24 de la Carta Fundamental, según la cual la Constitución asegura a todas las personas: "El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.*

*Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental.*

*Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de la ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador.";*

***Considerando Décimo Séptimo:*** *Que los artículos que se citan en el motivo que precede abrogan por una parte las normas sobre posesión y dominio establecidas en el Código Civil, destruyendo la garantía de la posesión inscrita que es presunción de dominio y que son la base de la actual organización económica y social del país,*

*y contravienen por otra la disposición constitucional antes transcrita porque privan del dominio sobre un inmueble inscrito al titular del derecho, confiriéndoselo sin expropiación previa a un tercero que ha tenido su posesión durante cinco años; y*

**Considerando Décimo Octavo:** *Que atento a lo que se ha expresado precedentemente, la antinomia con los preceptos de la Carta Fundamental se ha producido no solamente con las normas legales mencionadas por la recurrente, sino que con el contexto general del Decreto Ley N° 2695, ya que constituye un cuerpo legal que en su totalidad establece un sistema sustantivo y procesal, cuya aplicación tiene como resultado jurídico la privación a que se refiere el considerando anterior<sup>47</sup>.*

En esta sentencia, se terminó por acoger el recurso interpuesto por François Le Moal Müller y Anne Catherine Le Moal Müller, declarándose que, en los juicios ordinarios de reivindicación que se llevaban con los recurridos, no se aplicaran los artículos 2°, 15° y 16° del Decreto Ley N° 2.695.

Tiempo después, en el año 2001, la Corte Suprema se debió pronunciar respecto a una acción de dominio a través de un recurso de casación en el fondo deducido por el demandando don Sabino Otero Soto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valdivia que acogió la demanda de reivindicación interpuesta por la Municipalidad de Osorno.

Conforme a lo que señala la doctrina en esta materia, *“la gestión administrativa establecida en el Decreto Ley 2.695 e inscripción del predio a nombre del solicitante, no lo transforma en dueño del inmueble, ya que dicha inscripción no transfiere el dominio sino sólo permite adquirirlo por prescripción al no presentarse reclamo en contrario dentro del plazo de un año. Todo lo anterior habilita al dueño del inmueble para ejercer la acción reivindicatoria dentro del plazo que establece el artículo 26 del cuerpo legal indicado”<sup>48</sup>.*

---

<sup>47</sup> SCS, 20 de agosto de 1999. François y Ana Catherine Le Moal Müller. Disponible en: <https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:CL+date:1996-09-01..2000-0228/decreto+ley+2695+%22corte+suprema%22+%5Binconstitucionalidad%5D/WW/vid/227761062>.

<sup>48</sup> SEPÚLVEDA, 2011, p. 102.

Para la ilustrar los fundamentos que tuvo la Corte Suprema al acoger el recurso de casación en el fondo ya señalado, reproducimos algunos de sus considerándose más relevantes:

**Considerando Quinto:** *Que al explicar la forma como las infracciones que denuncia han influido en lo dispositivo del fallo, sostiene el recurso que ello ocurre al resolverse que se deben aplicar las normas que enumera del Código Civil para decidir la litis, en circunstancias que debieron aplicarse las disposiciones del Decreto Ley N° 2.695, que derogan tácitamente las primeras en cuanto a la regularización de la pequeña propiedad agrícola y urbana. Agrega que exhibió un título que le dio el dominio y la posesión del inmueble objeto del saneamiento, por lo que el fallo de segundo grado debió revocar la sentencia de primera instancia, negando lugar a la demanda de reivindicación, y en cambio, ha llevado la errada interpretación de las disposiciones del D.L. ya indicado y de los artículos 52 y 53 del Código Civil, a influir sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia recurrida;*

**Considerando Decimo:** *Que, además, el artículo 19 del Decreto Ley de que se trata, inserto en el Título "Del ejercicio de derechos por terceros" y en el párrafo 1° "De la oposición", establece que los terceros que formulen oposición a la solicitud en la oportunidad establecida en el artículo 11, sólo podrán fundarla en alguna de las causales que indica, siendo la primera ser el oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él. Ello, en cuanto interesa para efectos del presente asunto.*

*A continuación, el artículo 26 prescribe que sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19, los terceros podrán, dentro del plazo de un año<sup>49</sup> contado desde la fecha de la inscripción del inmueble practicada por resolución administrativa o judicial, deducir ante el Tribunal señalado en el artículo 20, esto es, el juez de letras en lo civil dentro de cuyo territorio jurisdiccional se encuentre el predio, las acciones de dominio que estimen asistirles. El inciso 2° dispone que el procedimiento se ajustará a las reglas del juicio sumario contemplado en el Título XI del Libro III del Código de*

---

<sup>49</sup>Actualmente dos años. Ley 21.108 de 25 de Septiembre del año 2018. Disponible en: [\[https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1123320.\]](https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1123320)

*Procedimiento Civil. Esto es lo que ha ocurrido en la especie, en que el municipio afectado, de la ciudad de Osorno, ha accionado de reivindicación;*

**Considerando Duodécimo:** *Que, por otra parte, no existe en el Decreto Ley N° 2.695 ninguna disposición inconciliable con las normas sobre dominio consagradas en el Código Civil, puesto que la finalidad de aquél, como se dice en el considerando que lo encabeza, fue crear un sistema para regularizar la deficiente constitución del dominio de las pequeñas propiedades raíces rurales y urbanas, y no lo hace por la vía de generar un nuevo modo de adquirir el dominio, sino sencillamente por la de convertir a un poseedor irregular, en regular, con el preciso objeto de que pueda adquirir por prescripción;*

**Considerando Décimo Quinto:** *Que, de esta manera, contrariamente a lo sostenido en el recurso, los jueces del fondo han hecho una correcta y acertada aplicación de la normativa atingente al caso, y no han vulnerado la que ha traído a colación el recurso. En cuanto a los artículos 52 y 53 del Código Civil, referidos a la derogación de las leyes, tampoco se han infringido, dado que el Decreto Ley N° 2.695 no ha importado una derogación de las normas sobre el dominio o propiedad contenidas en el Código Civil, y por lo tanto, no es efectivo que deban aplicarse con preferencia a las de este último, sin perjuicio que esta Corte tampoco comparte la forma de interpretar los preceptos del señalado Decreto Ley que hace el recurrente, ya que, como ha quedado antes consignado, todo el procedimiento de autos se ha desarrollado y resuelto en base tanto a uno como a otro texto<sup>50</sup>.*

En el año 2013, la Corte Suprema debió resolver otro recurso de casación en el fondo, Rol 10081 - 2011, interpuesto por el demandado, don Segundo Gutiérrez Mamani. En esta ocasión, don Sergio y Jorge Gavia Moncada formularon oposición frente a la solicitud de saneamiento interpuesta por el recurrido, respecto del inmueble ubicado en la comuna de San Pedro de Atacama. El demandado, solicitó el rechazo de la oposición argumentado estar en posesión por casi 30 años, de forma continua, exclusiva y sin violencia del inmueble. El Tercer Juzgado de Letras

---

<sup>50</sup> SCS, Rol 2808 - 2000, de fecha 09 de Agosto de 2000. Disponible en: <http://doctrina.vlex.cl/vid/municipalidad-osorno-otero-soto-sabino-226901470>.

de Calama acogió la oposición al trámite solicitado por los recurrentes, luego de esto, la Corte de Apelaciones de Antofagasta confirmó la sentencia de Primera Instancia, dando como resultado la decisión que el demandado dedujera recurso de casación en el fondo, el cual fue rechazado.

De la misma manera que hemos desarrollado la exposición de los diversos fallos referentes a la aplicación del Decreto Ley 2.695, citamos algunos de los considerandos principales que fundamentan la decisión de la Corte Suprema:

**Considerando Quinto:** *Que lo reseñado en los fundamentos que preceden, pone de manifiesto que el quid de la crítica de ilegalidad dirigida contra la sentencia que se impugna en el recurso, estriba, por un lado, en el cumplimiento por el demandado de los requisitos para obtener la regularización de la posesión inscrita del inmueble que ocupa, para lo cual sería relevante el mérito de la prueba confesional de los actores que, en concepto de quien recurre, habría sido desatendida por los tribunales de la instancia y, de otro, la incidencia de la situación jurídica exhibida por los oponentes respecto del bien raíz en litigio, el que tienen inscrito en dominio común a su nombre.*

*En pos de sostener lo anterior, en el libelo de nulidad se denuncia error de derecho en la aplicación de las normas legales sustantivas y adjetivas, atinentes al instituto del saneamiento del dominio de la pequeña propiedad raíz, como también a otros preceptos de índole probatoria. Para efectos de una mejor articulación del raciocinio, procede abocarse, primeramente, a determinar lo concerniente a la aplicación de estos últimos;*

**Considerando Sexto:** *Que, tal como ha señalado esta Corte de manera reiterada, las leyes reguladoras de la prueba constituyen normas básicas que limitan las facultades privativas de los sentenciadores al momento de valorar las probanzas allegadas al juicio; su infracción se produce, sustancialmente, cuando se invierte el peso de la prueba; cuando se rechaza un medio probatorio que la ley autoriza; cuando se acepta uno que ley descarta o, cuando se altera el valor probatorio que el legislador asigna a los diversos medios de prueba. En la medida que los jueces del fondo respeten estas reglas elementales de juzgamiento, son soberanos para*

*apreciar la prueba y, en consecuencia, sus decisiones no son susceptibles de ser revisadas por la vía de la casación, tanto en cuanto se basen en la justipreciación de los diversos elementos de convicción.*

*Así las cosas, la justificación de la verdad de los hechos controvertidos en un juicio corresponde hacerla en la forma dispuesta por el legislador del ramo, motivo por el cual, ha de resolverse si, de acuerdo a lo señalado con antelación, puede atribuirse el carácter de regulatorias de la prueba a los preceptos mencionados en el libelo de casación y si han sido conculcadas como la recurrente pretende, en su caso;*

**Considerando Decimocuarto:** *Que, por otra parte, la posesión, como institución civil, puede ser obtenida y aprovechada por quien no es dueño, significando la vía por la cual podría alcanzar el dominio, concurriendo los demás presupuestos de la prescripción adquisitiva. Pero, también, podrá entreverarse el poseedor con el verdadero propietario del bien; caso en que la posesión se convierte en una manera primordial de proteger el dominio, habida cuenta que la apariencia de propiedad – que es la posesión– lleva a presumir el dominio del poseedor.*

*Lo antedicho conduce a concluir que las reglas de excepción que establece el D.L. N° 2.695, no sólo deben ser interpretadas con prudencia y restricción, en especial cuando afectan el estatuto posesorio del oponente, desde el momento que cualquier relajamiento que se haga en la protección del poseedor inscrito, aunque éste sea la de un comunero, indudablemente repercute en el debilitamiento de la garantía del dominio, que la Constitución garantiza y llama al legislador y a los jueces a proteger;*

**Considerando Decimosexto:** *Que, en consecuencia, no resultan atendibles los capítulos de casación apoyados, tanto en la comunidad en la que se presentan los actores como en el negocio consensual que el demandado dice haber celebrado con el padre de los primeros. Esto, pues, por un lado, los oponentes aparecen como los únicos titulares de la inscripción de dominio del mismo bien raíz, comunidad en la que participan en partes iguales –según se lee a fojas 55-, vale decir, sin compartirla con comunero adicional alguno y, de otra parte, puesto que en el ámbito de los bienes inmuebles nuestro ordenamiento jurídico privilegia el régimen de la posesión inscrita, entendida como "requisito, garantía y prueba" de la posesión, con*

*arreglo a la cual la propiedad no se pierde por prescripción extintiva, sino por la adquisitiva que obtenga otra persona. Justamente, esto último es lo que han venido a evitar los actores con la oposición con la que incoaron la presente causa, resistiéndose a la pretensión de saneamiento de su contraparte, destinada a coronarse con la prescripción adquisitiva especial normada en el artículo 15 del D.L. N° 2.695;*

**Considerando Decimoséptimo:** *Que no escapa a esta Corte la importante función social que han cumplido las normas contenidas en el Decreto Ley en referencia; provecho que, empero, no puede imponer un entendimiento tan amplio de sus normas que lleve a desdibujar la protección que recibe el derecho real de propiedad en el Código Civil, especialmente por el diseño del sistema de posesión que en él se contempla y al que ya se ha hecho mención;*

**Considerando Decimooctavo:** *Que en las condiciones narradas, sólo queda concluir que el quebrantamiento de las normas de derecho sustantivo no ha tenido lugar del modo pretendido por el impugnante, motivo por el cual su arbitrio de nulidad necesariamente habrá de ser desestimado.*

*Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza, sin costas, el recurso de casación en el fondo deducido en lo principal de fojas 201, por don Alejandro Vicencio Ramos, en representación del demandado, don Segundo Gutiérrez Mamani, en contra de la sentencia de siete de septiembre de dos mil once, escrita a fojas 199<sup>51</sup>.*

Los fallos expuestos anteriormente, expresan en sus considerandos los fundamentos que en materia civil y procesal han sido determinante para la resolución de cada caso, acogiendo o rechazando el recurso interpuesto. En materia de Derecho Constitucional, el citado DL 2.695 también ha sido objeto de sentencias disimiles.

En la sentencia dictada por el Tribunal Constitucional en el año 2019, Rol 3917 – 17, un grupo de herederos individualizados como “Sucesión Escalona” interpuso

---

<sup>51</sup> SCS, Rol 10081 – 2011, de fecha 14 de Enero de 2013.

recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto de los artículos 15 y 16 del Decreto Ley N° 2.695 el cual fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. La causa se caratulo como “Forestal Mininco con Escalona”, el litigio se originó debido al requerimiento con fecha 14 de enero de 2011 presentada por Forestal Mininco contra 26 herederos de la sucesión quienes aparecían como titulares del dominio de un predio rustico, con el objeto que se declare su dominio sobre el predio indicado y se ordene la cancelación de las anteriores inscripciones de la Sucesión Escalona. Por su parte los demandados, se opusieron a la demanda principal y subsidiaria, demandando reconvencionalmente la prescripción adquisitiva del citado predio, invocando las reglas del Código Civil.

La Forestal Mininco S.A sostiene que la aplicación de los impugnados artículos 15 y 16 del DL 2.695 no vulneran el derecho de propiedad consagrado en el n° 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, ya que faculta al legislador para regular los modos de adquirir y limitaciones a la propiedad, siendo así ajustado a la Constitución.

En el citado fallo del Tribunal Constitucional, se produjo un empate de votos, todo lo cual consta en el considerando 1° y 2° del mismo fallo. Para efectos de ilustrar los fundamentos de los respectivos votos de los Señores Ministros, transcribimos a continuación los motivos principales:

#### **Fundamentos de los votos para rechazar el requerimiento:**

##### La impugnación:

**Considerando Tercero:** *“Que los requirentes, mediante la presente acción de inaplicabilidad, sostienen que se afecta, en primer lugar, su derecho de propiedad, ya que las normas del referido decreto ley son contrarias a lo establecido en el artículo 19, N° 24°, de la Constitución, debido a que se trata de una institución distinta de aquellas previstas en el Código Civil, estableciendo un modo de adquirir el dominio por vía administrativa; además, constituye una privación de los atributos del dominio sin justa compensación económica, ya que la aplicación del decreto ley*

*cuestionado priva del atributo de perpetuidad e inalienabilidad sin la voluntad del dueño; y, por otra parte, el plazo de prescripción contemplado en el Decreto Ley N° 2.695 resulta demasiado breve, poniendo en riesgo la estabilidad de la propiedad, con efectos radicales y definitivos.*

*Enseguida, sostienen que se afecta a la igualdad ante la ley, porque el decreto ley referido establece diferencias injustificadas, en comparación con la legislación general en torno al derecho de propiedad, respecto del emplazamiento, plazos para ejercer los derechos y la forma de adquisición y pérdida del derecho de dominio. En particular, señalan los requirentes que el breve plazo de un año, establecido para adquirir por prescripción el inmueble regularizado, no cumple con los estándares del código civil, donde la regla general en cuanto a plazos de prescripción, para estos casos, es de 10 años.*

*Además, sostienen que se afectaría a la garantía del debido proceso, establecida en el artículo 19, N° 3, inciso sexto, de la Constitución, dado que el procedimiento administrativo que contempla el Decreto Ley N° 2.695 no sería ni racional ni justo, al no contemplar un emplazamiento adecuado ni exigir el examen judicial de los títulos de posesión invocados, facilitando todo ello la privación ilegítima de un inmueble a una persona.”*

Criterios interpretativos:

**Considerando Vigésimocuarto:** *“Que, por tanto, el Decreto Ley N° 2.695 tiene como cobertura constitucional el “derecho a la propiedad” que establece el artículo 19, N° 23°. Esta disposición permite que el legislador pueda diseñar mecanismos que permitan difundir la propiedad, de modo que puedan acceder a ella los que no la poseen.*

*El Decreto Ley N° 2.695, entonces, busca que una persona pueda acceder a la propiedad del bien que posee, y pueda así, con ese bien, incorporarse “al proceso productivo nacional” (considerando 2°, Decreto Ley N° 2.695. la norma procura que una persona obtenga, por el modo de adquirir denominado prescripción, un*

*inmueble que se ha poseído durante cinco años. Con ello, materializa el derecho a la propiedad del artículo 19, N° 23, de la Constitución (STC Rol 1298/2010);”*

**Considerando Vigésimoquinto:** *“Que el segundo criterio interpretativo es que el N° 24 del artículo 19 de la Constitución reconoce el derecho de propiedad, pero no establece un tipo de propiedad determinado. La Constitución no reconoce una única propiedad sino la propiedad “en sus diversas especies”. No hay, por tanto, una sola propiedad, sino tantas como el legislador configure. De hecho, el propio constituyente se refiere a algunas de ellas: la minera (artículo 19, N° 24°), la que recae en los derechos de agua (artículo 19, N° 24°), la intelectual y artística (artículo 19, N° 25°), la que recae sobre los bienes que deben pertenecer a la Nación toda (artículo 19, N° 23°).*

**Considerando Trigésimo primero:** *“que de lo anterior se deriva que, incluso actualmente, cuando el estatuto constitucional positivo del dominio ha suprimido la exigencia de sentencia judicial para privar de la propiedad, requiriendo sólo ley reguladora del modo – de adquirir, conservar o perderla - o de expropiación, la jurisprudencia de la Corte Suprema ha tenido buen cuidado de precisar que “...la pérdida del dominio se produce por la adquisición que otro efectúa del mismo, al concurrir los presupuestos necesarios de la prescripción adquisitiva. De esta forma, se consideró adecuado dejar establecido en las Actas de la Subcomisión del Derecho de Propiedad que la sentencia que declara la prescripción adquisitiva no priva del dominio, pues sólo reconoce la existencia de la prescripción. (Corte Suprema, sentencia de 29 de abril de 2011, rol 6.552 – 2009, considerando 27°)”.*

**Considerando Trigésimo Segundo:** *“Que, por consiguiente, nada hay en el estatuto constitucional del dominio que proscriba la regulación legal de los modos de adquirir mediante procedimientos administrativos, incluso si ellos consisten en una modalidad de prescripción (...).”*

No se afecta la igualdad ante la ley:

**Considerando Trigésimo Quinto, penúltimo párrafo:** “La prescripción busca dar estabilidad, certeza y seguridad jurídica. La prescripción es “una institución fundada en el interés social por sobre el interés individual. Hay en ella una confrontación de valores que la ley debe resolver. Tanto la prescripción adquisitiva como la prescripción extintiva tienden a un mismo objeto, cual es consolidar situaciones de hecho, transformándolas en situación de derecho. En otra palabras, la apariencia social se convierte, por obra de la ley y del tiempo, en realidad jurídica” (Rodríguez, Pablo; De las posesiones inútiles en la legislación chilena; Edit. Jurídica, Santiago, 1994, pág. 11).

**Considerando Trigésimo Séptimo:** “Que, además, es necesario considerar que la prescripción en la normativa en cuestión pretende viabilizar otro derecho constitucional: el derecho a la propiedad, del artículo 19, N° 23°. Mientras el propietario pierde el dominio por prescripción, el que lo gana lo hace sobre la base del derecho a adquirir toda clase de bienes en conformidad a la ley. Por ello, la presencia de ambos derechos involucrados obliga al intérprete a una adecuada ponderación y armonización.”

**Considerando Trigésimo Octavo, cuarto párrafo:** “A continuación, la ley permite que los eventuales afectados, a pesar que ya se inscribió el inmueble en el Conservador, puedan ejercer sus acciones durante el año<sup>52</sup> (artículo 26) o los cinco años siguientes (artículo 28), sin que el beneficiario pueda realizar actos de disposición en el primer año. Es decir, no obstante la inscripción, el dominio queda en la incertidumbre durante dicho plazo. Si no hay impugnación judicial, opera la prescripción; si la hay, se interrumpe el plazo de prescripción y de resultar ganador el afectado demandante, el juez debe ordenar “la cancelación de la inscripción practicada con arreglo a esta ley, conservando su plena vigencia las inscripciones que existían sobre el inmueble con anterioridad a ella” (artículo 27). El plazo de prescripción de corto tiempo sirve, entonces, no sólo para que opere dicho modo de

---

<sup>52</sup> Actualmente dos años. Ley 21.108 de 25 de Septiembre del año 2018. Disponible en: [\[https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1123320\]](https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1123320)

*adquirir, sino también para reclamar. Es simultáneamente, tanto un plazo de caducidad de acciones como de prescripción. Esto también hay que considerarlo para evaluar la situación”.*

**Considerando Cuadragésimo Cuarto:** *“Que, además, la prescripción en estudio no sólo persigue un fin lícito a través de un medio idóneo, sino que además su operatividad es atenuada. La posibilidad de que el poseedor se convierta en dueño está limitada por múltiples instancias establecidas a favor del propietario inscrito, el que sólo perderá su propiedad si no ejerce las acciones que la ley le provee. De este modo, se cumple el test de legitimidad de la regulación (STC Rol N° 1298/2010, C. 77)*

No se afecta el debido proceso:

**Considerando Cuadragésimo Sexto:** *Que los requirentes en su presentación aducen una afectación a la garantía del debido proceso, establecida en el artículo 19, N° 3°, inciso sexto, de la Constitución. Señalan que el procedimiento que contempla el DL no puede ser calificada de racional y justo, de acuerdo a los estándares constitucionales, ya que no contempla un emplazamiento adecuado, no establece una revisión judicial de los títulos de dominio invocados y priva ilegítimamente del dominio de una persona;*

**Considerando Quincuagésimo:** *“Que, respecto de la alegación de los requirentes y, en lo medular, lo relacionado con el tipo de notificación que establece el DL N° 2.695 para oponerse a las solicitudes de regularización, este Tribunal ya sostuvo, en las cuestiones preliminares, que no corresponde a una cuestión debatida en autos, ya que la norma en cuestión no fue impugnada por la parte requirente. De todas maneras, no se observan faltas a la razonabilidad del procedimiento administrativo diseñado por el legislador a este respecto.*

*(...) Asimismo, la publicación es una forma válida de poner en conocimiento actos de la Administración, conforme a la Ley N° 19.880 (artículo 48). Otra ley (D.L N°2.695) establece este procedimiento para la materia que regula.*

*Por lo tanto, tampoco existe una afectación a la garantía establecida en el artículo 19, N° 3, inciso sexto, de la Constitución.*

No se afecta el derecho de propiedad:

**Considerando Quincuagésimo Tercero:** *“Que, llegando al aspecto central del conflicto constitucional planteado, este Tribunal sostiene que el Decreto Ley N° 2.695 se encuadra de manera armónica con los elementos que diseña el artículo 19, N° 24°, de la Constitución, puesto que regula una de las varias propiedades que existen en nuestro ordenamiento jurídico. Dicho carácter se configura en razón de que el legislador define, para ciertos inmuebles, una modalidad para su adquisición, establece una forma de disposición y señala sus limitaciones y obligaciones. Por tanto, los artículos 15 y 16 del referido DL, impugnados en autos, están en armonía con el precepto constitucional anteriormente aludido”;*

**Fundamentos de los votos que acogen el requerimiento:**

**Considerando tercero:** del examen de los antecedentes tenidos a la vista por los Ministros que acogen el requerimiento y que fueron acompañados y no objetados, destacan las siguientes consideraciones:

- i. “En la referida solicitud de regularización (fs. 162) no se indica dato alguno sobre el actual propietario – afectado en definitiva – ni la inscripción vigente – que a este ampararía – en el competente Conservador de Bienes Raíces;*
- ii. La resolución favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Bienes Nacionales es innominada (fs. 176), ya que no indica cual sería aquel propietario afectado que, dentro de los plazos legales (artículo 11), pudiera tener la chance efectiva de plantear alguna oposición;*
- iii. De igual modo, la resolución del órgano administrativo (fs. 176) ordena cancelar “materialmente las inscripciones anteriores relativas al mismo inmueble en lo pertinente, especialmente, la de fojas (...)”, decidiendo ampliar las cancelaciones taxativamente indicadas en la Resolución 1491 de 1986 a otras, sin precisar cuáles son las dejadas sin efecto. A este respecto,*

*Forestal Mininco S.A, en la acción judicial que da pábulo a la gestión pendiente en autos, afirma que todas las inscripciones se encuentran canceladas, entre las que se encuentra la de “fojas 308 vuelta N° 476 del Registro de Propiedad de Cauquenes de 1910, a nombre de don Salvador Escalona Espinoza”.*

- iv. *Las publicaciones que prevé la ley (artículo 11) no son una forma real de emplazar al propietario vigente el procedimiento que lo pudiere perjudicar, habida cuenta que en ninguna actuación se lo individualizaba, de manera que de su sola lectura pueda entenderse afectado”.*

**Considerando cuarto:** *“Que, además, el sistema diseñado por el Legislador, puede ser utilizado para perder el dominio de un modo injusto e indebido. Esto se explica en atención al plazo de un año<sup>53</sup> a partir del cual la requirente puede perder su propiedad, periodo que, contrastado con el plazo de diez años contenido en el régimen general del Código Civil, resulta injustificadamente menor.*

*Por la gravedad de la consecuencia generada en razón de la utilización del sistema contenido en el DL N°2.695, cual es la creación de una forma de privación – sin indemnización mediante – de un derecho de propiedad, este Tribunal debe verificar que existan resguardos, para el actual dueño, quien, eventualmente, puede ser expoliado de lo suyo.<sup>54</sup>”*

Se resolvió por el Tribunal Constitucional que al haber empate de votos en la discusión, no se obtuvo la mayoría exigida por la Carta Fundamental, motivo por el cual se rechazó el requerimiento deducido a fojas 1.

---

<sup>53</sup>Actualmente dos años. Ley 21.108 de 25 de Septiembre del año 2018. Disponible en: [\[https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1123320\]](https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1123320)

<sup>54</sup> SCS, Rol 3917 – 17, de fecha 28 de Septiembre de 2017.

## **Conclusiones**

Como resultado de la extensa revisión de Decreto Ley N° 2.695, de sus reformas, procedimientos, aplicación material del mismo, doctrina y jurisprudencia existente, hemos podido constatar que en sus más de 40 años de aplicación sigue siendo una herramienta jurídica absolutamente eficaz, considerando los motivos que fundamentaron su dictación en el año 1979. En los siguientes párrafos, y a modo de termino de nuestro trabajo, expondremos las conclusiones obtenidas luego de analizar y evaluar la información que se contiene en los diversos capítulos que conforman esta tesis.

En primer lugar, y de la revisión de la historia fidedigna del establecimiento de la ley, efectivamente el Decreto Ley N° 2.695 respondió a una necesidad manifiesta de la sociedad para regularizar la pequeña propiedad raíz, ya sea originada en comunidades hereditarias, por motivos de inhabilidades procesales o por faltar requisitos que la ley civil exigía para radicar el dominio en una persona singular. En todos los casos se trata de poseedores materiales del inmueble cuya regularización solicitan para obtener la correspondiente constancia registral.

En segundo lugar, constatamos que la existencia de detractores del decreto y su negativa calificación en cuanto a su denominación peyorativa, obedece a la negativa aplicación que se ha hecho del mismo, para obtener ventajas económicas, con informaciones que adolecen de veracidad, alejadas de los fines o labor social que tuvo por objeto, esto era, incorporar todas las propiedades en Chile a un sistema registral y ayudar a las personas también desde los ámbitos no solo legales, sino también sociales, económicos, judiciales, vale decir, regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y la constitución de dominio sobre ella.

Los diversos gobiernos, teniendo presente el fin que persigue el Decreto Ley, y cuyos fundamentos se encuentran en el mensaje del cuerpo normativo, han realizado constantes esfuerzos a través de diversas reformas para perfeccionarlo y hacerse cargo de las instituciones que presentaban problemas en su aplicación. Por su parte, el hoy Ministerio de Bienes Nacionales, en su campaña de Chile Propietario ha incentivado campañas por diversos medios facilitando por vía digital

el acceso a la regularización y saneamiento de bienes raíces que reúnan los requisitos que el DL señala, difundiendo y prestando colaboración a los solicitantes que postulan al mencionado proceso.

Cabe destacar, teniendo presente la diversidad de situaciones que existen en el proceso de regularización que, la Subsecretaría de Bienes Nacionales, con fecha 15 de Febrero de 2019 a través de la Circular N° 1, impartió instrucciones para la aplicación del DL 2.695 a objeto de unificar criterios jurídicos y prácticos para la correcta interpretación y aplicación del mismo, instructivo que es aplicable, como se establece en el Preámbulo del mismo, a todos los profesionales encargados del proceso de regularización a lo largo del país.

Como parte de nuestra investigación, y en tercer lugar, nos entrevistamos con profesionales de la División de Constitución de Propiedad Raíz del Ministerio de Bienes Nacionales, y pudimos constatar de sus exposiciones el exhaustivo procedimiento y análisis que se efectúa de la documentación que la ley señala para el proceso de regularización de la pequeña propiedad raíz, lo cual, junto a las diversas reformas e instructivos, reafirma la labor de prevención a nivel administrativo de situaciones que pueden causar menoscabo a los terceros con mejor derecho y/o contra el supuesto dueño, esto es, el titular del dominio inscrito, el cual está garantizado por nuestra Carta Fundamental .

Por todo lo anterior, la aplicación del Decreto Ley se ha constituido como una forma jurídica de adquirir bienes inmuebles -ya sean urbanos o rurales- a través de un procedimiento administrativo cuyo origen está en un cuerpo legal, distinto a los preceptos consagrados en nuestro Código Civil y que tiene por objeto justamente regularizar la posesión material del que la detenta reuniendo los demás requisitos que establece el DL 2.695 para habilitar al solicitante para adquirir el dominio del bien por la prescripción adquisitiva de corto plazo .

Se logra inferir entonces, que el Decreto Ley N° 2.695 cumple su objetivo y su funcionalidad en la mayoría de los casos, a través del cual, personas con mayor vulnerabilidad, pueden regularizar su situación de hecho frente a un inmueble respecto del cual reúnen los requisitos para llegar a registrarlos como señor y dueño,

sin perjuicio, que, tal como lo indicamos, existen personas que utilizan el procedimiento como un instrumento malicioso para sacar provecho en perjuicio de terceros de mejor derecho respecto del bien raíz objeto de la solicitud.

Conforme a lo recién indicado, creemos como estudiantes de Derecho, que deben seguir implementándose reformas en materias tales como la notificación que se realiza al supuesto dueño y a aquellos terceros que se verían perjudicados en sus derechos ante la adquisición del dominio por el solicitante. Esta es una materia que en nuestro caso, la calificamos fundamental para resguardar la garantía del dominio y que a pesar de los esfuerzos implementados por las consecutivas reformas, sigue en una posición débil considerando su rango constitucional. Si a lo anterior añadimos una prescripción de corto plazo que otorga el DL 2.695, es indispensable que el poseedor inscrito sea emplazado por una notificación personal que resguarde su derecho.

Reafirmando lo anterior, es imperioso que la autoridad vele por una protección más adecuada del dominio del supuesto dueño, ya sea utilizando un diferente medio de notificación, conforme a la importancia del derecho que se disputa, y más aún considerando las dificultades geográficas que existen en muchas partes del territorio del país. Con este objeto, ha habido sugerencias que para dar una mayor seguridad al procedimiento sería subinscribir al margen en el título, que se ha iniciado un proceso de regularización, para que su verdadero dueño pudiese enterarse de esto al revisarlo.

Finalmente, y a objeto de complementar las consecutivas reformas tendientes a resguardar la certeza jurídica del derecho de dominio, la igualdad ante la ley y el debido proceso, y sin perjuicio de todo el procedimiento que establece el DL 2.695 y su reglamento, proponemos crear un Registro Nacional de Saneamiento de la Pequeña Propiedad Raíz, en el cual el titular del derecho de propiedad, los terceros con derechos preferentes y aquellos que podrían verse afectados con la regularización y futura adquisición del dominio por parte del solicitante, tengan acceso a él ingresando el Rol de la propiedad, el rut del propietario y adicionalmente su clave única. Este Registro, debería contener la ubicación del inmueble, su actual

propietario, y lo más importante, si el predio se encuentra en algún procedimiento de regularización. La idea de esta plataforma surge por el artículo 31 letra d) del Decreto 386 del año 1981, el cual se refiere a las funciones del Departamento de Programación y Control, el que pertenece a la División de Constitución de Propiedad Raíz. Dicho artículo establece que se deberá mantener un registro de todas las propiedades saneadas; el que hasta la fecha, no existe.

Por ello, debe implementarse a la brevedad un sistema electrónico para la creación del indicado Registro nacional de Regularización, de manera que el titular diligente y que ejerce actos de vigilancia de sus derechos, tenga acceso a conocer las acciones que otro pretende, y que de no saberlas al no ser emplazado de manera judicial sino por carta certificada, podrá ejercer la oposición pertinente en tiempo y forma. Lo anterior estaría acorde con la modernización que hoy existe para recabar información del Conservador de Bienes Raíces en el caso de dominio, gravámenes y litigios, o bien, en el Registro de Vehículos Motorizados para conocer dominios y embargos de vehículos, o en la Tesorería General de la República en caso de deudas del bien raíz, y en el Registro Civil con una multiplicidad de información, entre otros.

Las medidas de publicidad que ordena el Decreto Ley N° 2.695 tales como, las publicaciones en los diarios de mayor circulación, los cuales no contienen el nombre del propietario y de terceros preferentes, así como el aviso que se ordena colgar en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, no han sido suficientes para resguardar un derecho fundamental como es el derecho de propiedad consagrado como garantía Constitucional.

Por tanto, y considerando todo lo descrito en el desarrollo de esta investigación, estimamos necesario modernizar la accesibilidad a la información de todo proceso de regularización y saneamiento de la pequeña propiedad raíz que se realiza a través del Ministerio de Bienes Nacionales, a objeto de proteger los intereses y derechos de todos los ciudadanos, a quienes la Constitución Política les garantiza un estado de derecho e igualdad ante la ley.

## Bibliografía

**2003, INFORME DE LA COMISIÓN VERDAD HISTÓRICA Y NUEVO TRATO. 2003.** *HISTORIA DE LOS PUEBLOS INDÍGENAS DE CHILE, SEPTIMO CAPÍTULO.* Valdivia : Serindigena, 2003.

**Bello, Andres. 2019.** *Codigo Civil.* [ed.] Vigésima quinta. Santiago : Editorial Juridica de Chile, 2019. 9789561025431.

**C PRIMERO. 2008.** *INFORME DE LA COMISIÓN VERDAD HISTÓRICA Y NUEVO TRATO 2003.* Santiago : Memoria Chilena, 2008.

**Chile, Biblioteca Nacional de. 2018.** *Colonización alemana en Valdivia y Llanquihue (1850-1910).* [Servicio Nacional del Patrimonio] Santiago : BIBLIOTECA NACIONAL DE CHILE, 2018.

**Chile, Segunda Sala Tribunal Constitucional. 2017.** *Requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentado por la Sucesión Escalona respecto de los artículos 15 y 16 del Decreto Ley N° 2.695.* Rol 3917 - 17, Santiago : Tribunal Constitucional, 2017.

**Colonización, Ministerio de Tierras y. 2019.** Decreto Ley 1939. *NORMAS SOBRE ADQUISICION, ADMINISTRACION Y DISPOSICION DE BIENES DEL ESTADO.* Santiago : Biblioteca Nacional del Congreso de Chile, 2019. Vol. 8, 7.

**COLONIZACIÓN, MINISTERIO DE TIERRAS Y. 1979.** DECRETO LEY 2695 . *FIJA NORMAS PARA REGULARIZAR LA POSESION DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAIZ Y PARA LA CONSTITUCION DEL DOMINIO SOBRE ELLA.* Santiago : Biblioteca Nacional del Congreso de Chile, 21 de Juli de 1979. Vol. 5, 4. DL2695.

**Habitacional, División Técnica de Estudio y Fomento. 1997.** Ministerio de Vivienda y Urbanismo. *Texto actualizado de la resolucion N° 533, (V. y U.).* [En línea] 05 de Noviembre de 1997. [Citado el: 22 de Octubre de 2020.] [https://www.minvu.cl/wp-content/uploads/2019/05/Resol\\_533\\_97\\_ACT\\_29\\_12\\_09.pdf](https://www.minvu.cl/wp-content/uploads/2019/05/Resol_533_97_ACT_29_12_09.pdf).

**Interior, Ministerio del y Administrativo, Subsecretaria de desarrollo Regional y. 1997.** Decreto N° 58. *Decreto N° 58 Fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias.* Santiago : s.n., 1997.

**Larroucau, Marco Antonio Sepúlveda. 2011.** *El D.L N° 2.695 de 1979 ante la jurisprudencia, 3° edición.* Santiago : Editorial Metropolitana, 2011. 978- 956- 286- 128- 1.

**Marinkovic, Mario Verdugo. 2015.** *Constitución Política de la República de Chile Sistematizada con Jurisprudencia.* Santiago : Editorial Thomson Reuters, 2015. pág. 96. 39098079.

**Mellado, Verónica de la Paz. 2019.** *Regularización del dominio de la propiedad, Legislación comparada y situación nacional.* Asesoría Técnica Parlamentaria. Santiago : Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 2019. pág. 9. 119244.

**Nacionales, Ministerio de Bienes. 1981.** Decreto N° 386. *Decreto N° 386, Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales.* Santiago : s.n., 1981.

—. **2010.** Gobierno Transparente. *Facultades, funciones y atribuciones de sus unidades u órganos internos*. [En línea] Ley de Transparencia, 26 de Julio de 2010. [Citado el: 02 de Octubre de 2020.] <http://transparencia.mbienes.cl/facultades.html>.

—. **1980.** Ministerio de Bienes Nacionales. [En línea] gob.cl, 25 de Marzo de 1980. [Citado el: 02 de Octubre de 2020.] <https://www.gob.cl/ministerios/ministerio-de-bienes-nacionales/>.

—. **1890.** Ministerio de Bienes Nacionales. *Historia*. [En línea] Ministerio de Bienes Nacionales, 25 de Marzo de 1890. [Citado el: 02 de Octubre de 2020.] [http://www.bienesnacionales.cl/?page\\_id=1567](http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1567).

—. **2015.** MINISTERIO DE BIENES NACIONALES. *Catastro de la Propiedad*. [En línea] MINISTERIO DE BIENES NACIONALES, 24 de JULIO de 2015. [Citado el: 02 de Octubre de 2020.] [http://www.bienesnacionales.cl/?page\\_id=1815](http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1815).

—. **1981.** MINISTERIO DE BIENES NACIONALES. *Acciones y programas que ejecuta*. [En línea] MINISTERIO DE BIENES NACIONALES, 24 de JULIO de 1981. [Citado el: 02 de Octubre de 2020.] [http://www.bienesnacionales.cl/?page\\_id=1817](http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1817).

**Nacionales, Ministerio de Bienes y Nacionales, Subsecretaría de Bienes. 2018.** Resolución N° 2459 Exenta. *Resolución N° 2459 Exenta, Deroga Resolución N° 1757 Exenta, de 2004, y aprueba los costos asociados al procedimiento de regularización de la posesión material de la pequeña propiedad raíz particular dispuesta en el D.L. N° 2695, de 1979*. Santiago : s.n., 2018.

**Nacionales, Ministerio de Bienes. 2018.** Ley 21.108. *Modifica Decreto Ley N° 2.695 de 1979, para resguardar derechos de terceros en relación con la regularización de la pequeña propiedad raíz*. Santiago : Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 2018.

**Nacionales, Subsecretaria de Bienes. 2020.** Chile Atiende. *Regularización de título de dominio de una propiedad particular*. [En línea] Subsecretaria de Bienes Nacionales, 03 de Septiembre de 2020. [Citado el: 22 de Octubre de 2020.] <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/4938-regularizacion-de-titulo-de-dominio-de-una-propiedad-particular#beneficiarios>.

**Ortúzar, Comisión. 2016.** *Constitución Política de la República*. Santiago : Editorial Jurídica de Chile, 2016. Vol. Decimonovena edición. 9789561023789.

**Rodrigo Barcia Lehman. 2008.** Vlex. *Lecciones de Derecho Civil Chileno De Los Bienes, Capítulo V, El sistema registral chileno*. [En línea] Tomo IV, Diciembre de 2008. [Citado el: 10 de Diciembre de 2020.] <https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:CL/rodrigo+barcia+lehmann+y+el+dl+2695/WW/vid/318858783>.

**SILVA, JAIME ALCALDE. 2015.** RChDP. *De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce*. [En línea] 02 de Julio de 2015. [Citado el: 02 de Octubre de 2020.] [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-80722015000100008&lng=es&nrm=iso](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722015000100008&lng=es&nrm=iso). ISSN 0718-8072.

**Silva, Jaime Alcalde. 2016.** Vlex. *De los Bienes y de su Dominio, Posesion, Uso y Goce*. [En línea] Diciembre de 2016. [Citado el: 10 de Diciembre de 2020.] <http://doctrina.vlex.cl/vid/bienes-dominio-posesion-uso-687167725>.

**Suprema, Corte. 2013.** *Recurso de Casación en el Fondo*. Rol 10081 - 2011, Santiago : Primera Sala en lo Civil , 2013.

— . **2009.** *SOCIEDAD ESTABLECIMIENTO COMERCIAL COMARRICO LTDA. CON ALVEAL VILLALOBOS HECTOR ENRIQUE*. Rol 1018 - 2009, Santiago : Primera Sala Corte Suprema, 2009.

— . **1999.** Vlex. *Recurso de Inaplicabilidad por Inconstitucionalidad de las normas contenidas en los artículos 2°, 15 y 16 del Decreto Ley N° 2695 de 1979*. [En línea] 20 de Agosto de 1999. [Citado el: 20 de Diciembre de 2020.] <https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:CL+date:1996-09-01..2000-02-28/decreto+ley+2695+%22corte+suprema%22+%5Binconstitucionalidad%5D/WW/vid/227761062>

— . **2001.** Vlex. *I. Municipalidad de Osorno con Otero Soto, Sabino*. [En línea] Abril de 2001. [Citado el: 10 de Diciembre de 2020.] <https://app.vlex.com/#search/jurisdiction:CL+date:2000-01-01..2002-07-29/decreto+ley+2695+%22corte+suprema%22+%5Baccion+de+dominio+%5D/WW/vid/226901470>.

**Talciani, Hernán Corral. 2018.** Derecho y Academia. *Nuevas Reformas al D.L N° 2.695*. [En línea] Wordpress, 07 de Octubre de 2018. [Citado el: 10 de Diciembre de 2020.] <https://corraltalciani.wordpress.com/tag/d-l-2695/>.