



UNIVERSIDAD  
**Finis Terrae**

**UNIVERSIDAD FINIS TERRAE**

**ESCUELA DE DERECHO**

**ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL SOBRE LA TEORÍA DE LA  
INSCRIPCIÓN DE INMUEBLES EN EL MARCO DE LA POSESIÓN,  
DOMINIO Y MERA TENENCIA. SITUACIÓN DEL DECRETO LEY  
2.695 “NORMAS PARA REGULARIZAR LA POSESIÓN DE LA  
PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ Y LA CONSTITUCIÓN DE DOMINIO  
SOBRE ELLA”.**

JAVIERA HERNÁNDEZ CASTRO

CAMILA ESPINOZA MELLA.

Memoria presentada a la Facultad de Derecho de la Universidad Finis Terrae,  
para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Profesor guía: Juan Andrés Orrego Acuña

Santiago de Chile

2021

*Dedicada a nuestras familias  
y amigos que nos han acompañado  
durante este largo proceso,  
entregándonos su amor, comprensión  
y soporte durante esta investigación.*

*De forma especial,  
dedicamos esta memoria a  
Luciano Hernández,  
a quién recordamos con mucho amor.*

## ÍNDICE

ABREVIATURAS.....	5
1. INTRODUCCIÓN.....	6
2. CAPÍTULO PRIMERO “DE LA TRADICIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO DE BIENES Y DE LA POSESIÓN”	
2.1. Concepto y Requisitos necesarios para la tradición.....	8
2.2. Requisitos aplicados a la tradición del Derecho Real sobre cosa corporal inmueble.....	9
2.2.1.Tradición de los inmuebles: Inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces.....	9
2.2.1.1. De las funciones que cumple la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. ....	10
2.3. Preceptos básicos de la posesión.....	10
2.3.1. Concepto y elementos de la posesión.....	10
2.3.2. La mera tenencia.....	11
2.4. Clasificación de la posesión.....	12
2.4.1. Útil.....	12
2.4.2. Inútil o viciosa.....	12
2.5. La posesión de bienes inmuebles.....	12
2.5.1. Adquisición, conservación y pérdida de la posesión de inmuebles inscritos.....	12
2.5.2. Adquisición, conservación y pérdida de la posesión de inmuebles no inscritos.....	14
3. CAPÍTULO SEGUNDO “SITUACIÓN DEL DL 2.695 QUE ESTABLECE NORMAS PARA REGULARIZAR LA POSESIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ Y LA CONSTITUCIÓN DE DOMINIO SOBRE ELLA”.	
3.1. Reseña histórica de la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz.....	16
3.2. Fundamento de la regularización de la pequeña propiedad raíz.....	19

3.3. De los requisitos exigidos por el DL 2.695.....	20
3.4. Procedimiento del saneamiento.....	23
3.5. Efectos de la inscripción en la pequeña propiedad raíz.....	26
3.6. Acciones de terceros.....	28
3.6.1. Procedimiento de oposición.....	28
3.6.2. Acciones de dominio.....	32
3.7. Obtención maliciosa de la calidad de poseedor regular.....	34
3.7.1. Sanciones al poseedor ilegítimo.....	34
3.7.2. Mala fe en el procedimiento de saneamiento.....	36
3.8. Análisis de las modificaciones al DL 2.695 desde su creación a la actualidad.....	39
3.9. Posibles problemas que pueden generarse por la aplicación del DL.....	47
4. CAPÍTULO TERCERO “ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DEL DL 2.695”	
4.1.1. La derogación tácita del DL 2.695, con respecto a la Constitución Política de la República.....	52
4.1.2. Constitucionalidad del DL 2.695.....	54
4.1.3. Inaplicabilidad por inconstitucionalidad de preceptos del DL 2.695.....	56
5. CONCLUSIÓN.....	63
6. BIBLIOGRAFÍA.....	65

## ABREVIATURAS

- **Art., arts,**            **Artículo, artículos**
- **CC**                    **Código Civil**
- **CPR**                 **Constitución Política de la República de Chile**
- **DL**                    **Decreto Ley**
- **DFL**                 **Decreto con Fuerza de Ley**
- **Inc., incs.**           **Inciso, incisos**
- **Pág., págs.**         **Páginas, Páginas**
- **SII**                    **Servicio de Impuestos Internos**
- **CS**                    **Corte suprema**
- **TC**                    **Tribunal Constitucional**

## INTRODUCCIÓN

En el ordenamiento jurídico chileno, los bienes raíces tienen un papel fundamental, el rol que estos cumplen en la economía nacional y en la vida diaria de las personas que conforman la sociedad, hacen que sea necesaria la presencia de una regulación especial y específica en nuestra legislación.

El dominio, posesión y mera tenencia de los bienes inmuebles se encuentran regulados en nuestro Código Civil. La ley establece los mecanismos para gozar de un dominio o posesión tranquila del bien inmueble, resguardando así el derecho de propiedad establecido en la Constitución Política de la República. Para esto, la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces toma un papel protagonista al ser prueba, requisito y garantía de la posesión sobre estos bienes, y como veremos más adelante en la investigación, en simples palabras, esta sirve también para transformar la posesión en dominio.

Adicional a lo establecido en el Código Civil en materia de bienes, existe también una situación especial, regulada en el DL 2.695, referido a la posesión de bienes inmuebles y la constitución de dominio sobre ellos cuando no están inscritos a nombre del interesado y actual poseedor material. Es por lo anterior, que el DL fija un procedimiento de 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”*<sup>1</sup>. Y ayuda a combatir el problema socioeconómico que existe en materia de regularización de propiedades raíces rurales y urbanas.

También veremos, cómo el Decreto Ley se ha ido modificando a través del tiempo, mejorando ciertos aspectos que el legislador considera esenciales e importantes en materia de inmuebles y su saneamiento, adecuándose a la actualidad y siempre sujeto a nuevas reformas.

---

<sup>1</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Página 1, considerando 1°.

Entre ambos cuerpos jurídicos, se establecerán variadas diferencias, contradicciones y similitudes que se discuten y son analizadas en la jurisprudencia. Es por esto que en nuestra investigación analizaremos de qué manera conviven ambos textos legales, específicamente determinando el rol que cumple la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces en el proceso de regularización de la posesión de los bienes inmuebles.

La investigación a realizar tiene varios objetivos, entre los cuales se encuentran; el desarrollo acotado de las materias establecidas en el Código Civil sobre dominio, posesión y mera tenencia; el análisis de los efectos de la inscripción en el dominio y en la posesión; en particular trataremos el Decreto Ley 2.695; y el conflicto existente entre ambos cuerpos legales.

## **CAPÍTULO PRIMERO “DE LA TRADICIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR EL DOMINIO DE BIENES Y DE LA POSESIÓN”**

### **2.1. Concepto y Requisitos necesarios para la tradición.**

La tradición es un modo de adquirir el dominio, y se encuentra definida en el art. 670 de nuestro CC, que establece lo siguiente: *“la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”*.

Como modo de adquirir el dominio, la tradición tiene un amplio ámbito de aplicación. A través de esta, se pueden adquirir tanto los derechos reales como los personales, y además, se pueden adquirir cosas singulares y universalidades jurídicas. Sin embargo, para que la tradición produzca efectos, es necesario que se reúnan una serie de requisitos, los cuales se explicarán a continuación:

1. *Presencia de tradente y adquirente.* Este requisito se encuentra en el art. 671 CC, en el que se define al tradente como, *“aquella persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre”*. Y al adquirente como *“la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre”*. En el inciso segundo del mismo artículo, se indica que ambos, tanto tradente como adquirente, pueden entregar y recibir la cosa a nombre del dueño, a través de mandatarios o representantes legales.

2. *Consentimiento del tradente y adquirente.* Al ser la tradición una convención, es necesario el consentimiento de las personas que llevan a cabo este modo de adquirir. Es igualmente válido el consentimiento de tradente y adquirente propiamente tal, como de sus representantes voluntarios o legales. De no hacerse la tradición con la voluntad del tradente o del adquirente la tradición sería válida pero inoponible al dueño, por lo que es necesaria la ratificación.



3. *Existencia de un título traslativo de dominio.* Para que la tradición sea válida, se requiere de un título traslativo de dominio (art. 675 CC). Estos son aquellos, que por su naturaleza sirven para transferir el dominio, tales como; la venta, permuta, donación, entre otros. Son títulos traslativos, aquellos contratos que dan derecho a una parte para exigir a la otra que le transfiera el dominio de la cosa objeto del contrato<sup>2</sup>.

4. *Entrega de la cosa.* Este hecho material que acompaña a la tradición, se compone de diversas clases, dependiendo del bien sobre el cual recae, distinguiéndose así: la tradición de los derechos reales sobre una cosa corporal mueble, tradición del derecho real de herencia, tradición de los derechos personales y tradición del derecho real sobre una cosa corporal inmueble.

## **2.2. Requisitos aplicados a la tradición del Derecho Real sobre cosa corporal inmueble.**

### **2.2.1. Tradición de los inmuebles: Inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces.**

Tratándose de bienes inmuebles y de cómo se puede efectuar la tradición sobre estos, no podemos aplicar una forma de tradición real o material, sino que, para estos bienes, es necesario recurrir a métodos representativos o simbólicos. De esta forma, el art. 686 CC establece como regla general para la tradición de derechos reales sobre un bien inmueble, la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Dispone este mismo artículo en su inciso primero que, “*se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador*”. Adicional a esto, en su inciso segundo agrega que de esta misma forma aplica para los derechos de usufructo o de uso, que se constituyen en

---

<sup>2</sup> KIVERSTEIN H, Abraham “Síntesis del derecho civil. Bienes”, 4ª Edición, Santiago, Editorial La Ley, 2000, página 106.

bienes raíces, y además, para los derechos de habitación, censo y del derecho de hipoteca.

#### **2.2.1.1. De las funciones que cumple la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.**

La inscripción de los inmuebles en el Conservador de Bienes Raíces cumple varios roles. En primer lugar, como se ha señalado anteriormente, la inscripción es la única forma de efectuar la tradición del dominio y otros derechos reales sobre bienes raíces. Por otro lado, ayuda a mantener la historia fidedigna del inmueble siendo un medio de publicidad de la situación jurídica de este. Además, en ciertos actos jurídicos o contratos la inscripción constituye solemnidad, por lo que su ausencia producirá nulidad. Por otra parte, es requisito, prueba y garantía de la posesión de inmuebles.

### **2.3. Preceptos básicos de la posesión.**

#### **2.3.1. Concepto y elementos de la posesión.**

La posesión, es uno de los elementos/requisitos esenciales de la prescripción adquisitiva establecida en el art. 2492. Se define la posesión por el artículo 700 de nuestro CC: *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y nombre de él”*.

De la definición anterior, se desprenden dos elementos, uno material y otro intelectual. El primero, está ligado a lo que se conoce como *“corpus”*; y el segundo se denomina *“animus”*, que es la intención de obrar como señor y dueño de una cosa.

Si bien posesión y propiedad son instituciones completamente diferentes, podemos encontrar ciertas semejanzas en ellas, como por ejemplo: ambas son exclusivas, recaen sobre cosas determinadas y tanto poseedor como dueño actúan de igual forma frente a terceros extraños a la relación jurídica. En cuanto a

las diferencias, podemos encontrar: en primer lugar, que la posesión es un hecho, en cambio la propiedad es un derecho; por otro lado la posesión está amparada por acciones con un corto plazo de prescripción, y el dominio está resguardado por la acción reivindicatoria, la cual es una acción real; por último se puede poseer una cosa por varios títulos<sup>3</sup>, pero la propiedad solo se puede adquirir por medio de un solo modo de adquirir.

Como ya fue mencionado, la posesión<sup>4</sup> de la cosa, es un requisito esencial para que se pueda adquirir a través de la prescripción, y sumado a ésta, es necesaria la concurrencia de otros elementos, los cuales son: el transcurso del tiempo, y que la cosa sea susceptible de ganarse por prescripción<sup>5</sup>.

### **2.3.2. La mera tenencia.**

La mera tenencia es aquella que, se tiene sobre una cosa, sin ser dueño de esta. En ella no se presenta el “*animus*”, sino que, solamente se cuenta con el elemento material “*corpus*”. Está definida en el art. 714 CC como, “*aquella que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino que en lugar o a nombre del dueño*”. Este mismo artículo, en el inciso segundo, establece además que lo dicho sobre la mera tenencia se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

Bajo este supuesto se puede ser mero tenedor en tres situaciones: por una parte se puede no tener ningún tipo de derecho sobre la cosa; en segundo lugar, quien tiene la mera tenencia, tiene un derecho real sobre la cosa, pero es otro sujeto quien detenta el dominio, como es el caso de la prenda, del uso y la habitación; y por último, se es mero tenedor ejerciendo un derecho personal sobre la cosa, como ocurre en la situación del arrendamiento y del comodato.

---

<sup>3</sup> Código Civil, específicamente el art. 701.

<sup>4</sup> KIVERSTEIN H, Abraham “Síntesis del derecho civil. Bienes”, 4ª Edición, Santiago, Editorial La Ley, 2000, página 185, que dispone “*La posesión debe ser pública (no clandestina), tranquila, continua y no interrumpida*”.

<sup>5</sup> Código Civil, específicamente el art. 2.498.

Es la mera tenencia entonces, contraria a la posesión, y no puede transformarse en posesión, ni conducir al dominio a través de la prescripción.

## **2.4. Clasificación de la posesión.**

### **2.4.1. Útil.**

La posesión útil es aquella que permite adquirir mediante la prescripción. Esto quiere decir que, a través del tiempo, si se tiene una posesión útil puede obtenerse el dominio de la cosa.

Este tipo de posesión puede ser regular<sup>6</sup> o irregular<sup>7</sup>.

### **2.4.2. Inútil o viciosa.**

Es aquella que no habilita para prescribir, ni está protegida por acciones posesorias. Dado lo anterior, a través de esta posesión no se puede estar en vías de poseer. Esta, se subclasifica a su vez en posesión clandestina<sup>8</sup> y posesión violenta<sup>9</sup>.

## **2.5. La posesión de bienes inmuebles.**

### **2.5.1. Adquisición, conservación y pérdida de la posesión de inmuebles inscritos.**

En primer lugar, hablaremos de la adquisición de la posesión de inmuebles inscritos. Para esto, es necesario distinguir si se requiere o no la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces, lo que va a depender del título que se invoque. Por una parte, se puede aducir un título constitutivo de dominio, como la

---

<sup>6</sup> Código Civil, específicamente el art. 702, que alude a la posesión regular como aquella que reúne los siguientes requisitos: a) procede de justo título; b) ha sido adquirida de buena fe; c) la tradición, en aquellos casos que se requiera de un título traslativo de dominio.

<sup>7</sup> Código Civil, específicamente el art. 708, que dispone “*Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el art. 702*”.

<sup>8</sup> Código Civil, específicamente el art. 713, que dispone “*Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella*”.

<sup>9</sup> Código Civil, específicamente el Art. 710, que dispone “*Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza. La fuerza puede ser actual o inminente*”.

ocupación, la accesión y la prescripción (Art. 703 CC). Otra forma de adquirir sería invocando un título traslativo de dominio. En el primer caso, específicamente en la ocupación, no es posible la adquisición de bienes raíces, debido a que esta institución sólo es aplicable en los bienes muebles; en cuanto a la accesión, tampoco procede, puesto que, la inscripción de lo principal cubre la de lo accesorio; en cuanto a la prescripción erróneamente se la menciona en el art. 703, en circunstancias de que no es un título sino un modo.

Por otro lado, se puede invocar un título traslativo de dominio, para los cuales se requiere la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces para adquirir la posesión regular. Ahora bien, también existe la opción de obtener la posesión irregular del inmueble. La interrogante para esta situación sería, si es o no necesaria la inscripción. Existen dos posturas respecto a la incógnita anterior: la primera plantea que no existe necesidad de inscripción, puesto que de acuerdo al art. 708 del CC, esta carece de uno o más requisitos del art. 702, por lo tanto, ya existiendo el solo título traslativo en ausencia de la tradición, la posesión sería irregular, no siendo necesaria la inscripción. Otra postura, es aquella que exige la inscripción para la adquisición de cualquier tipo de posesión, ya sea regular o irregular. Esta postura se fundamenta en el art. 724 CC, el que no realiza distinción alguna del tipo de posesión que requiere la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, por lo cual donde la ley no distingue no puede hacerlo el intérprete. Por otro lado, hay que entender que quienes defienden esta postura, consideran que la inscripción hace las veces de posesión<sup>10</sup>. Es por esto que, el art. 728 corrobora este pensamiento, indicando que mientras exista una inscripción anterior, el simple apoderamiento de la cosa a que se refiere el título no otorga la posesión, para esto es necesario realizar la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Adicional a lo anterior, el art. 2505 CC establece que, “*contra título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de*

---

<sup>10</sup> KIVERSTEIN H, Abraham “Síntesis del derecho civil. Bienes”, 4ª Edición, Santiago, Editorial La Ley, 2000, página 174.

*bienes raíces, o derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito (...)*”, precepto que refuerza que es necesaria la inscripción.

La conservación y pérdida de la posesión de bienes inmuebles inscritos está determinada por el art. 728 CC, que establece que, *“para que cese la posesión inscrita, es necesario cancelar la inscripción”*. Se puede cancelar de las siguientes formas: por la voluntad de las partes, por decreto judicial y a través de una nueva inscripción. Por tanto, mientras no se cancele la inscripción se conservará la posesión.

### **2.5.2. Adquisición, conservación y pérdida de la posesión de inmuebles no inscritos.**

Para adquirir la posesión de bienes inmuebles no inscritos, es necesario tener el *animus y corpus*, es decir, tener ánimo de poseedor y dueño, y contar con la aprehensión material de la cosa respectivamente. Junto a esta simple aprehensión material, se puede también invocar un título traslativo de dominio, cuya situación varía dependiendo del tipo de posesión que se desea adquirir; regular o irregular.

Para efectos de adquirir la posesión regular, el art. 702 CC establece que se requiere de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente <sup>11</sup>. En este caso, si se trata de la primera inscripción que tiene el bien inmueble, hay que cumplir además con las formalidades de publicidad necesarias<sup>12</sup>.

Por otro lado, para adquirir la posesión irregular de un inmueble no inscrito, existe una división de posturas respecto a, si se requiere o no la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. En primer lugar, una parte de la doctrina indica que la inscripción no sería necesaria, ya que el art. 724 CC solamente se refiere a

---

<sup>11</sup> Código Civil, específicamente el art. 702, Inciso 3, que dispone *“Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición”*. Esto porque la única forma de llevar a cabo la tradición de un bien inmueble es a través de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

<sup>12</sup> Código Civil, específicamente el Art. 693, que dispone *“... constancia de haberse dado dicha transferencia al público por medio de tres avisos publicados en un diario de la comuna o de la capital de provincia o de la capital de la región”*.

inmuebles inscritos, no así de aquellos que no cuentan con inscripción previa. Debemos, de acuerdo a esta postura, basarnos en los arts. 726 y 729 CC, de los cuales se desprende que bastaría con una simple aprehensión material del bien inmueble para adquirir la posesión irregular. La doctrina contraria, establece que el art. 724 no hace distinción alguna sobre bienes inmuebles inscritos y no inscritos, por lo tanto, la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo sería indispensable por tanto para obtener la posesión regular como la irregular. Esta última teoría ha considerado como correcta en diversas ocasiones en nuestra jurisprudencia<sup>13</sup>, señalando que, la teoría de la posesión inscrita no hace distinción de posesión regular o irregular, por lo tanto, para adquirir la posesión irregular es necesario contar con la respectiva inscripción.

La conservación de un bien inmueble, dependerá de la concurrencia y permanencia de los elementos de la posesión, es decir *animus y corpus*. De esta forma, si falta algún elemento de esta, ya sea *uno* o ambos, entonces se perderá la posesión del bien inmueble no inscrito. Esto se ve manifestado en los arts. 726 y 729 CC que disponen que, se perderá la posesión si otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya, o si alguien se apodera del bien de forma violenta o clandestina.

Asimismo, el poseedor irregular, podrá también perder la posesión, en caso de que enajene el bien inmueble no inscrito a otro, ya que, como fue mencionado, al enajenar deja de contar con el *animus* y el *corpus*.

---

<sup>13</sup> CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 6 de diciembre de 2016, Resolución N° 701732, Causa Rol N°58991-2016 / CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 28 de febrero de 2017, Resolución N° 84413, Causa Rol N° 95061-2016 / CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 28 de febrero de 2017, Resolución N° 84410, Causa Rol N° 45872-2016 / CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 8 de marzo de 2017, Resolución N° 90355, Causa Rol N° 62192-2016.

## **CAPÍTULO SEGUNDO “SITUACIÓN DEL DL 2.695 QUE ESTABLECE NORMAS PARA REGULARIZAR LA POSESIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ Y LA CONSTITUCIÓN DE DOMINIO SOBRE ELLA”.**

### **3.1. Reseña histórica de la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz.**

El Decreto Ley 2.695 del Ministerio de Tierras y Colonización, fue publicado en el Diario Oficial el 21 de julio de 1979. El Decreto Ley fija las normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

A través de los años, se han producido variadas modificaciones, que fueron adecuándose a la época y a las necesidades del país. En sus inicios, la norma fue creada para la regularización de la pequeña propiedad raíz agrícola/rural, y posteriormente, se extendió también a la urbana.

Previo a la creación del Decreto Ley 2.695, existieron una serie de normas relacionadas a esta materia. Estas son:

1. Ley 6.382, publicada en el Diario Oficial el 9 de agosto del año 1939<sup>14</sup>, *“Establece las cooperativas de pequeños agricultores”*. Dentro de sus objetivos como cooperativa, disponía además en su título IV el *“Saneamiento del dominio de la pequeña propiedad agrícola”*, regulado en los artículos 30 al 44. Por una parte, se establecía que el avalúo del predio rústico no podía exceder de ciento cincuenta mil pesos para solicitar el reconocimiento del dominio. Dentro de los requisitos esenciales se encontraban: A) Haber poseído materialmente, sin violencia, clandestinidad ni interrupción, el predio durante diez años, por si o por sus antecesores. La posesión debería probarse en la forma establecida por el artículo 925, del Código Civil. B) Que el predio tuviera deslindes determinados y no formare parte de otro predio inscrito a favor de un tercero<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Derogado con fecha 17 de enero 1968.

<sup>15</sup> Ley 6398. Establece las cooperativas de pequeños agricultores. Ministerio de agricultura, Santiago, Chile, Agosto, 1939, artículo 31.



Respecto al procedimiento posterior a la solicitud al juez, cumpliendo lo antes mencionado, el tribunal debía ordenar la publicación de un extracto en tres ocasiones en un periódico de la localidad, entre las cuales debería mediar 10 días como mínimo<sup>16</sup>. Respecto de la solicitud podría existir oposición, para lo cual existía plazo de 15 días desde la fecha de la última publicación, de no realizarse el tribunal declararía que el poseedor era dueño del predio y ordenaría que éste fuere inscrito<sup>17</sup>. En caso de producirse oposición se continuaría con dicho proceso según las normas respectivas.

De forma posterior, se dictó el DFL 326, publicado en el Diario Oficial el día 6 de abril del año 1960, el cual tiene una extensa reglamentación referida a las cooperativas, y que, por otro lado, deroga varias normas, incluida la ley 6.382 de 1939, exceptuando el título IV que pasó a denominarse “Ley de Saneamiento del Dominio de la Pequeña Propiedad Agrícola<sup>18</sup>”.

2. DFL N° R.R.A N° 7, Establece Procedimientos para el Saneamiento de Títulos de la Pequeña Propiedad Agrícola, Ministerio de hacienda, publicada en el Diario Oficial el 13 de febrero del año 1963. Cuya aplicación es exclusiva a la pequeña propiedad agrícola, la cual está definida en el artículo 80 letra b) de la ley 15.020 de la Reforma Agraria<sup>19</sup>. Esta ley generó un cambio respecto al procedimiento de regularización, puesto que, su aplicación sería en etapas administrativas y judiciales, por tanto, era un procedimiento mixto, en el que, la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales del Ministerio de Tierras y Colonización,

---

<sup>16</sup> Ley 6398. Establece las cooperativas de pequeños agricultores. Ministerio de agricultura, Santiago, Chile, Agosto, 1939, artículo 32.

<sup>17</sup> Ley 6398. Establece las cooperativas de pequeños agricultores. Ministerio de agricultura, Santiago, Chile, Agosto, 1939, artículo 33.

<sup>18</sup> DFL 326. Fija disposiciones relativas a las cooperativas. Ministerio de Hacienda, Santiago, Chile, Abril, 1960, artículo 133.

<sup>19</sup> “Para los efectos de la presente ley se entenderá: (...) b) Por pequeña propiedad agrícola, las parcelas y huertos familiares formados por la Caja de Colonización Agrícola y por la corporación de la Reforma Agraria, que la sucede, los sitios en villorrios agrícolas, la “propiedad familiar agrícola” y todo predio rústico cuyo avalúo fiscal, para los efectos de la contribución territorial, no sea superior a cinco sueldos vitales anuales para empleado particular de la industria y el comercio del departamento de Santiago”.

cumplía con una serie de funciones importantes, entre las cuales se encontraban: la realización del estudio de títulos de la pequeña propiedad agrícola a solicitud del interesado, representaban a este último ante los Tribunales ordinarios de justicia, y solicitaban y firmaban ante los Conservadores de Bienes Raíces las inscripciones y subinscripciones<sup>20</sup>. En el procedimiento se debían efectuar una variedad de trámites similares a la Ley 6.382 del año 1939, como lo era, la publicación de un extracto en un diario que el juez determinaría, por a lo menos dos veces, y desde la última publicación se establecía un plazo de 60 días para efectuar oposición, caso en el cual se continuaría con dicho proceso. Otro punto importante dentro de este DFL es el derecho a una compensación pecuniaria para quienes fueren afectados por la regularización de predios agrícolas, establecido en el artículo 17 de esta ley que disponía: “(...) *Quienes pretendan derechos sobre el inmueble podrán sin embargo, dentro del plazo de cinco años, contados desde la inscripción, exigir del propietario que esos derechos le sean compensados en dinero, sobre la base de tasación que se haya determinado en conformidad a lo dispuesto en los artículos 11 y 12*<sup>21</sup>”.

3. DFL N° 6, Modifica, complementa y fija texto refundido del DFL N° R.R.A N° 7, publicado en el Diario Oficial el 17 de enero del año 1968<sup>22</sup>. Norma que incorpora en su título I, el “*Saneamiento del dominio de las propiedad rústicas y rurales*”, y en su título II establece el “*Saneamiento del dominio de la pequeña propiedad urbana*”. Esta última incorporación es bastante innovadora e importante puesto que se le da aplicación exclusiva a la pequeña propiedad urbana, cuestión que anteriormente no era posible, debido a que, el saneamiento sólo era aplicable a propiedades rurales/agrarias. Esta ley, define en su artículo 42 la pequeña propiedad urbana principalmente como: “*1.- todo inmueble ubicado dentro de los*

---

<sup>20</sup> DFL 7. Establece procedimientos para el saneamiento de títulos de la pequeña propiedad agrícola. Ministerio de Hacienda, Santiago, Chile, Febrero, 1963, artículo 2.

<sup>21</sup> DFL 7. Establece procedimientos para el saneamiento de títulos de la pequeña propiedad agrícola. Ministerio de Hacienda, Santiago, Chile, Febrero, 1963, artículo 17.

<sup>22</sup> Norma derogada con fecha 21 julio 1979.

*límites urbanos de las ciudades o pueblos que no esté dedicado a labores agrícolas, en los términos del artículo primero, y cuyo avalúo para los efectos del pago del impuesto territorial no sea superior a doce sueldos vitales anuales para empleado particular escala A, de la industria y el comercio del departamento de Santiago”.*

El DL 2.695, en su artículo 38 deroga el DFL 6, de 1968.

De forma posterior a las leyes antes mencionadas, se creó el DL 2.695, el cual llegó para actualizar la legislación sobre el saneamiento de la pequeña propiedad tanto rural como urbana, la que se analizará detenidamente a lo largo de esta investigación. El DL 2.695 es el único cuerpo legal actualmente vigente sobre la materia.

### **3.2. Fundamento de la regularización de la pequeña propiedad raíz.**

El DL 2.695, es una norma o texto legal que establece un régimen excepcional, apartado de lo establecido como norma general en el Código Civil de Bello, que nace bajo la necesidad que existía de regularizar y ordenar el sistema anterior para constituir dominio sobre la pequeña propiedad raíz rural y urbana<sup>23</sup>. Esto quiere decir que se crea, con el propósito de dar un reconocimiento legítimo al dominio de aquellos que no cuentan con un título, o que bien lo tienen pero es imperfecto<sup>24</sup>. Se fundamenta, además en que la pretensión que tenía Andres Bello en un inicio era lograr que el registro conservatorio sea un fiel reflejo de la realidad posesoria, para que finalmente, la inscripción pueda constituir prueba de

---

<sup>23</sup> A pesar de las constantes modificaciones y actualizaciones que ha sufrido el Decreto Ley 2.695, aún no se ha podido solucionar completamente la necesidad de regularizar a través del procedimiento de saneamiento de dominio a la pequeña propiedad raíz.

<sup>24</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Página 1, considerando 2°, que dispone, “*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*”.

dominio<sup>25</sup>. De igual forma, la norma mencionada responde al problema económico y social al cual hace referencia el DL en sus considerandos<sup>26</sup>, dejando fuera de los registros a una parte de la sociedad que no tiene mayor poder adquisitivo para obtener el dominio sobre una propiedad raíz con sus títulos respectivos.

### **3.3. De los requisitos exigidos por el DL 2.695.**

El art. 1º y 2º del DL 2.695, establecen aquellos casos en que será aplicable el procedimiento de saneamiento de dominio de la pequeña propiedad, es decir, estos artículos nos señalan ciertos requisitos que se deben cumplir para poder regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz.

En primer lugar, podrán acceder a este procedimiento aquellos poseedores materiales de bienes inmuebles cuyo avalúo fiscal del impuesto territorial sea inferior a 800 unidades tributarias en caso de bienes rurales y 380 unidades tributarias para los bienes urbanos. En segundo lugar, es necesario que no se cuente con un título inscrito sobre este mismo bien<sup>27</sup>. Adicionalmente, el solicitante debe estar en posesión material del inmueble, por sí o por otra persona

---

<sup>25</sup> ORELLANA MOYA, Alejandro. El Decreto Ley N° 2.695, desde el punto de vista procedimental. Memoria para optar al grado de licenciado en Derecho. Santiago, Chile. Universidad de Chile, Facultad de Derecho, departamento de derecho procesal, 2002, pág. 1.

<sup>26</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Página 1, considerando 1º, que dispone “*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*”.

<sup>27</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. artículo 1º que dispone, “*Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea inferior a ochocientos o a trescientas ochenta unidades tributarias, respectivamente que carezcan de título, podrán solicitar de la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales que se les reconozca la calidad de poseedores regulares de dichos bienes a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción, de acuerdo con el procedimiento que se establece en la presente ley*”.

en su nombre, y además, no se debe estar en un litigio pendiente en el cual se discuta sobre el dominio o posesión del bien inmueble<sup>28</sup>.

Respecto al requisito de la posesión material del inmueble, se analizará detalladamente, ya que es considerado uno de los requisitos básicos y totalmente necesarios para poder sanear el dominio de la pequeña propiedad raíz. El art. 700 CC define la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño<sup>29</sup>. Lo que indica que, para efectos de sanear el bien, se debe contar con el *animus y corpus*. Para que esta posesión sea válida, el art. 2° del DL 2.695 menciona que debe ser en forma continua, exclusiva, sin violencia ni clandestinidad a lo menos por cinco años. Que sea continua, significa que debe ser sin interrupciones por la duración que este mismo artículo indica. La posesión será exclusiva, toda vez que ésta no la tenga otra persona, es decir, no deben existir terceros que pretendan tener dominio sobre el inmueble<sup>30</sup>. La posesión tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, tal como se hizo mención de esto en el capítulo primero de esta misma investigación, es aquella que no es tomada por la fuerza o que no se oculta a terceros que puedan oponerse a ésta, en otras palabras, que se mantenga una posesión no viciosa.

El mismo texto legal menciona las formas en que puede ser probada la posesión material para el procedimiento de regularización. Se hace alusión, a la forma general de prueba de la posesión establecida en el art. 925 CC, esto es, mediante

---

<sup>28</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. artículo 2° que dispone, *“Para ejercitar el derecho a que se refiere el artículo anterior, el solicitante deberá reunir los siguientes requisitos: 1.- Estar en posesión del inmueble, por sí o por otra persona en su nombre, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años, a lo menos, y 2.- Acreditar que no existe juicio pendiente en su contra en que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud”*.

<sup>29</sup> Código Civil, específicamente el art. 700, que dispone *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”*.

<sup>30</sup> ORELLANA MOYA, Alejandro. El Decreto Ley N° 2.695, desde el punto de vista procedimental. Memoria para optar al grado de licenciado en Derecho. Santiago, Chile. Universidad de Chile, Facultad de Derecho, departamento de derecho procesal, 2002, pág.22.

hechos positivos de aquellos que da derecho el dominio. Por otro lado, se establece además como plena prueba, el pago del impuesto territorial<sup>31</sup>, debiendo este reunir además los requisitos del art. 426, inc. 2 del Código de Procedimiento Civil<sup>32</sup>.

El segundo requisito mencionado en el art. 2° del DL 2.695, es el hecho de que no deben existir litigios pendientes que discutan el dominio o posesión sobre el bien inmueble que será objeto del procedimiento de saneamiento. Para poder probar esto, el texto legal indica que, se deberá presentar un certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en conjunto con una declaración jurada ante Notario o ante un oficial del Registro Civil, que indique que no hay un juicio pendiente iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud, en el cual se discuta la posesión o el dominio del bien raíz<sup>33</sup>.

La existencia de una inscripción previa en el bien raíz que se pretende regularizar no será un impedimento, puesto que, el inciso segundo del art. 2 del DL 2.695 indica que, *“no será obstáculo para el ejercicio de este derecho, la circunstancia de que existan inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble”*.

Reuniendo los requisitos previamente mencionados, el solicitante podrá comenzar la tramitación del procedimiento de saneamiento de regularización de la pequeña propiedad raíz.

---

<sup>31</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. artículo 4°, que dispone, *“La posesión material deberá acreditarse en la forma establecida en el artículo 925° del Código Civil. El pago del impuesto territorial podrá ser considerado como plena prueba de la posesión material cuando por su regularidad, continuidad y duración reúna los caracteres establecidos en el inciso segundo del artículo 426° del Código de Procedimiento Civil”*.

<sup>32</sup> Código de Procedimiento Civil, específicamente el artículo 462, inciso 2°, que dispone, *“Una sola presunción puede constituir plena prueba cuando, a juicio del tribunal, tenga caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar su convencimiento”*.

<sup>33</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 6°, que dispone, *“El cumplimiento del requisito de no existir juicio pendiente se acreditará mediante el correspondiente certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo y, además, con una declaración jurada que deberá prestarse conjuntamente con la que exige el artículo anterior”*.

### **3.4. Procedimiento del saneamiento.**

El procedimiento del saneamiento de la pequeña propiedad raíz se encuentra establecido en el Título II del DL 2.695.

Como ya se ha establecido, se deben cumplir los requisitos antes mencionados y así iniciar un proceso a través de una solicitud que se presenta ante la Subsecretaría del Ministerio de Bienes Nacionales, en adelante Servicio<sup>34</sup>.

La presentación de la solicitud por el interesado para regularizar un bien inmueble del cual está en posesión material, debe hacerse ante la oficina del Servicio donde se encuentre ubicado el inmueble. Esta deberá manifestarse por escrito a través de formularios destinados a este efecto por el Servicio.

Respecto a los formularios a entregar, habrá que distinguir si se trata de una persona natural o persona jurídica. En caso de ser una persona natural quien solicite este trámite, deberá presentar: una declaración jurada, presentada ante Notario o ante Oficial del Registro Civil según corresponda, dependiendo de donde se encuentre ubicado el bien raíz; declaración de vecinos, colindantes o testigos; deslindes de la propiedad; y un croquis de la ubicación<sup>35</sup>. En caso de ser una persona jurídica quien presente la solicitud, deberá además adjuntar el formulario N° 6. Ambas personas, natural o jurídica, deberán adjuntar un certificado de informaciones previas, emitido por la Dirección de Obras Públicas de la municipalidad respectiva y un certificado de litigios, emitido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Asimismo, deben adjuntar todo documento que acredite la información dada en los formularios antes mencionados, y que contribuya en el establecimiento de la certeza de lo requerido por el DL 2.695.

---

<sup>34</sup>Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 32 inc. 2.

<sup>35</sup> Ministerio de Bienes Nacionales. Gobierno de Chile: Regularización de Títulos de Dominio en Propiedad particular. [consulta: 06 octubre 2020]. Disponible en: [http://www.bienesnacionales.cl/?page\\_id=1876](http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1876).

Posterior al ingreso de la solicitud al Servicio, este admitirá la solicitud a tramitación, y de manera previa, el Departamento Jurídico del Servicio realizará un informe jurídico, el cual determinará si la aplicación de otros procedimientos de regularización de bienes inmuebles distintos al establecido en el DL 2.695, resulte ser difícil u oneroso. Para lo cual, se deberá ponderar estas dos aristas, debiendo existir al menos una de ellas para que el trámite se lleve a cabo por el Servicio, de lo contrario, se deberá regularizar por dichos medios.

*“El sólo hecho de referirse esta ley a los poseedores materiales “sin título inscrito” importa la calificación de difícil y onerosa la regularización del dominio a través de otras leyes, ya que el procedimiento ordinario resulta engorroso, largo y costoso, con el agravante de la mayor de las incertidumbres en cuanto al resultado de las gestiones. Por ello, en la mayoría de los casos las solicitudes son admitidas a tramitación<sup>36</sup>”.*

De forma posterior, el Servicio oficiará a distintas entidades con el fin de obtener la información necesaria para identificar al supuesto propietario del inmueble que se regulariza, esto para, poder realizar la notificación de la solicitud de regularización, al domicilio del presunto dueño, acompañando copia íntegra de ésta.

El Servicio por tanto oficiará en primer lugar, al Servicio de Impuestos Internos, teniendo este, 15 días hábiles contados desde la recepción del oficio, para informar sobre: el nombre, rol único tributario y domicilio de quien aparezca como propietario del inmueble. En segundo lugar, se oficiará al Servicio de Registro Civil e Identificación y al Servicio Electoral, quienes en un plazo de 15 días hábiles, deberán informar el último domicilio que registra el supuesto propietario, para así proceder a la notificación por carta certificada. Posteriormente, el Servicio debe comprobar materialmente los requisitos establecidos en el Art. 2 del DL 2.695.

---

<sup>36</sup> ORELLANA MOYA, Alejandro. El Decreto Ley N° 2.695, desde el punto de vista procedimental. Memoria para optar al grado de licenciado en Derecho. Santiago, Chile. Universidad de Chile, Facultad de Derecho, departamento de derecho procesal, 2002, pág. 47.



Además, se debe realizar una visita y levantar un plano del inmueble, de lo cual debe quedar constancia en la unidad de Carabineros más cercana<sup>37</sup>.

Cumplidos los trámites antes mencionados, el Servicio deberá pronunciarse, estableciendo si acepta o rechaza la solicitud presentada, esto a través de una resolución administrativa. En caso de ser aceptada, dicha resolución, debe ser publicada dos veces indistintamente los días primero y quince del mes, en un diario o periódico de mayor circulación en la región o comuna, bajo la presición del Servicio o en la edición inmediatamente siguiente si el diario o periódico no se publicare en los días indicados. Además, se deberán fijar carteles durante el proceso de saneamiento en lugares públicos que determine el Servicio y en el frontis de la propiedad que corresponda. Si se tratase de zonas geográficas de difícil acceso, la resolución deberá comunicarse a través de un mensaje radial, de acuerdo a lo que el Servicio determine. La publicación contendrá: un extracto de la resolución del Servicio, individualización del peticionario, ubicación y deslindes del inmueble, su denominación si la tuviere, superficie aproximada y la inscripción si fuere conocida, se debe mencionar si se trata de la primera o segunda publicación, y además se debe establecer que, si dentro de sesenta días no se deduce oposición por terceros, se ordenará por el Servicio la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre del solicitante, sin necesidad de reducirla a escritura pública y estará exenta del trámite de toma de razón. En caso de Rechazarse la solicitud, el interesado podrá recurrir al subsecretario de Tierras y Colonización, quien resolverá sin ulterior recurso<sup>38</sup>.

A requerimiento del Servicio o del interesado, el Conservador de Bienes Raíces deberá practicar la inscripción del inmueble en cuestión, esto de acuerdo a las

---

<sup>37</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 10.

<sup>38</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículos 11, 12, 13.

indicaciones contenidas en la resolución dictada por el Servicio. En el registro de propiedad se acompañará, una copia autorizada de la resolución y el plano que corresponda. Se practicará por el Conservador de Bienes Raíces una inscripción de prohibición de gravar el inmueble, la que tendrá una duración de dos años, contados de la fecha de la inscripción, y prohibición para enajenar, en un plazo de cinco años, plazos que ya transcurridos, quedarán cancelados por el solo ministerio de la ley.

### **3.5. Efectos de la inscripción en la pequeña propiedad raíz.**

El mismo art. 15 de DL 2.695, establece los efectos que tiene la inscripción de la pequeña propiedad raíz. En primer lugar, uno de ellos recae sobre la resolución que emite el Servicio, la que ordena realizar la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, lo que produce que esta sea considerada como justo título. Una vez efectuada dicha inscripción, el interesado adquiere, para todos los efectos legales, la calidad de poseedor regular del inmueble. Dispone el mismo artículo que, el beneficiado se considerará con esta calidad “...*aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas.*”

Desde el momento de la inscripción, transcurridos dos años completos de posesión no interrumpida, el interesado, es decir, el poseedor regular de este bien, se hará dueño a través de la prescripción. En este momento, por el solo ministerio de la ley, se entenderán como canceladas todas las inscripciones anteriores, gravámenes y prohibiciones que tenía previamente el bien inmueble, salvo aquellas hipotecas y gravámenes que fueren constituidas por el mismo solicitante o sus antecesores, así como también, los embargos y prohibiciones decretados en contra del solicitante o de alguno de sus antecesores<sup>39</sup>. Durante el transcurso de estos dos años, subsistirán conjuntamente gravámenes,

---

<sup>39</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 16°.

prohibiciones e inscripciones que serán: los gravámenes y prohibiciones correspondientes a la inscripción anterior; los embargos, gravámenes y prohibiciones en contra del solicitante o sus antecesores; la prohibición de gravar el bien impuesta por el Servicio, y la prohibición de enajenar también impuesta por el Servicio y que a diferencia de las anteriores, tiene una duración de cinco años. De esta manera, tal como fue mencionado anteriormente, transcurridos los dos años, se mantendrán los gravámenes y prohibiciones del solicitante, y la prohibición de enajenar impuesta por el Servicio, por los tres años restantes. Como fue previamente señalado, también durante este periodo de dos años y antes de la cancelación de las inscripciones anteriores, subsistirán inscripciones paralelas<sup>40</sup>. Estas serán, la inscripción hecha en virtud de la resolución del servicio, y la inscripción anterior. Esta última, sólo se cancela una vez que se adquiere por prescripción.

La prescripción que opera en este caso, es considerada como una prescripción de corto tiempo<sup>41</sup>, y de acuerdo a lo que establece el DL 2.695, esta no podrá ser suspendida por ninguna causal. Sin embargo, en este periodo los terceros interesados podrán ejercer acciones de dominio, pero a través de procedimientos externos al de saneamiento regulado en el DL 2.695.

En definitiva, podemos decir que, una vez realizada la inscripción del bien raíz, se cumple el propósito del procedimiento de saneamiento estudiado, ya que, el fin de este, es justamente regularizar la posesión de aquellos que no cuentan con un justo título.

---

<sup>40</sup> ORREGO ACUÑA, Juan Andrés. De la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y de la constitución del dominio sobre ella. Apuntes publicados. Santiago, Chile, 2020. pág. 14.

<sup>41</sup> Código Civil, específicamente el art. 2.524, que dispone “*Las prescripciones de corto tiempo a que están sujetas las acciones especiales que nacen de ciertos actos o contratos, se mencionan en los títulos respectivos, y corren también contra toda persona; salvo que expresamente se establezca otra regla*”.

### **3.6. Acciones de terceros.**

El DL 2.695, en su título IV titulado “Del Ejercicio de Derechos por Terceros”, establece de qué manera debe operar la oposición de terceros en el procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz. En caso de que algún tercero pretenda impugnar la solicitud o la inscripción podrá hacerlo solamente de acuerdo a los procedimientos que el mismo DL 2.695 establece<sup>42</sup>.

#### **3.6.1. Procedimiento de oposición.**

Desde el momento en que se presenta la solicitud de regularización, hasta que finalicen los sesenta días hábiles contados desde la publicación del último aviso, los terceros tendrán la oportunidad de llevar a cabo el procedimiento de oposición, en el plazo establecido en el art. 11 inc. 3° del DL.

En este proceso, las publicaciones por temas de transparencia, tienen importancia, ya que, dan a conocer la situación de la regularización de la propiedad a los terceros interesados, a quienes se le otorga la posibilidad de oponerse y hacer valer sus derechos<sup>43</sup>. Las causales bajo las cuales se puede ejercer este derecho, se encuentran enumeradas en el artículo 19 del DL, el que dispone que podrá oponerse: por aquel que es poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que el título otorgue una posesión exclusiva; por aquel que tenga igual o mejor derecho que el solicitante; por un tercero, en caso de que el solicitante no cumpla con los requisitos del artículo 2 del DL; por quien forme parte de una comunidad, siendo esta poseedora inscrita del inmueble o de una porción determinada de él.

---

<sup>42</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 18°.

<sup>43</sup> GONZÁLEZ ESCALONA, Cristobal O. Límite temporal a la invalidación y a la nulidad del acto administrativo de saneamiento de título de dominio, DL 2.695, y sus efectos en la inscripción conservatoria. Tesis presentada a la Escuela de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Concepción para optar al grado académico de Magíster en Derecho. Concepción, Chile. Universidad de Concepción, Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales, 2017, pág. 33.

La primera causal dispone que, podrá oponerse aquél que es poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que su título le otorgue una posesión exclusiva. En este caso, el texto legal se refiere a un tercero poseedor, no necesariamente al dueño, sino a quien tenga posesión del bien inmueble en virtud de un título inscrito<sup>44</sup>. No podrán invocar esta causal: el que sólo tenga la calidad de comunero, debido a que no detenta un título que le otorgue una posesión exclusiva, sino que la comunidad en general es la poseedora del bien; aquél que por sí o por sus antecesores haya vendido o prometido vender al peticionario, o aquellos de quien o quienes éste derive sus derechos, aunque sea por instrumento privado, en todo o parte del predio, y que haya recibido dinero a cuenta de esto; aquellos que invoquen una inscripción especial de herencia, cuando en la respectiva resolución de posesión efectiva se haya omitido a otros herederos con derecho a ella<sup>45</sup>. Para estos casos en que no es posible oponerse por esta causal, los terceros podrán solicitar la compensación económica, que se encuentra establecida en el párrafo III, del DL 2.695. Con todo esto, sí podrá ser invocada, por aquel que hubiere solicitado judicialmente la resolución del contrato o interpuesto acción de petición de herencia, siempre que, se haya notificado la demanda con antelación a la fecha de presentación, ante el Servicio de la solicitud correspondiente.

La segunda causal del art. 19, dispone que, podrá oponerse aquél que tenga igual o mejor derecho que el solicitante; esto quiere decir, que el oponente debe reunir los requisitos del art. 2 ya mencionados previamente en esta investigación, los que deben recaer en todo o parte del inmueble. Para poder oponerse bajo esta

---

<sup>44</sup> ORELLANA MOYA, Alejandro. El Decreto Ley N° 2.695, desde el punto de vista procedimental. Memoria para optar al grado de licenciado en Derecho. Santiago, Chile. Universidad de Chile, Facultad de Derecho, departamento de derecho procesal, 2002, pág. 70.

<sup>45</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 19°.

causal, el mismo artículo indica que, quien se oponga, deberá deducir reconvencción a su nombre.

Como tercera causal, podrá oponerse un tercero, en el caso de que el solicitante no cumpla con los requisitos del artículo 2, ya sea uno de estos, o todos.

La cuarta causal establece que, podrá oponerse aquél que forme parte de una comunidad, siendo esta poseedora inscrita del inmueble o de una porción determinada de él. Esto, toda vez que la comunidad se encuentre en liquidación al momento en que fue presentada la solicitud de regularización.

El procedimiento de oposición, debe hacerse ante el Servicio y dentro del plazo establecido en el art. 11 inc. 3°, que tal como mencionamos anteriormente, será desde el momento en que se presente la solicitud de regularización, hasta que finalicen los sesenta días posteriores a la última publicación. Para efectos del cómputo, este plazo será fatal y de días hábiles.

La solicitud de oposición, se presenta de manera escrita y deberá contener: la individualización del oponente o de los oponentes si hubiere más de uno; los fundamentos en lo que basa su oposición; los documentos y medios de prueba que respalden su solicitud; y las peticiones formuladas de forma concreta en este escrito<sup>46</sup>. Esta solicitud, de acuerdo a lo establecido en el art. 20 inc. 2° del DL 2.695 “...se entenderá como demanda para todos los efectos legales”. Una vez recibida la solicitud del oponente por el Servicio, este deberá suspender la tramitación del procedimiento de regularización y tendrá que remitir los antecedentes que tenga al juez de Letras en lo Civil del territorio jurisdiccional al que pertenezca la propiedad<sup>47</sup>. Es aquí entonces, donde comienza la etapa judicial de este procedimiento, donde se vislumbra la naturaleza mixta de éste, ya que, pasa de un órgano administrativo que es el Ministerio de Bienes Nacionales,

---

<sup>46</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 20°.

<sup>47</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 20, inciso 2°.

a los tribunales de justicia quienes deberán resolver la oposición. De esta manera, se manifiesta uno de los principales efectos del procedimiento de oposición, que es la interrupción de la tramitación de la regularización de la pequeña propiedad raíz.

Una vez recibida la demanda, será notificada al oponente y al peticionario mediante carta certificada. El tribunal entonces, deberá hacer una revisión de admisibilidad de la demanda, verificando que se cumplan con los requisitos de los arts. 19 y 20 del DL 2.695<sup>48</sup>.

Si la demanda es inadmisibile, el tribunal ordenará en la resolución donde declara la inadmisibilidad, la inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces respectivo a favor del peticionario y se notificará al actor a través del estado diario, y al demandado se le notificará personalmente. El oponente en este caso, podrá recurrir contra esta resolución, bajo las normas generales de la apelación.

Si la demanda es considerada admisible, entonces el tribunal citará a las partes involucradas entre 10 y 30 días hábiles a una audiencia de contestación, contados desde el ingreso de la demanda. En esta audiencia, ambas partes serán oídas y podrán exponer lo que estimen conveniente para hacer valer sus derechos. La demanda y su proveído, serán notificados con a lo menos 3 días de anticipación a la verificación de la audiencia, bajo apercibimiento de que esta se tendrá por no deducida, procediendo el tribunal a ordenar la inscripción a favor del peticionario, conforme a los arts. 12 y 14 del DL 2.695<sup>49</sup>.

Si el juez considera que dentro del procedimiento existe la necesidad de presentar pruebas, éstas deberán rendirse de acuerdo al plazo y forma establecidos para

---

<sup>48</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 22.

<sup>49</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 22, inciso 2°.

los incidentes<sup>50</sup> y deberán ser apreciadas por el juez en conciencia. Con este mismo criterio, el juez apreciará y evaluará todos los antecedentes que el Servicio remitió al tribunal al comienzo de este procedimiento. Podrá también en esta etapa del procedimiento, decretar las medidas para mejor resolver que estime convenientes para la resolución de la oposición.

Una vez terminado el plazo probatorio, o si correspondiera, una vez que se encuentren concretadas las medidas para mejor resolver, en el plazo de 10 días hábiles, el juez deberá dictar sentencia, rechazando o aceptando la oposición.

Si la sentencia rechaza total o parcialmente la oposición, el tribunal ordenará la inscripción en favor del peticionario, ya sea de la totalidad del inmueble o de la parte que le corresponde a este. Si la sentencia acepta la oposición deducida, entonces el tribunal ordenará la inscripción a favor del oponente si fuera necesario. En ambos casos, la inscripción deberá hacerse conforme a lo establecido en el artículo 14 del DL 2.695.

De acuerdo al art. 24, la sentencia dictada por el juez de Letras en lo Civil, será considerada como justo título, y la inscripción tendrá los mismos efectos ya analizados en esta investigación, mencionados en el Título III del DL 2.695. Esto quiere decir que, el beneficiario de la resolución, adquiere para todos los efectos legales, la calidad de poseedor regular del inmueble.

### **3.6.2. Acciones de dominio.**

Existen dos tipos de acciones de dominio que pueden ejercer aquellos terceros que no se opusieron dentro del plazo establecido por la ley, ya mencionado en el título anterior. Estas acciones son: la acción de dominio propiamente tal, establecida en los artículos 26 y 27 del DL 2.695, y la acción que tienen como propósito obtener una compensación en dinero, dispuesta en los artículos 28, 29 y 30 del DL 2.695.

---

<sup>50</sup> Código de procedimiento civil, específicamente el art. 90, que dispone “*Si es necesaria la prueba, se abrirá un término de ocho días para que dentro de él se rinda y se justifiquen también las tachas de los testigos, si hay lugar a ellas.*”



En primer lugar, la acción de dominio propiamente tal, está definida en el artículo 889 del CC como, *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”*. El plazo para interponer la acción de dominio es de dos años, contados desde la fecha de la inscripción del inmueble practicada por resolución administrativa o judicial. Esta debe ser presentada ante el juez de Letras en lo Civil del territorio jurisdiccional a que corresponda el inmueble, y el procedimiento se ajustará a las reglas del juicio sumario, establecidas en el Título XI del libro III, del Código de Procedimiento Civil. En caso de que se acoja la acción de dominio, se ordenará la cancelación de la inscripción realizada, y se conservará la vigencia de las anteriores inscripciones existentes<sup>51</sup>.

En segundo lugar, puede interponerse la acción de compensación de derechos en dinero. Tiene una relevancia importante, puesto que quien adquiere la posesión regular y el posterior dominio sobre el bien inmueble, puede hacerlo también contra personas que tienen o podrían tener derechos sobre el bien que se regulariza. Es por esto que se establece esta compensación en dinero para dichas personas. Existen ciertas situaciones en que procede esta acción: cuando los terceros acrediten dominio sobre todo el inmueble o parte de él y no hayan ejercido oportunamente la acción de dominio antes mencionada; cuando los terceros pretendan derechos de comunero sobre el inmueble o parte de él; o cuando los terceros pretendan ser titulares de un derecho real que recaiga sobre el bien raíz o parte de él. Para todos los casos antes mencionados, se puede exigir que esos derechos le sean compensados en dinero hasta la concurrencia del valor del predio, manteniendo los privilegios antes mencionados. La forma en que se precisará el valor de los derechos, será primero por acuerdo de las partes, y en caso de faltar dicho acuerdo, el tribunal lo hará oyendo al Servicio Agrícola y Ganadero o a la Corporación Nacional Forestal, si se trata de predios rurales, y

---

<sup>51</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 26 y 27.

tratándose de inmuebles urbanos, se oirá al Servicio de Impuestos Internos. Para determinar el valor de la tasación, se establecerá en base al valor comercial del bien a la fecha que se practique, y se excluirá de este valor las mejoras hechas por el poseedor material. La tasación realizada a todo o parte del bien raíz, no podrá ser inferior a su avalúo fiscal proporcional, reducidas las mejoras<sup>52</sup>. El plazo para interponer esta acción será de cinco años, contados desde la fecha de inscripción, y se tramitará de acuerdo a las reglas del procedimiento sumario. Determinado el valor de la compensación y a falta de acuerdo entre las partes, se pagará el diez por ciento, como máximo, del valor total de los derechos del tercero, al momento en que la sentencia quede firme o ejecutoriada. El saldo deberá pagarse en un plazo no inferior a cinco años, ni superior a diez, contados de la misma fecha, con un interés que no exceda del seis por ciento anual y reajustado al índice de Precios al Consumidor fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas<sup>53</sup>.

### **3.7. Obtención maliciosa de la calidad de poseedor regular.**

#### **3.7.1. Sanciones al poseedor ilegítimo.**

El DL 2.695, considera en su art. 9 el caso de aquél que de forma maliciosa se beneficia del procedimiento de regularización, y que obtiene la calidad de poseedor regular, incurriendo en un delito contra la propiedad, sancionado en el art. 473 del Código Penal<sup>54</sup>. La conducta a la cual hace referencia el artículo 9, es un proceder ilícito y doloso, que se configura cuando el solicitante se atribuye la calidad de poseedor material y de esta forma, utiliza el procedimiento de

---

<sup>52</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 28.

<sup>53</sup> Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979. Artículo 29 y 30.

<sup>54</sup> Código Penal, específicamente el art. 473, que dispone *“El que defraudare o perjudicare a otro usando de cualquier engaño que no se halle expresado en los artículos anteriores de este párrafo, será castigado con presidio o relegación menores en sus grados mínimos y multa de once a veinte unidades tributarias mensuales”*.

regularización de forma maliciosa, para así obtener el reconocimiento de poseedor regular.

El inciso 2° de este mismo artículo, establece que *“Se presumirá el dolo, cuando el interesado tuviere en la fecha de presentación de su solicitud, la calidad de arrendatario o mero tenedor o haya reconocido dominio ajeno mediante un acto o contrato escrito”*. En materia civil, el dolo se encuentra definido en el art. 44 CC como aquella *“intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro”*. Sin embargo, a pesar de que estamos en contexto de un procedimiento ligado al área civil, el DL 2.695 remite la sanción de este actuar malicioso, al delito de estafa residual, establecido en el Código Penal. Por lo tanto, podemos concluir que el dolo al cual hace referencia, está entonces más ligado al área penal y se puede definir como *“el conocimiento del hecho que integra el tipo, acompañado de la voluntad de realizarlo, al menos por la aceptación de que sobrevenga el resultado como consecuencia de la actuación voluntaria”<sup>55</sup>*. Con este concepto en mente, en este procedimiento en particular, el dolo se configura teniendo conocimiento de que no se cumple con las exigencias que establece el Decreto Ley para acceder al saneamiento de título de dominio, y de esta forma falsear la realidad de los hechos expuestos al Servicio, con el propósito de obtener la calidad de poseedor regular<sup>56</sup>. De esta manera, en el caso descrito, en que el solicitante reconoce dominio ajeno, o es mero tenedor y de todas maneras obtiene beneficio del procedimiento de saneamiento, el tercero afectado puede interponer acción penal. Si esta es acogida, el tribunal ordenará que se cancele la inscripción hecha en favor del solicitante malicioso.

---

<sup>55</sup> CURY URZÚA, Enrique. “Derecho Penal, parte general”, Ediciones Universidad Católica de Chile, año 2004, p. 303.

<sup>56</sup> GONZÁLEZ ESCALONA, Cristobal O. Límite temporal a la invalidación y a la nulidad del acto administrativo de saneamiento de título de dominio, DL 2.695, y sus efectos en la inscripción conservatoria. Tesis presentada a la Escuela de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Concepción para optar al grado académico de Magíster en Derecho. Concepción, Chile. Universidad de Concepción, Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales, 2017, pág. 83.

Finalmente, la sanción por este actuar será la pena que indica el Código Penal y también, la cancelación de su inscripción, lo que en definitiva deja sin efecto alguno todo lo logrado dolosamente en el procedimiento de regularización.

### **3.7.2. Mala fe en el procedimiento de saneamiento.**

Como vimos, el art. 9 del DL 2.695, configura el delito de la obtención maliciosa de la calidad de poseedor regular, que recae sobre el sujeto que se atribuye la calidad de poseedor material en perjuicio del propietario legítimo. Existe una mirada que consideramos que requiere una mención detenida. Esta postura es planteada en profundidad por Cristóbal Osvaldo González Escalona en su tesis titulada *“Límite temporal a la invalidación y a la nulidad del acto administrativo del saneamiento de título de dominio, DL 2.695 y sus efectos en la inscripción conservatoria”*.<sup>57</sup> En esta investigación, plantea la situación en que existe mala fe en el procedimiento de regularización del DL 2.695, pero que no configuran el ilícito contemplado en el delito que el Decreto Ley establece en su art. 9.

Al momento de presentar la solicitud para iniciar el procedimiento de regularización de la pequeña propiedad, el interesado deberá acompañar su solicitud con una serie de documentos y antecedentes que el Servicio recibe, los que califica presumiendo que hay buena fe en el actuar del solicitante. Por esta razón, no se cuestiona la procedencia de los documentos, sino que se utiliza estos para fundar el procedimiento administrativo. De esta manera, tomando en cuenta que la buena fe forma parte del procedimiento, tiene sentido perpetuarse ¿Qué ocurre si dentro del procedimiento administrativo hay mala fe? Una primera respuesta a esto podría ser que se configura el delito del art. 9 de obtención maliciosa de la calidad de poseedor regular. Sin embargo, este mismo artículo, en

---

<sup>57</sup> GONZÁLEZ ESCALONA, Cristobal O. Límite temporal a la invalidación y a la nulidad del acto administrativo de saneamiento de título de dominio, DL 2.695, y sus efectos en la inscripción conservatoria. Tesis presentada a la Escuela de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Concepción para optar al grado académico de Magíster en Derecho. Concepción, Chile. Universidad de Concepción, Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales, 2017, pág. 168.

su inciso 2°, menciona que para la configuración de este, debe el solicitante actuar de manera dolosa, que se presume en aquel que no tiene la calidad de poseedor material y que a pesar de esto, obtiene beneficio del procedimiento. Si bien este pensamiento es acertado, debemos saber que si bien toda conducta dolosa comprende mala fe, no toda mala fe implica necesariamente un actuar doloso. Teniendo entre sí, una relación de género-especie.

Por esto, ¿Qué ocurre en el caso en que no se presenta una conducta dolosa, pero sí existe mala fe? Por ejemplo, el Servicio comete un error en el cálculo de la superficie del inmueble, y el solicitante, al darse cuenta de esto, no dice nada y no corrige al Servicio; o que en la solicitud los antecedentes presentados ante el Servicio fueren erróneos o imprecisos, y que a pesar de esto, presumiendo la buena fe, el Servicio resuelva a favor del solicitante, inscribiendo la propiedad a su nombre.

Tomando en cuenta que el procedimiento entonces comprende mala fe, podríamos decir que acoger la solicitud de regularización sería un acto administrativo viciado o ilegal y como solución ante esto, por las normas generales que rigen a los órganos administrativos, el Servicio podría ejercer la potestad invalidatoria.

La potestad invalidatoria, se encuentra establecida en el art. 53 de la Ley de Bases de la Potestad Administrativa, y es aquella que tienen los órganos administrativos del Estado, en virtud de la cual pueden de oficio o a petición de parte invalidar actos de la administración<sup>58</sup>.

Es bastante cuestionado y discutido en la doctrina si es posible o no aplicar esta potestad en un procedimiento de saneamiento, ya que, a diferencia de otros actos de la administración, el saneamiento reviste de gran importancia. Esto, porque

---

<sup>58</sup> Ley 19.880. Establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del estado. Ministerio Secretaría General de la República. Santiago, Chile, Mayo, 2003. Artículo 53, que dispone *“Invalidación. La autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho, previa audiencia del interesado, siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto”*.

versa sobre el Derecho de propiedad establecido en el art. 19, número 24 de la CPR. Una parte de la doctrina, ha considerado que el Servicio en este caso podría hacer uso de su potestad invalidatoria, siempre que sea dentro del plazo de dos años que tiene el poseedor regular para adquirir el inmueble a través de la prescripción adquisitiva; y en caso contrario, si ya el poseedor regular es dueño del inmueble debido a que transcurrieron los dos años del plazo de prescripción, entonces no se podría ejercer esta potestad porque no es posible afectar el derecho de propiedad que este adquirió, aunque haya adquirido mediante un procedimiento viciado o ilegal. Resumiendo esta idea, durante el plazo de dos años el Servicio podría ejercer su potestad invalidatoria y ordenar que se cancele la inscripción que se realizó en virtud del procedimiento de regularización, y vencido este plazo de dos años, no sería posible ordenar que se cancele la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces porque sería inconstitucional.

Otro argumento que se puede mencionar para evidenciar la existencia de la mala fe en el procedimiento como una situación distinta al delito de obtención maliciosa, es la naturaleza misma del Derecho Penal. En nuestro ordenamiento jurídico, esta área, es considerada como un Derecho de "*Ultima ratio*", lo que quiere decir que, tendrá lugar cuando no exista alguna alternativa en otras áreas del Derecho. Adicional a esto, puede ocurrir que por diversas circunstancias no se vea concretado el delito de obtención maliciosa, es decir, la acción penal puede no tener éxito alguno. Considerando entonces, que la respuesta no siempre está en el área penal, resulta lógico sopesar la potestad invalidatoria de los órganos administrativos como una alternativa viable.

Con todo, se debe mencionar que además, el órgano administrativo en caso de aplicar esta potestad invalidatoria, estará sujeto al control jurisdiccional. Esto quiere decir que su resolución será impugnabile ante los tribunales de justicia. Por lo que finalmente la decisión tomada por la administración, quedará sujeta al control del Poder Judicial.

Si bien es discutido y no está completamente claro en el ámbito legal si la potestad invalidatoria de los órganos administrativos podría o no ejercerse en un procedimiento de saneamiento, es una buena opción para obtener mayor control y asegurar la legalidad del acto de saneamiento.

### **3.8. Análisis de las modificaciones al DL 2.695 desde su creación a la actualidad.**

Como se ha establecido a lo largo de la investigación, el DL 2.695 ha tenido grandes variaciones y cambios en el tiempo para así moldearse a las necesidades de la sociedad. Es por esto que se analizarán particularmente las modificaciones más relevantes desde su creación.

- a) El Decreto Ley 2.695 del Ministerio de Tierras y Colonización, publicado en el Diario Oficial el 21 de julio de 1979, ha presentado las siguientes reformas:

La ley N° 18.148, modifica los arts. 5, 14, 40 y 42 del DL N° 2.695<sup>59</sup>, artículos que establecen respectivamente lo siguiente; se añade como requisito al solicitante el acompañar una declaración jurada ante notario u Oficial de Registro Civil, en el que conste el hecho de cumplir con lo establecido en la misma ley, relacionado a probar el origen de su posesión y los antecedentes legales, además de hechos de poseedores anteriores y todo conocimiento de inscripciones anteriores; por otra parte, el inc 3 del art. 14 menciona que, a solicitud del interesado el Servicio podrá ordenar realizar una inscripción a nombre del mismo poseedor material, cuando 2 o más predios estén ubicados en el mismo departamento y su avalúo no exceda el límite establecido en el art.1; en el Art. 40 se agrega un inciso mencionando la situación de los trabajos topográficos y jurídicos

---

<sup>59</sup> Ley 18.148. Modifica los arts. 5, 14, 40 y 42 del DL N° 2.695, de 1979. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 28 de julio del año 1988.

necesarios para acogerse a los beneficios de esta ley, mediante el cual, los particulares interesados podrán contratar a personas naturales o jurídicas que figuren en el Registro Nacional, el que se establece por primera vez en el artículo 42 letra d) como modificación del DL 2.695.

- b) La Ley N° 18.866<sup>60</sup>, modifica el art. 1 del DL N° 2.695, y sustituye el avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial para inmuebles rurales y urbanos, el que debía ser inicialmente inferior a 1.200 o a 480 unidades tributarias respectivamente, cambiando a 800 o a 380 unidades tributarias respectivamente.
  
- c) La Ley N° 19.455<sup>61</sup>, introduce modificaciones al DL 2.695, tales son: el inciso final del art. 1 referido a la vigencia del avalúo, agrega la expresión “total o parte del bien raíz”, proporcionado por el Servicio de Impuestos Internos; por otro lado, el artículo 4 inciso 2° establece que, el pago del impuesto territorial durante los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud hará de plena prueba de posesión; el artículo 8 inc. 2° menciona las propiedades a las cuales no será aplicable esta ley, entre ellos podemos encontrar las propiedades fiscales, del gobierno regional, municipalidades, servicios públicos descentralizados, ni las herencias deferidas en favor de ellos; el art. 9 inc. final establece que, el tribunal ordenará la cancelación de la inscripción referidas en el art. 12 y 14, si se interpone acción penal y esta fuere acogida; el artículo 10, que establece que, el Servicio oficiará al SII, para que éste informe dentro de los 15 días siguientes a la fecha de recepción, el rol único tributario y domicilio del propietario del inmueble, además se incorporaron 3 incisos que

---

<sup>60</sup> Ley 18.866. Modifica el art. 1 del Decreto Ley N° 2.695, de 1979. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 5 de diciembre del año 1989.

<sup>61</sup> Ley 19.455. Introduce modificaciones al Decreto Ley N° 2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 25 de mayo del año 1996.



actualmente continúan vigentes y establecen el procedimiento que debe realizar el Servicio y que ya fue mencionado en la presente investigación; el artículo 11 inc. 1º, agrega un requisito en cuanto al diario o periódico en el que se debe publicar, este debe ser el de mayor circulación en la región y lo determinará el Servicio, a su vez se agrega que respecto de los procedimientos de regularización de bienes raíces ubicados en zonas de difícil acceso, se comunicará la resolución por mensaje radial en el medio que indique el Servicio. Por otra parte, el inc. 2º indica que indistintamente las publicaciones se harán los días primero y quince del mes; el art. 15 en su inciso final advierte que las resoluciones indicadas se sub inscribirán al margen de la respectiva inscripción de dominio a la que afecte el saneamiento, si tuviera conocimiento de ella; en el art. 20 se observa una sustitución en el inc. 2, el que establece que presentada la oposición, el Servicio debe abstenerse de continuar la tramitación y se remiten los antecedentes al juez de Letras en lo Civil, lo cual se notificará por carta certificada. Además, se sustituye el inc. 3º estableciendo que, si el predio se encuentra en dos o más territorios jurisdiccionales, el juez competente para conocer de esto será cualquiera de ellos, y en caso de que existieren varios juzgados de igual jurisdicción será competente el que se encuentre en turno; el Art. 22 inc. 1º, señala que ya recibida la demanda, el tribunal examinará si invoca alguno de los fundamentos del artículo 19 o si reúne los requisitos exigidos en el art. 20, si careciera de estos se declarará inadmisibile, ordenando en la resolución la inscripción a que se refiere el art. 12 y 14 del Decreto Ley, siendo esto apelable según las reglas generales, notificando la negativa por el estado diario al actor y personalmente al demandado. Por otra parte, el inc 2º, establece que, si el tribunal estima que la demanda tiene fundamentos plausibles y reúne los requisitos legales, se citará a las partes a audiencia de contestación, con el fin de que éstas expongan lo conveniente a sus derechos. Esta demanda

será notificada a lo menos con 3 días hábiles de anticipación a la verificación de la audiencia; el art. 29, dispone que la acción de compensación en dinero se deberá ejercer en el plazo de cinco años y no en dos años como se establecía antes de esta modificación; el art. 32, dispone que se sustituirá el inc. 2º, que indica que se entenderá por Servicio, la Subsecretaría del Ministerio de Bienes Nacionales, la que actuará a través de la división de Constitución de la Propiedad Raíz; y por último en el art. 37, se suprimió la expresión “en los términos del art. 150 del CC” y se agregó al final del artículo la frase que indica “...para todos los efectos legales referentes al bien objeto de la regularización”.

- d) Ley N° 19.686<sup>62</sup>, modifica el art. 9 del DL N° 2.695, y agrega en su inciso final, la situación de fallecer el procesado antes de existir sentencia firme, en la que si no hubiere demanda civil, el querellante podrá solicitar por vía incidental al tribunal de la causa la cancelación de la inscripción a que se refiere el inciso anterior en el plazo de sesenta días contados desde la muerte de aquél, debiendo emplazar a los herederos mediante tres avisos publicados en un diario o periódico de circulación provincial, a su costa, entre cada uno de los cuales deben mediar a lo menos diez días, para que expongan lo que crean conveniente a sus derechos. En su rebeldía, el tribunal realizará de oficio todas las diligencias que estimare necesarias para decidir si ordena o no la cancelación impetrada o resolverá de plano si hubiere mérito para ello. Si en la causa criminal hubiere demanda civil, o ella se hubiera interpuesto independientemente, se proseguirá conforme a las normas generales contra los respectivos herederos. Artículo que se ha mantenido en el Decreto hasta la actualidad.

---

<sup>62</sup> Ley 19.686. Modifica el Artículo 9 del Decreto Ley N° 2.695, sobre saneamiento de la pequeña propiedad raíz. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 5 de agosto del año 2000.

e) Ley N° 19.858, que modifica 2 textos legales. Por un lado, la Ley 19.776 y por otra parte, reforma el DL 2.695. Nos detendremos en esta última, es decir, en los cambios que implementa al procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz. La Ley 19.858 incorpora dos incisos nuevos al art. 8 del DL que dispone los terrenos que no pueden ser regularizados por este procedimiento. Añade dos incisos nuevos, Intercalando los incisos tercero y cuarto (nuevos) y el que era en ese entonces inciso tercero, pasa a ser el inciso quinto de este artículo. El inciso tercero establece que se podría efectuar la regularización respecto de inmuebles municipales y servicios públicos descentralizados siempre que dicha secretaría de estado cuente con previa y expresa autorización de los representantes legales de las instituciones. El inciso cuarto dispone que el Ministerio de Bienes Nacionales podría aplicar el procedimiento de regularización en inmuebles en los que existiría incertidumbre del propietario, por estar ubicados en localidades del país en que los conservadores hayan sufrido algún siniestro, y como consecuencia de esto no exista historia del bien raíz, no se pudo conservar, por pérdida o destrucción de los registros.

De esta manera el inciso quinto (anterior inciso tercero) señala que, si fuera necesario acreditar que el inmueble se encuentra en alguno de los casos establecidos en los incisos primero y segundo de este artículo, será prueba suficiente un certificado emitido por el Servicio o por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

f) Ley N° 19.930<sup>63</sup>, modifica disposiciones de los decretos leyes N° 1.939 y N° 2.695, en lo relativo a costos de procedimientos de regularización de propiedad y de recaudación de las rentas de arrendamiento de inmuebles fiscales. Hablaremos en particular de los cambios realizados en el DL 2.695, por una parte el art. 40 inc. 2° dispone que, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá contratar trabajos topográficos, jurídicos y acciones necesarias para ampararse de este beneficio, con personas naturales o jurídicas que estén en el Registro Nacional mencionado en el artículo 42 letra d), al amparo de lo que dispone la ley N° 19.803. El artículo 40 inc. 3°, establece que, si los particulares contrataren por su cuenta los trabajos topográficos o jurídicos, el Ministerio de Bienes Nacionales podrá cobrar los gastos de recepción y aquellos derivados de trámites que ayuden a dar fe de que dichos documentos emanados por las entidades correspondientes, sean verídicos y conforme a los trabajos encargados, los que deben estar determinados por resolución fundada y enterarse en favor del Ministerio de Bienes Nacionales. Otra modificación es el art. 41, el que se sustituyó por completo, expresando que los gastos que se requieran respecto de la aplicación del procedimiento de regularización, serán de costo del solicitante, quien tendrá que enterarlos oportunamente al Ministerio de Bienes Nacionales. Por otra parte, si se acredita que no se tienen los recursos suficientes, se podrá optar a su financiamiento total o parcial, con cargo a recursos públicos que se destinen al efecto, por esto el Ministerio de Bienes Nacionales podrá recibir aportes para el financiamiento de dichas gestiones que no pueden ser financiadas por los particulares, aporte que puede provenir de las municipalidades o entidades de derecho público o privado, transferencia que deberá realizarse mediante

---

<sup>63</sup> Ley 19.930. Modifica disposiciones de los Decretos Leyes N° 1.939, de 1977 y N° 2.695, de 1979, en lo relativo a costos de procedimientos de regularización de propiedad y de recaudación de las rentas de arrendamiento de inmuebles fiscales. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 4 de febrero del año 2004.

convenio celebrado entre el aportante y el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales competente. El artículo 42 se modifica reemplazando la letra d) estableciendo que, en el Registro Nacional se deben inscribir las personas naturales o jurídicas que se interesen en realizar trabajos topográficos y jurídicos mencionados en el art. 40, y que además cumplan con los requisitos técnicos, profesionales, de infraestructura, capacidad e idoneidad establecidos por el Ministerio de Bienes Nacionales, ya verificado lo anterior, este último debe a través de resolución fundada autorizar la incorporación, debiendo el contratista pagar por única vez el derecho de incorporación al Registro, monto fijado por la jefatura del Servicio. Por otro lado se establece que, el funcionamiento del registro estará bajo la superintendencia y fiscalización del Ministerio de Bienes Nacionales, a través del Secretario Ministerial Regional respectivo. En caso de incumplimiento, se podrán efectuar las garantías que deberán constituir a su nombre los contratistas para así garantizar el cumplimiento de sus obligaciones y daños materiales a terceros, y aplicar sanciones como amonestación escrita, multa de hasta 50 UTM, suspensión hasta por un año o la eliminación del registro. El Ministerio debe mantener un repertorio público en el que conste la individualización de los contratistas, su comportamiento, actividades, sanciones, incorporación y retiro del registro; por otro lado se establecerá un reglamento con todas las normas necesarias para estos efectos.

- g) Ley N° 21.108<sup>64</sup>, es una modificación importante y la más actual, esta dispone cambios en el art. 5, agregando el inc. 2º, estableciendo que, en las áreas urbanas y rurales, se deberá acompañar un certificado de informaciones previas emanado por la dirección de obras municipales, con

---

<sup>64</sup> 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. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 25 de septiembre del año 2018.

fin de regularización. El que se tomará en cuenta al momento de aprobar o rechazar la solicitud de regularización. El art. 6, dispone que el cumplimiento del requisito de no existir juicio pendiente se debe acreditar mediante certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces, y conjuntamente debe presentarse una declaración jurada corroborando lo establecido en el art. 5. Por otra parte, se modificó el art. 11, el que reemplaza algunas disposiciones. Por un lado, el inciso 1º, está referido a la resolución dictada por el Servicio, la cual deberá ser publicada dos veces en un diario o periódico de mayor circulación en una región o comuna, designado por el Servicio, ordenando también fijación de carteles durante el proceso de saneamiento en lugares públicos y en el frontis de la propiedad; otra modificación se encuentra en el inc 3º, que establece un cambio de plazo para advertir la opción de oponerse, pasando de 30 a 60 días hábiles, y se agregó el derecho de los terceros para oponerse desde que se acoja la solicitud a tramitación. El art. 15 reemplaza el periodo de tiempo de posesión inscrita y no interrumpida necesaria, siendo anteriormente de un año y quedando actualmente en dos años. El art. 16, también modifica la cantidad de años, cambiando de uno a dos años, en el inciso primero estableciéndose como nuevo plazo de prescripción para las acciones emanadas de los derechos reales, al igual que en el transcurso de estos dos años se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley los gravámenes y prohibiciones existentes. Respecto al art. 17 inc. 1º, que establece que los poseedores de inmuebles inscritos no podrán gravarlos, ni enajenarlos, durante el plazo de dos años y cinco años respectivamente, ambos contados de la fecha de inscripción; el inc. 2º establece que el Conservador de Bienes Raíces debe inscribir estas prohibiciones, que por el solo ministerio de la ley, transcurrido los plazos antes mencionados quedarán canceladas, acto que se debe realizar de oficio sin necesidad de requerimiento. Por otra parte, en el art. 20 inc 1º fue modificado el plazo

establecido para deducir la oposición ante el Servicio, quedando desde el momento en que se acoja la solicitud a tramitación hasta el plazo de sesenta días hábiles contado desde la última publicación a que se refiere el artículo 11. Otra modificación es del art. 26 en el que se extiende el plazo para que los terceros deduzcan acciones de dominio que estimen convenientes, pasando de ser de un año a dos años.

Con todo lo anterior, se puede denotar que los cambios que ha presentado el Decreto Ley 2.695, son variados y relacionados con cuestiones prácticas, que son de utilidad para el procedimiento y su correcto avance.

### **3.9. Posibles problemas que pueden generarse por la aplicación del DL.**

La aplicación del DL 2.695 viene a ser excepcional, puesto que, establece un procedimiento alejado de las normas y reglas generales en materia de bienes establecidas en el Código Civil y la Constitución Política de la República. Es por esto que, la regularización de la pequeña propiedad raíz, genera diversos cuestionamientos, dando origen a problemáticas que han sido resueltas a través del tiempo por la Corte Suprema.

Respecto a la regulación de la posesión y adquisición del dominio de bienes inmuebles de nuestro Código Civil, y lo estudiado en el DL 2.695, existe una diferencia en la terminología utilizada por ambos textos legales.

El primer enfrentamiento de conceptos lo encontramos respecto al sujeto o solicitante que pretende regularizar un bien inmueble, denominado “poseedor material”. En el CC este sujeto será considerado como “mero tenedor”, el cual de acuerdo a las normas civiles, no tiene la posibilidad de adquirir bienes inmuebles a través de la prescripción adquisitiva, puesto que, no cuenta con un requisito esencial para esto, que es el ostentar un título que se encuentre inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, todo esto en virtud de lo establecido en los arts. 700, 714, 728, 730 del Código Civil. Por otro lado, el art. 2505 del Código Civil, establece con respecto a los bienes inmuebles que contra título inscrito no

procede la prescripción ordinaria ni extraordinaria, si no en virtud de otro título inscrito, cuestión que es completamente contradictoria con el DL 2.695. En razón de esto podemos establecer que siguiendo meramente lo que nuestro Código establece, sólo en virtud de una nueva inscripción se podría llegar a prescribir de forma ordinaria o extraordinaria contra una inscripción anterior. Por lo que el DL es una forma excepcional de adquirir el dominio de un inmueble. La jurisprudencia se ha mencionado al respecto negando las acciones y excepciones de prescripción ordinaria y extraordinarias solicitadas por los distintos litigantes<sup>65</sup>. De forma contraria, bajo el DL, el poseedor material tiene la posibilidad de generar un justo título, regularizando el bien inmueble del cual tiene posesión material, y así de forma posterior poder adquirir a través de la prescripción adquisitiva. De esta manera, el DL ha establecido que el hecho de existir una inscripción anterior respecto de un inmueble, no significa necesariamente el reconocimiento de un dominio ajeno, todo sin perjuicio de los derechos y acciones que tenga el titular para ejercer contra el poseedor del bien. Además el DL permite agregar posesiones “legales o materiales” siempre que se cuente con un título aparente<sup>66</sup>. Otra diferencia, la encontramos en la forma de probar la posesión. En el ámbito civil, para efectos de la posesión, el *animus* no solo debe considerarse como un elemento interno, sino que, para probar la posesión de un bien, es necesario que se refleje en algún título constitutivo o traslativo de posesión. Por otro lado, el DL 2.695 pone especial énfasis en el aspecto material de la posesión, es decir, en el *corpus*, y la prueba de la posesión se hace con hechos de este mismo tipo,

---

<sup>65</sup> CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 8 de marzo de 2017, Resolución N° 90355, Causa Rol N° 62192-2016 / CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 28 de febrero de 2017, Resolución N° 84413, Causa Rol N° 95061-2016 / CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 26 de octubre de 2010, Resolución N° 40451, Causa Rol N° 3120-2009 / CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 12 de octubre de 2010. Resolución N° 38138, Causa Rol N° 1525-2009.

<sup>66</sup> MEJÍAS ALONZO, Claudia y SEVERIN FUSTER, Gonzalo “et al”. Sentencias destacadas 2016. Una mirada desde la perspectiva de las políticas públicas. Algunas cuestiones relativas a la adquisición de dominio de bienes inmuebles en virtud del procedimiento establecido en el DL 2.695, con especial referencia a la interrupción de la prescripción. Comentarios a la sentencia de la Corte Suprema de 31 de mayo de 2016 (“Vargas Cerpa Luis Alberto y otros con Marmolejo Fuenzalida Carlos”). 13ª ed. Santiago, Chile: Libertad y desarrollo, 2017. 239-240 p.



hechos materiales a los que hace referencia el art. 925 del CC, que como fue mencionado anteriormente en esta investigación, la prueba debe ser con hechos positivos a los que sólo da derecho el dominio. De esta forma, se vislumbra la diferencia de tratamiento del sujeto, para el CC es un detentador material o un aprehensor material del bien, y que bajo la mirada del DL se trata de un poseedor propiamente tal.

Otro gran cuestionamiento que surge respecto al DL 2.695 es la constitucionalidad de este, y surge desde el momento en que entró en vigencia nuestra actual CPR. Esta fue publicada el año 1980, un año después de que entrara en vigencia el DL en cuestión. Y dentro de los derechos y garantías resguardados en nuestra Carta Fundamental se encuentra el art. 19 n° 24 que establece el derecho de propiedad. Fue por este derecho, que se comenzó a cuestionar la aplicación del procedimiento de saneamiento.

Finalmente se llega a la conclusión de que, el DL 2.695, es completamente aplicable y constitucional, puesto que la Constitución exige que la ley regule la adquisición de la propiedad, cumpliendo el DL con dicha exigencia<sup>67</sup>.

A pesar de lo anterior, se cuestionó también la inaplicabilidad por inconstitucionalidad, que tiene como finalidad impedir la aplicación de un precepto legal en un caso concreto, por ser estimado contrario a las normas establecidas en la constitución. En los inicios, la CS acogió varios recursos de inconstitucionalidad, estimando que el saneamiento de la pequeña propiedad raíz atentaba contra el art. 19 N°24. Hoy en día la tendencia de la Corte Suprema se ha inclinado a acoger acciones contra el saneamiento, basándose en irregularidades en el proceso de saneamiento, y no así en la inaplicabilidad de este.

---

<sup>67</sup> BARCIA LEHMANN, Rodrigo. De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. **Revista Chilena de Derecho Privado**, (N°22): páginas 285-297, julio 2014.

La discusión sobre la constitucionalidad y la inaplicabilidad por inconstitucionalidad en torno al Decreto Ley 2.695 será examinada a continuación, en el tercer capítulo de esta investigación.

### **CAPÍTULO TERCERO “ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DEL DL 2.695”**

Teniendo en consideración los antecedentes desarrollados en la presente investigación, se vuelve notorio que el DL 2.695 establece un procedimiento especial cuya finalidad es regularizar la pequeña propiedad raíz, para aquellos poseedores que carecen de títulos o bien lo tienen pero estos se encuentran imperfectos.

Como resultado de este procedimiento, el órgano administrativo dictará una resolución ordenando inscribir dicho inmueble a nombre del solicitante, la cual servirá de justo título, para que posteriormente, el beneficiario del procedimiento adquiera a través de una prescripción adquisitiva especial, cuyo plazo actualmente se compone de dos años, contados desde la fecha de la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Transcurrido el plazo antes mencionado, se provocará la cancelación de toda inscripción anterior de dominio y otros derechos reales que recaigan sobre el inmueble regularizado. Adicional a esto, el mismo Decreto Ley 2.695, establece dentro del procedimiento un periodo para que los terceros interesados se opongan a la regularización del bien.

El proceso administrativo establecido en el Decreto Ley ya tratado, en particular el tipo de prescripción y los plazos que éste contiene, se diferencian a lo establecido en el Código Civil. Es por esto que, el procedimiento de regularización se ha discutido y ha sido objeto de controversias en la Corte de Apelaciones, Corte Suprema y Tribunal Constitucional, los cuales en diferentes ocasiones han desarrollado cuestionamientos sobre la naturaleza, vigencia y constitucionalidad del DL 2.695, que serán desarrollados a continuación.

#### **4.1.1. La derogación tácita del DL 2.695, con respecto a la Constitución Política de la República.**

Con la Constitución política de la República de 1980, surge una controversia a nivel doctrinal y jurisprudencial sobre la vigencia de los textos y normas legales dictados con anterioridad a esta. El DL 2.695, no es ajeno a la discusión. Por una parte existe una postura doctrinal que cuestiona la vigencia de esta norma jurídica, ya que, fue dictado un año antes de la entrada en vigencia de la CPR, sobre todo considerando que nuestra Carta Fundamental, protege y garantiza el derecho de propiedad. Este debate además, se ha materializado en reiteradas ocasiones en fallos de la CS y del Tribunal Constitucional, generando una especie de rivalidad que versa sobre la facultad que tienen para declarar o no la vigencia de una norma jurídica y su constitucionalidad.

En primer lugar, debemos entender a qué nos referimos con derogación tácita de un precepto legal. Esta tesis postula que tendrá lugar, en el momento en que una norma entra en vigencia con anterioridad a la CPR y dicha norma además resulta ser contraria con lo que la Carta Fundamental establece. Por lo tanto, este pensamiento, analiza la fecha de dictación de un texto legal, y además, la incompatibilidad que se puede llegar a producir entre ambas normas jurídicas.

En el presente caso, se configura en principio la discrepancia antes mencionada respecto a la vigencia de ambas normas, ya que, por un lado encontramos que el DL 2.695, fue publicado en el Diario Oficial con fecha 21 de julio de 1979 y por otro lado, la actual Constitución Política de la República entró en vigencia el 11 de marzo de 1981, existiendo entre ambas normas un desfase de dos años.

Con relación a lo antes mencionado, encontramos que la Sentencia ROL N° 2647, del Tribunal Constitucional, del 23 diciembre del año 2014, explica extensivamente en los argumentos de los ministros disidentes que la CS con la entrada en vigencia de la CPR y tomando en cuenta la temporalidad del DL 2.695, consideró que la Carta Fundamental deroga tácitamente los preceptos legales

anteriores y contrarios a ella. Por esta razón, y siguiendo la misma línea de pensamiento, los ministros plantean que los recursos de inaplicabilidad por inconstitucionalidad deberían ser declarados inadmisibles y resueltos en sede legal, toda vez que, la derogación tácita es materia de mera legalidad, por lo que corresponde a los jueces de fondo pronunciarse sobre esta, no debiendo ser considerada como materia de competencia constitucional.

Esta postura cambió radicalmente años después, y como explican los ministros disidentes, la línea jurisprudencial que seguía la CS consideró que más allá de las razones temporales, debían tomarse en cuenta las razones de jerarquía, lo que en la práctica significaba que la vía para analizar la constitucionalidad del DL 2.695, serían justamente los requerimientos de inaplicabilidad por inconstitucionalidad que debían ser resueltos por el Tribunal Constitucional.

De forma contraria a la CS, se expone en la sentencia mencionada que, en diversos fallos el TC reconocía la compatibilidad que existía entre la CPR y el DL 2.695, rechazando en más de una ocasión los requerimientos de inaplicabilidad por inconstitucionalidad presentados ante este tribunal. La postura y criterio que tenían respecto de esta materia, era totalmente contraria al pensamiento de la CS. Bajo la mirada de la magistratura constitucional, la forma de afrontar esta situación es a través del requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, que deben ser resueltos en sede constitucional, y por lo tanto, no le corresponde a la CS pronunciarse respecto a la constitucionalidad del DL 2.695. Mencionan también que, dentro de las facultades que tiene el TC, sólo este puede derogar un precepto legal por razones constitucionales. Si a pesar de esto, la CS se llegara a pronunciar en una situación de derogación tácita por la inconstitucionalidad del DL, esta declaración sería solamente una reafirmación de un efecto que la misma CPR contempla, pero la sentencia, no tendría efectos para determinar la constitucionalidad de la norma. Por otra parte, se menciona en el fallo que la doctrina ha determinado que “la declaración de inconstitucionalidad corresponde en exclusiva al TC, pero que la derogación es realizada por ley, y en

consecuencia, puede o debe ser aplicada por cualquier juez, y más en general por cualquier operador jurídico”<sup>68</sup>.

De todo lo anterior, la discusión toma vital importancia, debido a que versa sobre la vigencia de la norma central de esta investigación. Bajo este precepto, se podría concluir que la derogación tácita no es una hipótesis que está fuera de un pensamiento lógico/racional jurídico, sin embargo, basado en la jurisprudencia antes mencionada, consideramos que las constantes modificaciones y actualizaciones que ha sufrido el DL 2.695 a través de los años, cumplen un rol fundamental, debido a que confirman la vigencia de este DL procurando perfeccionar el procedimiento para la regularización de la pequeña propiedad raíz, de esta manera, si la norma fuera derogada tácitamente, no cabría modificación alguna, debido a que cualquier actualización al DL 2.695 carecería de sentido.

#### **4.1.2. Constitucionalidad del DL 2.695.**

Adicional al cuestionamiento sobre la temporalidad del DL 2.695, se discutió en diversas ocasiones la coherencia que esta norma legal guarda con la Constitución Política de la República. De forma especial, se debate a nivel doctrinario y también a nivel jurisprudencial si el Decreto Ley 2.695 sería o no totalmente contrario a la CPR. Parte de la doctrina argumenta que efectivamente el procedimiento de regularización pasa a llevar el Derecho de Propiedad establecido en el art. 19 N° 24 de la CPR, y que además de esto, establece un procedimiento paralelo y alejado de lo que el Código Civil establece en materia de propiedad.

El Tribunal Constitucional, en la sentencia Rol N° 6106-19-INA del 25 de Noviembre del año 2019, desarrolla parte de esta controversia, mencionando que si bien nuestra Carta Fundamental garantiza y protege el derecho de propiedad en su art. 19 N° 24, es ésta quien otorga al legislador la facultad para diseñar

---

<sup>68</sup> Considerando N° 16, “votos por rechazar el requerimiento”, Sentencia ROL N° 2674, Tribunal Constitucional, 15 enero de 2015.

mecanismos que permitan difundir la propiedad, de modo que puedan acceder a ella quienes no la poseen, por esto el DL N° 2.695 cumple este rol, incorporando el bien al proceso productivo nacional. En la sentencia ya mencionada, el TC indica 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”. Además, los ministros agregan que “No existe, entonces, una propiedad general y propiedades especiales; existen sólo propiedades distintas, con estatutos propios”. Y según lo antes mencionado se añade que “no hay en la constitución un modelo a partir del cual se configuren las distintas propiedades. En este sentido, el constituyente se mantiene neutro frente a las preferencias constitutivas del legislador al momento de definir “el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social””. Dentro de la misma se concluye que “No existe una legislación que haya sido erigida por el constituyente en modelo de todas las demás propiedades. Ello habría significado constitucionalizar una determinada legislación; rigidizar las definiciones del legislador; y abrir un debate sobre la protección de las propiedades constituidas a partir de un diseño propio, distinto a ese pretendido modelo común”.

Dicho lo anterior, el tipo de propiedad que postula el Código Civil, no se aleja del todo de la situación en la que se encuentra el DL 2.695, por eso, debemos considerar que la manera en que está establecida la propiedad en el CC, responde a una decisión tomada por el propio legislador y no por el Constituyente, podemos visualizar que en ambos estatutos mencionados, se cumple con el mandato constitucional, dejando al legislador el desarrollo del derecho de propiedad en sus diversos ámbitos. Haciendo alusión a esto, el TC ha indicado en la misma sentencia que ha declarado la inaplicabilidad de preceptos del Código

Civil en varias oportunidades, ejemplificando con las sentencias del Tribunal Constitucional Roles N° 1340/2009, 1185/2009, 943/2008.

De esta manera, el CC no viene a ser la única norma válida para regular la propiedad, sino que también será válido el Decreto Ley 2.695. Esto lo explica el TC en la misma sentencia señalando “que la propiedad definida en el Código Civil, especialmente, la que recae sobre inmuebles, se utilice para construir dogmáticamente el dominio. Pero ello no es más que una opción metodológica o pedagógica, inspirada en la tradición, en la potencia y prestigio de sus comentaristas, y en la abundante jurisprudencia en torno a ella; pero no es un mandato constitucional. Por ello, si el legislador se aparta de ella, no necesita justificar de modo particular esa regulación”.

Con todo lo anterior, consideramos que la postura que guarda el Tribunal Constitucional es certera, y bajo esta mirada, el Decreto Ley no vulnera el Derecho de Propiedad, sino que responde al mandato constitucional, regulando una forma de adquirir el dominio y las facultades de éste, llegando a la conclusión de que tiene la misma validez que aquello establecido sobre esta materia en el Código Civil. Concordamos con lo expuesto por el TC, que hace referencia en su fallo al entonces Ministerio de Tierras y Colonización. Este último indica: “todos los antecedentes legales del Decreto Ley no constituye ninguna violación del Derecho de Propiedad, puesto que su objetivo ha sido precisamente protegerlo, regularizando posesiones, muchas veces de origen inmemorial, que no se encuentren amparadas por las inscripciones conservatorias. (Historia de la ley; Biblioteca del Congreso; págs. 147 y 169)”.

#### **4.1.3. Inaplicabilidad por inconstitucionalidad de preceptos del DL 2.695.**

Como se ha planteado en los títulos anteriores, el DL 2.695 ha sido objeto de variados cuestionamientos, especialmente sobre la constitucionalidad de este.



A pesar de esto, la discusión de esta materia se ha mantenido en un ámbito más teórico, considerando que, a la fecha no se ha declarado expresamente la inconstitucionalidad de la norma en su totalidad. Esto no quiere decir que el procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz no se vea afectado por el debate señalado, hoy en día la herramienta utilizada para objetar el DL 2.695 ha sido el requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de preceptos específicos de este, interpuesto por aquellos que ven vulnerado su derecho de propiedad. De acuerdo a lo antes mencionado, se analizarán ciertas sentencias que tienen un papel fundamental para comprender la inaplicabilidad de ciertos preceptos fundamentales establecidos en el DL 2.695.

En la sentencia ya mencionada, ROL 6613-19 del Tribunal Constitucional, del 21 de noviembre del año 2019, se interpone requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto a los art. 1, 2, 10, 11, 12, 14, 15, y 16 del DL 2.695, por contravenir los números 3 inciso sexto y N° 24, del artículo 19 de la CPR. Autos caratulados “Espinoza con Lara”, sobre acción reivindicatoria en juicio sumario sentencia Rol C-889-2018, Juzgado de Letras en lo Civil de San Javier. El requerimiento fue acogido a trámite por la primera sala el 31 de mayo del 2019, disponiendo la suspensión del procedimiento, confirmando los traslados sobre el fondo a los órganos constitucionales interesados.

Unos de los fundamentos destacados del requerimiento es la falta de probidad que tiene el procedimiento de regularización establecido en el DL, ya que este no satisface la garantía de un procedimiento justo y racional. Otro argumento, cuestiona la validez del procedimiento administrativo para la regularización del bien raíz. Esto debido a que la ley no puede desarrollar un modo de adquirir el dominio ocasionando la privación de su propiedad a otro sujeto de derecho por otro medio distinto a la expropiación.

El Tribunal Constitucional señala que el DL impugnado diseña un procedimiento que busca servir como una garantía para el eventual afectado con la cancelación de la inscripción; también se orienta a focalizar el mecanismo a favor de las

personas que lo necesiten, teniendo así el procedimiento tres fases: administrativa, judicial y el transcurso del tiempo, existiendo una garantía dentro de estas para ejercer la oposición u otras formas de resguardar sus derechos. Finalmente se resuelve acogiendo parcialmente el requerimiento de inaplicabilidad, respecto de los art. 10, 11, 12, 14, 15, 16 del DL 2.695, y rechazando en lo demás requerimiento deducido.

Por otro lado, la sentencia ROL N° 2674 dictada por el Tribunal Constitucional, el 15 de enero del 2015, resuelve la interposición de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de los arts. 19 N°1 inc. 2° y 22 inc. 3° del DL 2.695, para que surta efectos en el recurso de casación en el fondo ROL N° 21309-2014 de la CS, por estimar que su aplicación infringe lo dispuesto en los numerales 3°, 24° y 26° del artículo 19 de la Constitución Política de la República, y el art. 5 de la Carta Fundamental. En este requerimiento se repiten argumentos señalados al comienzo de este capítulo con relación a la vigencia del DL, se expone en el fallo que el Decreto Ley que se pretende impugnar es una Ley Simple, pronunciada con anterioridad a la CPR y a la ratificación por Chile de Tratados Internacionales de DDHH, por lo que estiman que no cumple con los estándares actuales de un estado de derecho en cuanto a las normas constitucionales que se impugnan. Respecto al requerimiento de inaplicabilidad deducido, se explica que se infringe la igualdad ante la ley de todos los comuneros con relación a la legitimación activa para la defensa de una propiedad común que se ve afectada, esto debido a que el DL les impide específicamente ejercer la oposición dentro del procedimiento de regularización en defensa de su copropiedad en caso de que un tercero pretenda regularizar un inmueble, y que de acuerdo al Decreto Ley 2.695, solo podrán ejercerla aquellos que detenten un título exclusivo, lo que no se ve reflejado cuando la presentación de la oposición se realiza por un comunero. Finalmente, este requerimiento fue rechazado, debido a que no se comprobó efectivamente la calidad de comunero del solicitante.

En la ya mencionada Sentencia ROL N° 2647 del Tribunal Constitucional, del 23 de diciembre del año 2014, se interpone requerimiento ante el TC, a fin de que declare la inaplicabilidad por inconstitucionalidad de los art. 15 y 16 del DL 2.695, con el objeto de que surta efectos en el juicio ordinario sobre cancelación material de inscripciones, caratulado “Forestal Mininco con Reyes Gonzalez, Carlos y otros” que se encontraba pendiente en la Corte de Apelaciones de Temuco para conocer los recursos de casación forma y apelación, ROL IC N° 606-2013. La postura de los ministros respecto a este requerimiento se encuentra dividida, por lo que no cumplieron con el quórum requerido para pronunciarse sobre la inaplicabilidad. Ante esta situación se entiende entonces como rechazado.

Dentro de los argumentos expresados en el requerimiento de inaplicabilidad, se manifiesta que, con la creación del DL 2.695, se estableció un procedimiento que inicialmente tenía como propósito regularizar la situación del poseedor material que carecía de títulos o que los tenía pero imperfectos, sin privar a los legítimos propietarios de sus derechos. Sin embargo, la parte requirente expone que la regularización está alejada del propósito inicial, interfiriendo en el sistema existente, amagando de una forma impropia y privilegiada las garantías de la igualdad ante la ley, de no discriminación arbitraria y el derecho de propiedad, lo cual provoca una privación de su derecho de dominio, debido a que no contempla indemnización o compensación alguna. Adicionalmente agregan que, nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre el cual recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en la forma y en los casos que la CPR establece, la cual dispone que, ante la concurrencia de un comprobado interés general, sólo una ley expropiatoria puede privar del dominio a una persona.

Los ministros a favor de acoger la inaplicabilidad se refieren a esto, señalando que, la aplicación de las disposiciones legales impugnadas, infringen las garantías constitucionales de la igualdad ante la ley e igual protección de la ley en el ejercicio de los derechos. Además, vulnera la garantía de derecho de propiedad

del art. 19 N° 24 CPR. Esto ocurre porque los art. 15 y 16 del DL 2.695, permiten que se cancelen las inscripciones de dominio existentes y otorga la calidad de poseedor regular al interesado, autorizando que este adquiera el dominio por el plazo de un año<sup>69</sup>, lo que configura una privación de la propiedad sin indemnización, situación que afecta en lo medular la garantía de propiedad, lo cual es suficiente para acoger el requerimiento de inaplicabilidad.

De forma contraria, los argumentos otorgados por los ministros que votaron por rechazar el requerimiento de inaplicabilidad, aluden en primer lugar a la persistente confrontación entre los criterios del TC y la CS respecto a la vigencia del DL 2.695, discusión que ya fue desarrollada al comienzo de este capítulo.

Con relación a los artículos que se pretenden impugnar, los ministros que rechazan este requerimiento, fundamentan que no se encuentra completamente clara la calidad de comunero que tiene Don Rosamel Riffo, que solicitó regularización del terreno conforme al DL 2.695, justificando su posesión material, sobre la base de una escritura de cesión de derechos, que le otorgó la heredera señora Eusebia Reyes, quién celebró el contrato con él, en vez de tramitar la dación de posesión efectiva de la herencia para sí y sus hermanos. Además, los ministros destacan que conforme a lo dispuesto en el art. 19 del DL, resulta dudoso que los hermanos hubieran podido oponerse a la regularización, ya que no cumplían con las condiciones para hacerlo, debido a que por una parte el DL solo le permite al comunero oponerse por una cuota del inmueble, siempre que ella esté determinada, lo que no se cumplía, pues el Decreto Ley no permite invocar esta causal al que sólo tenga la calidad de comunero, o al que hubiere cedido o prometido ceder en todo o parte de sus derechos y recibido dinero a cambio. Por otra parte, el DL permite oponerse a la comunidad poseedora inscrita del inmueble o una parte de él, siempre que aquella se encuentre en liquidación,

---

<sup>69</sup> Actualmente el plazo de prescripción establecido en el DL se configura por dos años, contados desde que el título se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces.

al momento en que fuere presentada la solicitud, situación que tampoco se cumplía.

En opinión de los ministros concurrentes, una situación como la ocurrida en este caso particular, manifiesta que la incerteza jurídica y embrollo del estado legal del inmueble, fueron creados en buena medida por la negligencia de los propios herederos titulares originales, quienes no hicieron oportuno ejercicio de sus derechos para entrar en la posesión efectiva y legal inscrita del inmueble.

Dentro de las sentencias mencionadas, encontramos similitudes en ellas, sobretodo en los argumentos utilizados por los requirentes.

En primer lugar, notamos que en el inicio de los requerimientos estudiados, los argumentos presentados en la solicitud aluden a la inconstitucionalidad del DL 2.695 en su totalidad. Sin embargo, el propósito del requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad no es este, sino que, declarar la inaplicabilidad de ciertos preceptos legales.

Adicional a esto, las tres sentencias buscan impugnar los artículos 15 y 16 del DL. Esto porque son los preceptos que contienen la finalidad del procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz. Por una parte, el art. 15 otorga la calidad de poseedor regular a aquel que exitosamente culmina con el procedimiento del DL, a través de la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, aun cuando existieren en favor de otras personas inscripciones que no han sido materialmente canceladas. Además, indica que este beneficiario se hará dueño del inmueble por prescripción, transcurridos los dos años, contados desde que se inscribe el título en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Por otra parte, el art. 16, señala que una vez transcurrido el plazo mencionado tendremos dos efectos: en primer lugar, las acciones de dominio prescribirán; en segundo lugar las anteriores inscripciones de dominio sobre el inmueble, así como las de otros derechos reales, se entenderán canceladas por el sólo ministerio de la ley, sin que por ello recobren su vigencia las inscripciones que anteceden a las que se cancelan.

Sin estos artículos, se pierde completamente el propósito que tiene el legislador al regularizar la pequeña propiedad. Por lo que al declarar la inaplicabilidad de estos, podría deshacerse de todo lo obrado en sede administrativa por el procedimiento de regularización. En definitiva, ya que no hay un mecanismo para poder decretar la inconstitucionalidad del DL, los afectados por la regularización, solicitan la inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto a lo medular de este, que son los art. 15 y 16 ya mencionados.

Con todo lo anterior, nuestra postura respecto a estos artículos es la misma que ya hemos señalado. El Decreto Ley 2.695 otorga un mecanismo para adquirir la propiedad que es mucho más accesible y cercano a la realidad posesoria en Chile, lo que facilita la libre circulación de los bienes, principio fundamental en nuestro Ordenamiento Jurídico. Los artículos 15 y 16 son la culminación de este proceso que busca actualizar los registros conservatorios ayudando a que estos sean un reflejo de la realidad en materia de bienes inmuebles.

## CONCLUSIÓN

A lo largo de esta investigación y durante el desarrollo de nuestra memoria hemos notado que se hace imposible estudiar el Decreto Ley 2.695 sin compararlo con lo establecido en materia de bienes en nuestro Código Civil. De esta manera, hemos construido nuestro análisis, porque sin duda alguna, el CC es referente en cuanto al estudio de los modos de adquirir el dominio en nuestro ordenamiento jurídico. Por otra parte, también ha sido foco de nuestro análisis, la discusión que genera a nivel jurisprudencial y doctrinal la aplicación del procedimiento de la regularización de la pequeña propiedad raíz con todas sus ventajas y desventajas.

Frente a esto, surge una pregunta ¿Por qué hoy en día, se puede llegar a pensar que a pesar de lo controversial del DL, se utiliza más éste que lo establecido en el CC respecto de los bienes inmuebles? Como ya se ha establecido, el CC y el DL son normas con un mismo rango legal, las que establecen similitudes respecto al derecho de propiedad, sin embargo, tienen requisitos y limitaciones diversas, que pueden llegar a ser contradictorias y por lo mismo son objeto de discusión por parte de la doctrina y jurisprudencia. A partir de esto, se puede analizar de forma comparativa que ambas normas disponen la adquisición de bienes de distinta índole. Por una parte, el Código Civil, establece la adquisición de bienes tanto muebles como inmuebles a través de la prescripción (art. 2498), en cambio en el DL 2.695, se establece específicamente la adquisición de bienes raíces, con las limitantes señaladas en el segundo capítulo de esta investigación. Es por lo anterior, que se dará aplicación al principio de especialidad, por lo que al ser el DL una norma de carácter especial, está regirá por sobre la norma general que sería nuestro Código Civil<sup>70</sup>.

Siguiendo la línea anterior, la prescripción adquisitiva de 2 años establecida en el DL 2.695 es de carácter especial, por lo que ésta será completamente aplicable

---

<sup>70</sup> Código Civil, específicamente el art. 4, que dispone *“Las disposiciones contenidas en los Códigos de Comercio, Minería, del Ejército y Armada, y demás especiales, se aplicarán con preferencia a las de este Código”*.

para los casos de regularización de la pequeña propiedad raíz. En todos las demás situaciones existentes en cuanto a bienes muebles e inmuebles que no cumplan con la especificidad del DL, se aplicarán las normas generales del Código Civil, para lo cual se establece que, para obtener la prescripción adquisitiva ordinaria es necesaria la posesión regular no interrumpida, distinguiendo entonces a los bienes muebles con un plazo de 2 años y bienes inmuebles con un plazo de 5 años<sup>71</sup>. Por otra parte, la prescripción adquisitiva extraordinaria, indistintamente si se tratare de bienes muebles o inmuebles, el plazo para adquirirla será de 10 años<sup>72</sup>, respecto a los bienes raíces será necesario que conste en título inscrito, se establece por tanto que *“contra título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”*<sup>73</sup>.

---

<sup>71</sup> Código Civil, arts. 2507, 2508.

<sup>72</sup> Código Civil, arts. 2509, 2510.

<sup>73</sup> Código Civil, art. 2505.



## BIBLIOGRAFÍA

1. KIVERSTEIN H, Abraham. "Síntesis del derecho civil. Bienes", 4ª Edición, Santiago, Editorial La Ley, 2000.
2. ORELLANA MOYA, Alejandro. El Decreto Ley N° 2.695, desde el punto de vista procedimental. Memoria para optar al grado de licenciado en Derecho. Santiago, Chile. Universidad de Chile, Facultad de Derecho, departamento de derecho procesal, 2002.
3. ORREGO ACUÑA, Juan Andrés. De la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y de la constitución del dominio sobre ella. Apuntes publicados. Santiago, Chile, 2020.
4. GONZÁLEZ ESCALONA, Cristobal O. Límite temporal a la invalidación y a la nulidad del acto administrativo de saneamiento de título de dominio, DL 2.695, y sus efectos en la inscripción conservatoria. Tesis presentada a la Escuela de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Concepción para optar al grado académico de Magíster en Derecho. Concepción, Chile. Universidad de Concepción, Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales, 2017.
5. CURY URZÚA, Enrique. "Derecho Penal, parte general", Ediciones Universidad Católica de Chile, año 2004.
6. MEJÍAS ALONZO, Claudia y SEVERIN FUSTER, Gonzalo "et al". Sentencias destacadas 2016. Una mirada desde la perspectiva de las políticas públicas. Algunas cuestiones relativas a la adquisición de dominio de bienes inmuebles en virtud del procedimiento establecido en el DL 2.695, con especial referencia a la interrupción de la prescripción. Comentarios a la sentencia de la Corte Suprema de 31 de mayo de 2016 ("Vargas Cerpa Luis Alberto y otros con Marmolejo Fuenzalida Carlos"). 13ª ed. Santiago, Chile: Libertad y desarrollo, 2017.
7. BARCIA LEHMANN, Rodrigo. De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. **Revista Chilena de Derecho Privado**, (N°22), julio 2014.

8. MINISTERIO DE BIENES NACIONALES. Gobierno de Chile: Regularización de Títulos de Dominio en Propiedad particular. [consulta: 06 octubre 2020]. Disponible en: [http://www.bienesnacionales.cl/?page\\_id=1876](http://www.bienesnacionales.cl/?page_id=1876).

### Normas

1. Decreto Ley 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Ministerio de Tierras y Colonización (actualmente, Ministerio de Bienes Nacionales), Santiago, Chile, Julio, 1979.
2. Ley 6.398. Establece las cooperativas de pequeños agricultores. Ministerio de agricultura, Santiago, Chile, Agosto, 1939.
3. Decreto con Fuerza de Ley N° 326. Fija disposiciones relativas a las cooperativas. Ministerio de Hacienda, Santiago, Chile, Abril, 1960.
4. Decreto con Fuerza de Ley N° 7. Establece procedimientos para el saneamiento de títulos de la pequeña propiedad agrícola. Ministerio de Hacienda, Santiago, Chile, Febrero, 1963.
5. Ley 19.880. Establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del estado. Ministerio Secretaría General de la República. Santiago, Chile, Mayo, 2003
6. Ley 18.148. Modifica los arts. 5, 14, 40 y 42 del DL N° 2.695, de 1979. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 28 de julio del año 1988.
7. Ley 18.866. Modifica el art. 1 del Decreto Ley N° 2.695, de 1979. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 5 de diciembre del año 1989.
8. Ley 19.455. Introduce modificaciones al Decreto Ley N° 2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz. Ministerio de

Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 25 de mayo del año 1996.

9. Ley 19.686. Modifica el Artículo 9 del Decreto Ley N° 2.695, sobre saneamiento de la pequeña propiedad raíz. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 5 de agosto del año 2000.
10. Ley 19.930. Modifica disposiciones de los Decretos Leyes N° 1.939, de 1977 y N° 2.695, de 1979, en lo relativo a costos de procedimientos de regularización de propiedad y de recaudación de las rentas de arrendamiento de inmuebles fiscales. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 4 de febrero del año 2004.
11. 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. Ministerio de Bienes Nacionales, Santiago, Chile. Publicada en el Diario Oficial el 25 de septiembre del año 2018.
12. Código Civil Chileno.
13. Código de Procedimiento Civil Chileno.
14. Código Penal Chileno.

#### Sentencias Tribunal Constitucional

1. SENTENCIA ROL N° 2674, Tribunal Constitucional, 15 enero de 2015.
2. SENTENCIA ROL N° 2647, Tribunal Constitucional, 23 diciembre de 2014.
3. SENTENCIA ROL N° 6106, Tribunal Constitucional, 25 de noviembre de 2019.
4. SENTENCIA ROL N° 1340, Tribunal Constitucional, 30 de septiembre de 2009.
5. SENTENCIA ROL N° 1185, Tribunal Constitucional, 16 de abril de 2009.
6. SENTENCIA ROL N° 943, Tribunal Constitucional, 10 de junio de 2008.
7. SENTENCIA ROL N° 6613, Tribunal Constitucional, 21 de noviembre de 2019.

### Sentencias Corte Suprema

1. CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 6 de diciembre de 2016, Resolución N° 701732, Causa Rol N°58991-2016.
2. CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 28 de febrero de 2017, Resolución N° 84413, Causa Rol N° 95061-2016.
3. CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 28 de febrero de 2017, Resolución N° 84410, Causa Rol N° 45872-2016.
4. CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 8 de marzo de 2017, Resolución N° 90355, Causa Rol N° 62192-2016.
5. CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 26 de octubre de 2010, Resolución N° 40451, Causa Rol N° 3120-2009.
6. CORTE SUPREMA, Sala Primera (Civil) de 12 de octubre de 2010. Resolución N° 38138, Causar Rol N° 1525-2009.