

DE LA REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ Y DE LA CONSTITUCIÓN DEL DOMINIO SOBRE ELLA¹

Con fecha 21 de julio de 1979, se publicó en el Diario Oficial el Decreto Ley N° 2.695,² del Ministerio de Tierras y Colonización (hoy, Ministerio de Bienes Nacionales), que "Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella".

A su vez, su Reglamento actual consta en el Decreto Supremo N° 541, del Ministerio de Bienes Nacionales, publicado en el Diario Oficial con fecha 17 de octubre de 1996.

Esta normativa alteró completamente el sistema de la posesión inscrita, que consagra el Código Civil, pues según examinaremos, admite la prueba de la posesión de un inmueble contradictoria de la inscripción vigente (lo que el Código Civil no permite, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 924³), y consecuentemente, admite también la prescripción en contra de la posesión inscrita, hecho que descarta el art. 2505 del citado Código⁴, privilegiando al poseedor material del inmueble por sobre el poseedor inscrito, si éste no formula oposición en la forma que revisaremos. Por esta razón, el DL ha sido objeto de críticas por un sector de la doctrina, por considerarse un retroceso en la protección jurídica de los inmuebles y en la certeza que da a los terceros, la inscripción conservatoria. Incluso, no han faltado los fallos de la Corte Suprema, que lo ha declarado contrario a la Constitución Política, aunque en los últimos años, la tendencia de la jurisprudencia ha sido la de aceptar su constitucionalidad.⁵

En realidad, el DL N° 2.695 no fue el primero de los cuerpos de rango legal que consagraron un sistema de acceso a la posesión inscrita de los inmuebles mediante normas especiales e incluso algunas de ellas operando derechamente al margen del sistema contemplado en el Código Civil. En realidad, el DL N° 2.695 fue la culminación de una evolución legislativa que se extendió por cuarenta años, tendiente a permitir la regularización de la pequeña propiedad raíz, primero sólo la rural y más tarde también la urbana. En efecto, cabe destacar las siguientes normas que precedieron en esta materia al DL N° 2.695:

i.- La Ley N° 6.382, publicada en el Diario Oficial de fecha 9 de agosto de 1939.

Mediante esta ley, aprobada bajo el gobierno del Presidente don Pedro Aguirre Cerda, se "Establece las cooperativas de pequeños agricultores". En su Título IV, bajo el epígrafe "Saneamiento del dominio de la pequeña propiedad raíz", arts. 30 a 44, se creó un sistema que permitía obtener al interesado una sentencia judicial que le reconociera su calidad de propietario de un inmueble rústico, cuyo avalúo no excediere

¹ Fecha de última modificación: 25 de abril de 2025.

² En adelante, DL N° 2.695.

³ "La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla".

⁴ "Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo".

⁵ Cfr. el libro de Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, "EL D.L. número 2.695 de 1979 ante la jurisprudencia", Santiago de Chile, Editorial Metropolitana, tercera edición corregida y aumentada, año 2011.

de la suma que señalaba la misma Ley (art. 30). Se excluía por ende a los predios urbanos. Los interesados podrían pedir al Juez de Letras del Departamento respectivo que se le reconociera su dominio, siempre que se cumplieran los siguientes requisitos: (i) Posesión material del predio, sin violencia ni clandestinidad ni interrupción, durante 10 años, por sí o por sus antecesores. La posesión debía probarse en la forma establecida en el art. 925 del Código Civil; y (ii) Que el predio tuviere deslindes determinados y no formare parte de otro predio inscrito a favor de un tercero (art. 31).

El tribunal debía ordenar que se publicare un extracto de la solicitud por tres veces, en un periódico de la localidad en que estuviere situado el inmueble, o de la cabecera de Departamento si en aquella no lo hubiere. Entre cada publicación debían mediar 10 días a lo menos (art. 32).

De no mediar oposición por legítimo contradictor dentro del plazo de 15 días contado desde la publicación del último aviso, el tribunal debía declarar que el poseedor era dueño del predio y ordenar su inscripción a nombre del interesado (art. 33). En caso de haber deducido oposición un tercero, debían aplicarse las normas de los arts. 704 a 715 del Código de Procedimiento Civil, que a la sazón, regulaban el procedimiento relativo a las querellas de amparo.

Sin embargo, Fernando Atria ha señalado que el sistema consagrado en la Ley Nº 6.382 no colisionaba directamente con el del Código Civil, considerando que el inmueble sobre el que tenía el peticionario posesión material, al menos por 10 años, no podía formar parte de un inmueble inscrito a nombre de un tercero. De existir controversia, dirimiría la cuestión el art. 924 del Código Civil, "que deja al tenedor material indefenso ante la posesión inscrita de otro si ésta tiene al menos un año".⁶

Así las cosas, conforme a los planteamientos de Atria, si bien la inscripción obtenida conforme a las disposiciones de la ley otorgaba de inmediato el dominio del inmueble al solicitante, si nadie se oponía a su solicitud, nada podía hacer el solicitante si el inmueble estaba amparado por una inscripción conservatoria. Expresaba al efecto Atria: "como el régimen de la Ley 6.382 no entraba en conflicto con el contenido en el Código Civil, no podía ser la regla de clausura que faltaba al Código Civil, y por eso no solucionaba el caso de los bienes inmuebles en los que la detentación material se había separado de la posesión inscrita por las mismas viejas razones que llevaron en su origen al surgimiento de la protección posesoria: por ejemplo, porque se había celebrado una compraventa de inmuebles que había sido cumplida de buena fe por las partes (en el entendido que no se había cumplido con lo previsto en el art. 1801, inc. 2º del Código Civil, es decir no se había celebrado por escritura pública), haciendo tradición longa manus del inmueble. En esas circunstancias el adquirente jurídicamente no sólo no adquiere la propiedad, sino que tampoco será poseedor y no podrá adquirir aunque detente por décadas. Esto además lo deja expuesto a la acción reivindicatoria (o, en la práctica, a la acción de precario) del vendedor o de sus sucesores en el dominio".⁷

ii.- DFL Nº 326 del año 1960.

Este DFL, dictado durante el gobierno del Presidente Jorge Alessandri Rodríguez, reguló las cooperativas. En su art. 133, derogó diversos cuerpos legales, entre ellos, la Ley Nº 6.382, "a excepción de su título IV que conservando su número primitivo pasará a denominarse 'Ley de Saneamiento de la pequeña propiedad agrícola'".

⁶ Atria Lemaitre, Fernando, "Derechos Reales", en *Revista de Derecho de la Universidad Adolfo Ibáñez*, 2, año 2005, pp. 78 y 79.

⁷ Atria Lemaitre, Fernando, ob. cit., p. 79.

Con ello, por primera vez lo concerniente al saneamiento de bienes raíces agrícolas quedó regulado en un cuerpo legal que de manera específica se refiere a la materia.

iii.- DFL N° R.R.A. 7 del año 1963.

La primera ley del proceso de "Reforma Agraria", fue la Ley N° 15.020, publicada en el Diario Oficial el 27 de noviembre de 1962. Su art. 80, definía la "pequeña propiedad raíz" en los siguientes términos: "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".

Poco tiempo después, específicamente el 13 de febrero de 1963, se dictó el DFL N° R.R.A. 7, del Ministerio de Agricultura, en virtud del cual se estableció un procedimiento especial para el saneamiento de la pequeña propiedad agrícola definida en el citado art. 80. Para tales efectos, se entregó a la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales del Ministerio de Tierras y Colonización, la representación del solicitante. De esta manera, la regularización no es de la sola incumbencia de los tribunales de justicia, sino que también interviene ahora un órgano de la Administración. Se trató de un procedimiento mixto administrativo-judicial, que culminaba en el reconocimiento del dominio en favor del solicitante. Adicionalmente, este DFL introdujo otra importante modificación respecto del procedimiento antes vigente: la eliminación del impedimento contemplado en el art. 31 de la Ley N° 6.382, conforme al cual para solicitar el saneamiento, el inmueble respectivo no debía formar parte de otro predio inscrito en favor de otra persona. Por vez primera, se instaura en Chile un sistema que se apartaba radicalmente de aquél consagrado en el Código Civil. Estableció también el DFL compensaciones económicas para aquellas personas que fueren afectadas por la regularización del inmueble agrícola.

iv.- DFL N° 6 de 1968.

Se publicó este DFL el 17 de enero de 1968, durante el gobierno del Presidente Eduardo Frei Montalva. Su finalidad fue modificar, complementar y fijar el texto refundido del DFL N° R.R.A. 7. Las modificaciones más importantes fueron las siguientes: (i) Se reduce el plazo de posesión de diez a cinco años; (ii) Se reduce el número de publicaciones sólo a dos; (iii) No se requiere prueba alguna, en caso de no existir oposición a la solicitud; (iv) Se extiende el saneamiento a predios urbanos. Esta última fue sin duda la más importante modificación. El DFL N° 6 reguló en su Título I el "saneamiento del dominio de las propiedades rústicas y rurales que se señalan", mientras que en su Título II el "saneamiento del dominio de la pequeña propiedad urbana".

Tal fue la evolución legislativa, que culminó, como está dicho, con la dictación del DL N° 2.695, el año 1979.

Por lo demás, cabe considerar que plausibles razones, de índole social, han justificado la aplicación de esta normativa excepcional, que ha permitido solucionar miles de casos a lo largo de todo el territorio nacional.

El DL N° 2.695 ha experimentado nueve reformas, de que dan cuenta las siguientes leyes:

i.- Ley N° 18.148, publicada en el Diario Oficial de fecha 28 de julio de 1988.

Modificó los arts. 5, 14, 40 y 42 del DL.

ii.- Ley N° 18.866, publicada en el Diario Oficial de fecha 5 de diciembre de 1989.

Modificó el art. 1 del DL, disminuyendo las cantidades de unidades tributarias de los inmuebles susceptibles de regularizar.⁸

⁸ Originalmente, se trataba de inmuebles rurales de un avalúo fiscal inferior a 1.200 unidades tributarias y

- iii.- Ley N° 19.455, publicada en el Diario Oficial de fecha 25 de mayo de 1996. Modificó los arts. 1, 4, 8, 9, 10, 11, 15, 20, 22, 29, 32 y 37.
- iv.- Ley N° 19.686, publicada en el Diario Oficial de fecha 5 de agosto de 2000. Modificó el art. 9 del DL.
- v.- Ley N° 19.858, publicada en el Diario Oficial de fecha 11 de febrero de 2003. Modificó el art. 8 del DL.
- vi.- Ley N° 19.930, publicada en el Diario Oficial de fecha 4 de febrero de 2004. Modificó los arts. 40, 41 y 42.
- vii.- Ley N° 21.108, publicada en el Diario Oficial de fecha 25 de septiembre de 2018. Modificó los arts. 5, 6, 11, 15, 16, 17, 20 y 26. Hasta ahora, ésta es la reforma más importante, pues aumentó de uno a dos años el plazo de posesión inscrita para adquirir el dominio por prescripción y de uno a dos y a cinco años el plazo por el cual el adquirente no puede gravar ni enajenar, respectivamente, el inmueble que ha regularizado.
- viii.- Ley N° 21.633, publicada en el Diario Oficial de fecha 24 de noviembre de 2023. Modificó los arts. 2, 6, 8, 9 y 12. Esta reforma se vincula con las modificaciones que, a su vez, experimentó el Código Penal, en lo concerniente al delito de usurpación.
- ix.- Ley N° 21.737, publicada en el Diario Oficial de fecha 21 de abril de 2025. Sustituyó, en el inc. 1° del art. 1, el texto "Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea inferior a ochocientas o a trescientas ochenta unidades tributarias, respectivamente", por el siguiente: "Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea igual o inferior a mil unidades tributarias mensuales".

Como puede observarse, esta reforma no sólo aumentó el monto mínimo del avalúo fiscal, sino que también precisó que se trata de unidades tributarias "mensuales", como por lo demás lo había entendido la doctrina y el Ministerio de Bienes Nacionales. Cabe señalar también que antes de la modificación legal, el texto exigía que los avalúos fueren inferiores a los dos montos que señalaba, mientras que ahora la cantidad -que es una sola con independencia de la naturaleza urbana o rural del inmueble- debe ser "igual o inferior" a mil unidades tributarias mensuales.

En las líneas que siguen, examinaremos los aspectos más relevantes del DL citado.

Se divide el DL en cinco títulos:

Título I: Disposiciones Generales (arts. 1 a 9).

Título II: Del procedimiento (arts. 10 a 14).

Título III: De los efectos de la inscripción (arts. 15 a 17).

Título IV: Del Ejercicio de Derechos por terceros (arts. 18 a 30).

Este título se divide a su vez en tres párrafos:

Párrafo 1º: De la oposición (arts. 19 a 25).

Párrafo 2º: De las acciones de dominio (arts. 26 y 27).

Párrafo 3º: De la compensación de derechos en dinero (arts. 28 a 30).

Título V: Disposiciones Varias (arts. 31 a 44).

1.- Las consideraciones del legislador.

En los considerandos del DL N° 2.695, el legislador justificó el haber promulgado esta normativa, atendiendo a los siguientes argumentos:

a) Se alude a la deficiente constitución del dominio de las pequeñas propiedades raíces rurales y urbanas, que genera problemas de índole socioeconómico de crecimiento progresivo, al impedir que gran número de ellas se incorpore efectivamente al proceso

de inmuebles urbanos de un avalúo fiscal inferior a 480 unidades tributarias.

productivo nacional; en tal sentido, quienes detentan la tenencia de estos inmuebles no tienen acceso a créditos que pueda proporcionar la banca, garantizándolos con hipotecas sobre aquellos, pues los títulos serán reparados.

b) Atendido lo anterior, se ha creado un sistema 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**. Esta regularización, se agrega, es previa, en el caso de la pequeña propiedad agrícola, a la elaboración de planes de desarrollo y de asistencia técnica o crediticia, así como a cualquier reordenamiento destinado a atacar e impedir el minifundio (después de la polémica experiencia de la reforma agraria de los años sesenta e inicios de los setenta, que pretendía acabar con el latifundio, el legislador constata, a fines de los setenta, que el minifundio no es viable para desarrollar eficazmente emprendimientos agropecuarios);

c) Se afirma que la legislación vigente sobre la materia no ha permitido dar solución eficaz al problema, siendo necesario modificarla, para adecuarla a la realidad actual, estableciendo **un nuevo procedimiento que dé facultades a la autoridad administrativa** para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales que cumplan los requisitos que establece el DL. **La intervención de la justicia sólo es subsidiaria**, pues se contempla exclusivamente en el caso de que se formule una legítima oposición a la solicitud del poseedor material, o para garantizar los derechos de terceros.

2.- Personas que pueden acogerse al sistema de saneamiento del dominio de la pequeña propiedad raíz.

Dispone el art. 1 que pueden acogerse al sistema de saneamiento:

a) Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos: el art. 7, establece que el DL será aplicable a los inmuebles ubicados en cualquier punto del territorio de la República.

Cabe señalar que tratándose de predios rústicos que formen parte de otro inmueble de mayor extensión, la superficie del terreno que se pretende regularizar no estará afecta a la superficie mínima de 0,5 hectáreas físicas, prevista para la subdivisión de esta clase de bienes raíces. La letra c) del inc. 2º del art. 1 del DL Nº 3.516 de 1980, exceptúa expresamente de la aludida limitación a los inmuebles objeto del procedimiento que revisamos: "La limitación establecida en el inciso anterior no será aplicable en los siguientes casos: (...) c) Tratándose de las divisiones que deban efectuarse para los efectos de la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella en virtud de lo dispuesto en el decreto ley 2.695, de 1979".

En el caso de terrenos ubicados en zonas fronteras⁹, se requerirá autorización previa de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado. Nada impide que soliciten la regularización de un mismo inmueble una o más personas, en este último caso en forma conjunta (el art. 12, inc. 2º, alude a "el o los peticionarios").

b) Siempre que dichos predios, tengan un avalúo fiscal igual o inferior a mil unidades tributarias mensuales.¹⁰

⁹ Cfr. artículo "*La propiedad austral y los inmuebles ubicados en zonas fronteras*", de Juan Pablo Sepúlveda Larroucau, publicado en revista "*LEX ET VERITAS*", Nº 1, 2003, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Internacional SEK, Santiago de Chile, pp. 213 y siguientes. Cfr. página de la Dirección Nacional de Fronteras y Límites, www.difrol.gob.cl, en la que se indican las comunas totalmente fronteras, las parcialmente fronteras y aquellas que no están ubicadas en zonas fronteras. Otros cuerpos legales atinentes a la materia son el DFL Nº 83 de 1979 (del Ministerio de RREE); el DL Nº 1.939 de 1977, ya mencionado; el DFL Nº 1 de 1982 (M. de Minería); y el DL Nº 701 de 1974 (M. de Agricultura).

¹⁰ A modo de referencia, al mes de abril de 2025, la unidad tributaria mensual ascendía a \$68.306.- Por lo tanto, el avalúo fiscal del predio no debe superar los \$68.306.000.-

Agrega el inciso final del art. 1 que, para estos efectos, se considerará el avalúo que esté vigente en la fecha que se presente la respectiva solicitud, referido al total o parte del bien raíz, proporcionado por el Servicio de Impuestos Internos. El criterio del legislador, entonces, para calificar un predio como "pequeña propiedad raíz", no atiende a la superficie del mismo, sino a su avalúo fiscal; y

c) Que carezcan los aludidos poseedores materiales de título inscrito.

Cabe señalar que no hay restricciones en el DL acerca del número de inmuebles que una misma persona natural o jurídica puede regularizar.

3.- Autoridad ante la cual debe solicitarse el saneamiento.

Conforme al art. 1, los interesados que reúnan los requisitos antes mencionados, podrán solicitar de la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales¹¹ que se les reconozca la calidad de poseedores regulares de dichos bienes, a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción. La solicitud debe presentarse en el Ministerio de Bienes Nacionales, ante la citada Dirección.

4.- Requisitos que debe reunir el solicitante.

Conforme al art. 2, el solicitante deberá:

- a. Estar en **posesión del inmueble**, por sí o por otra persona en su nombre, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, **durante cinco años a lo menos**; la prueba de este requisito, se hará de acuerdo a lo previsto en los artículos 4 y 5; y
- b. Deberá 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. La prueba de este requisito, se hará conforme a lo que dispone el art. 6.
- c. Acreditar, mediante declaración jurada, **que no existe juicio pendiente en su contra o sentencia condenatoria respecto al delito de usurpación** regulado en los artículos 457, 457 bis, 458 y 458 bis del Código Penal.

Advierte el art. 2 que no será obstáculo para ejercer el derecho a solicitar el saneamiento, la circunstancia de que existan inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble. Esta es la declaración que, según anticipábamos, colisiona con la primera parte del art. 2505 del Código Civil, que reza: "Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo".

Agrega el último inciso del art. 2 que en las casas o edificios poseídos en común por varias personas que deseen acogerse al procedimiento de regularización, no se aplicarán las disposiciones del DL N° 2.695 sino en los casos en que esos inmuebles cumplan con las prescripciones de la Ley N° 6.071. Se trata de la antigua "Ley de Propiedad Horizontal", que fue derogada por la Ley N° 19.537, "Sobre Copropiedad Inmobiliaria", publicada en el Diario Oficial de fecha 16 de diciembre de 1997 y ésta a su vez fue derogada por la Ley N° 21.442, que "Aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria", publicada en el Diario Oficial de fecha 13 de abril de 2022.

El art. 101 de ésta última Ley, dispone que "Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por el artículo precedente se entenderán realizadas a las correspondientes de la presente ley".

¹¹ Dispone el art. 2º del Decreto Supremo N° 541 del año 1996, que contiene el Reglamento del DL N° 2.695, que las facultades o atribuciones que el citado DL entrega al Ministerio de Bienes Nacionales, serán ejercidas por el Subsecretario de Bienes Nacionales, quien podrá delegarlas específicamente en los Jefes de División, Secretarios Regionales Ministeriales, Jefes de Oficinas provinciales o Abogados del Ministerio, mediante resoluciones exentas del trámite de toma de razón.

5.- Agregación de posesiones.

El art. 3 permite al solicitante agregar a su posesión, la de sus antecesores, conforme a las siguientes reglas:

- a) Podrá agregarse posesión legal (o sea, inscrita) o material;
- b) Para que se verifique la agregación, el predio objeto de la regularización no debe formar parte de uno inscrito de mayor extensión;
- c) También es necesario que exista, a lo menos, un **título aparente** que haga presumible la continuidad de las posesiones. Para estos efectos, se tendrá como título aparente, entre otros:
 - i.- La promesa de compraventa de plazo vencido (el inciso final del art. 3, señala que el hecho de invocar como antecedente un contrato de promesa de compraventa o cualquier otro instrumento público o privado en que conste la voluntad de transferir la propiedad no significará que el poseedor reconozca dominio ajeno);
 - ii.- La adquisición de mejoras o de derechos y acciones sobre el inmueble, sea por instrumento público o privado; y
 - iii.- El hecho de ser el solicitante descendiente o heredero presunto del poseedor anterior. La calidad de descendiente podrá acreditarse también con las partidas de bautismo y de matrimonio religioso o con la partida de nacimiento en que conste el nombre del padre o de la madre. Al decir la ley que podrá acreditarse la calidad de descendiente *también* de la manera expresada, entendemos que el legislador estableció una norma más amplia que aquellas que contemplaba el Código Civil, antes de la reforma que al mismo hizo la Ley N° 10.271.¹²
- d) La agregación de posesiones dejará subsistentes las hipotecas y otros gravámenes constituidos por el antecesor cuya posesión se agrega (art. 16, último inciso).

6.- Prueba de la posesión material del inmueble.

Regulan esta materia los artículos 4 y 5. Las reglas son las siguientes:

- a) La posesión material deberá acreditarse en la forma establecida en el art. 925 del Código Civil, que dispone: "Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo da derecho el dominio como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión".¹³ Recordemos que se trata del precepto que sirve para probar la posesión de inmuebles no inscritos, o en casos de doble inscripción o de superposición de inscripciones o de aquellos que tuvieren menos de un año de posesión inscrita. Para los efectos del DL N° 2.695, se admite también recurrir al artículo, a pesar de que en este caso, se probará contra una posesión inscrita, lo que en el contexto del Código Civil, no podría ocurrir, considerando lo que dispone el art. 924 ("La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla"). Así las cosas, en el ámbito del DL N° 2.695, el art. 925 prevalece por sobre el art. 924, vale decir, se aplica una solución inversa a la que consagra el Código

¹² El antiguo art. 272 del Código Civil, originario del mismo, sólo admitía dos maneras de reconocer un hijo natural: por instrumento público entre vivos (o sea, por escritura pública) o por acto testamentario. La sola circunstancia de declarar la persona que requería la inscripción del menor ser su padre o madre, no constituía reconocimiento de la filiación. Sin embargo, para los efectos del DL N° 2.695, tal declaración servirá para probar que el peticionario tiene la calidad de descendiente de aquél que declaró ser su padre o su madre.

¹³ Entre tales actos posesorios, pueden agregarse el pago de servicios básicos como luz, agua, gas, etc., realizados por el poseedor material.

Civil. Por lo demás, el último inciso del art. 4, consigna que el solo hecho de existir una inscripción anterior que ampare el inmueble, no significará que el poseedor material esté reconociendo dominio ajeno, sin perjuicio de los derechos del titular de esa inscripción, conforme a lo que más adelante se dirá.

b) 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 inc. 2º del art. 426 del Código de Procedimiento Civil.¹⁴ En realidad, esta norma opera para una fracción reducida de inmuebles cuya posesión es susceptible de ser regularizada por este DL, pues la mayoría de ellos están exentos del pago de dicho impuesto, habida cuenta de su avalúo fiscal.

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

d) El solicitante deberá acompañar una declaración jurada, prestada ante notario, o, en su defecto, ante el Oficial del Registro Civil en cuyo territorio jurisdiccional se encuentre el inmueble, o ante el funcionario que el Servicio determine, acerca del hecho de cumplir con el requisito contemplado en el N° 1 del art. 2. Esta declaración deberá referirse:

i.- Al origen de su posesión;

ii.- A los antecedentes legales y de hecho de los poseedores anteriores, si los conociere (copia de la inscripción de dominio que estuviere vigente, certificado de gravámenes y prohibiciones otorgado con fecha reciente, entre otros);

iii.- Sobre el conocimiento que tuviere de la existencia de inscripciones que se refieran al inmueble y de las otras personas que pudieran tener derechos sobre el predio.

e) Adicionalmente, en las áreas urbanas y rurales, deberá acompañar el solicitante un certificado de informaciones previas con fines de regularización, emitido por la dirección de obras municipales correspondiente, o por quien en subsidio cumpla esa función, que contenga las condiciones aplicables al predio respectivo. El certificado deberá tenerse en consideración al momento de aprobar o rechazar la solicitud de regularización.¹⁵

7.- Prueba acerca de que no existe juicio pendiente en contra del peticionario.

Establece el art. 6 que el cumplimiento del requisito de no existir juicio pendiente se acreditará:

a) Mediante el correspondiente certificado expedido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo. El Conservador deberá informar si el predio que se pretende regularizar es actualmente objeto de litigios (no se trata por ende de dejar constancia de medidas precautorias de gravar u enajenar o de prohibición de celebrar actos y contratos, que también pueden haberse inscrito a consecuencia del litigio que se haya promovido en contra del poseedor inscrito, persona que será distinta, ciertamente, a quien pretende regularizar, pues tales medidas precautorias deben informarse en el certificado de gravámenes y prohibiciones respectivo).

b) Mediante declaración jurada que deberá prestarse conjuntamente con la que exige el artículo anterior.

¹⁴ "Una sola presunción puede constituir plena prueba cuando, a juicio del tribunal, tenga caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar su convencimiento".

¹⁵ Conforme al art. 4 del Reglamento, la declaración jurada a que se refieren los artículos 5º y 6º del DL, podrá ser presentada ante los abogados del Ministerio de Bienes Nacionales o los contratados conforme al art. 40 del mismo DL. Esta intervención, en calidad de Ministro de Fe, será gratuita. A falta de abogado o en caso de impedimento o ausencia, autorizará la declaración el subrogante legal del Secretario Regional Ministerial o Jefe de Oficina Provincial Subrogante, en su caso.

Dispone el inc. 2º del art. 6 que no procederá el reconocimiento de posesión regular sobre parte alguna del inmueble si existe juicio pendiente por el delito de usurpación, sea contra el solicitante de regularización o contra terceros.

Sin perjuicio de lo anterior, quien haya obtenido sentencia absolutoria ejecutoriada por el delito de usurpación podrá solicitar que se le reconozca la calidad de poseedor regular en los términos señalados en el artículo 1º.

8.- Bienes inmuebles excluidos del Decreto Ley.

El art. 8 dispone que las normas del DL no serán aplicable a los siguientes inmuebles:

- a) Los terrenos comprendidos en las poblaciones declaradas en situación irregular, de acuerdo con la Ley N° 16.741;
- b) Las tierras indígenas, regidas por la Ley N° 17.729;¹⁶
- c) Las comunidades sujetas a las disposiciones del DFL N° 5, de 1967, del Ministerio de Agricultura;
- d) Los terrenos de la Provincia de Isla de Pascua;
- e) Las propiedades fiscales, entendiéndose por tales las que se encuentren inscritas a nombre del Fisco;
- f) Las propiedades de los gobiernos regionales, municipales y servicios públicos descentralizados, ni a las comprendidas en las herencias deferidas a favor de ellos, ni a los inmuebles en que estén efectuando hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho el dominio.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ministerio de Bienes Nacionales, mediante resolución fundada, podrá aplicar el procedimiento de regularización, respecto de los inmuebles:

- a) De propiedad de las municipalidades;
- b) De servicios públicos descentralizados, como los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización.

Para proceder a esta regularización, el Ministerio de Bienes Nacionales deberá contar con la autorización previa y expresa de los representantes legales de las instituciones propietarias de los inmuebles.

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

Con todo, las disposiciones del Decreto Ley no serán aplicables mientras exista juicio pendiente por el delito de usurpación sobre todo o parte del inmueble que se pretende por el solicitante, ya sea contra este último o contra terceros.

9.- Sanciones para quien obtuviere maliciosamente el reconocimiento de la calidad de poseedor regular.

Conforme al art. 9, será sancionado con las penas del art. 473 del Código Penal.¹⁷

¹⁶ La Ley N° 17.729 fue derogada por el art. 78 de la Ley N° 19.253, que "Establece normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas, y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena". Por lo tanto, la referencia hecha por el art. 8º a la primera, debe hoy entenderse alusiva a la segunda.

¹⁷ Art. 473 del Código Penal: "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

Agrega el precepto que se presumirá dolo en dos casos:

i.- Cuando el interesado tuviere, a 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.

ii.- También se presumirá en caso de que obtuviere el reconocimiento de poseedor regular mientras existiere juicio pendiente o sentencia condenatoria en su contra por el delito de usurpación, si ésta tuviere por objeto el mismo inmueble o parte de él.

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

Si falleciere el procesado o formalizado antes de existir sentencia firme, sin perjuicio del sobreseimiento definitivo que corresponda, si no hubiere demanda civil, el querellante podrá solicitar por vía incidental al tribunal de la causa la cancelación de la inscripción en el plazo de 60 días contados desde la muerte de aquél, debiendo emplazarse a los herederos mediante tres avisos publicados en un diario o periódico de circulación provincial, a su costa entre cada uno de los cuales debe mediar a lo menos 10 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.

10.- Del procedimiento de regularización de la posesión.

La materia se regula en los artículos 10 a 13 del Decreto Ley, que seguidamente revisamos:

a.) El Ministerio de Bienes Nacionales admitirá a tramitación la solicitud, previo informe jurídico, cuando a su juicio sea difícil u onerosa la regularización de la posesión inscrita por los procedimientos establecidos en otras leyes.

b) Se oficiará luego al Servicio de Impuestos Internos, para que este organismo informe, dentro del plazo de 15 días hábiles, contados desde la fecha de recepción del oficio:

i.- El nombre de quien aparece, según sus antecedentes, como propietario del inmueble;

ii.- El Rut y el domicilio de esta misma persona.

c) Recibidos los antecedentes del Servicio de Impuestos Internos, y en el caso de personas naturales, el Ministerio de Bienes Nacionales oficiará al Servicio de Registro Civil e Identificación y al Servicio Electoral, para que, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la recepción de los oficios, informen del último domicilio que registra en dichos organismos la persona que, según el Servicio de Impuestos Internos, aparece como supuesto propietario, o su fallecimiento.

d) Recibidos los antecedentes, el Ministerio de Bienes Nacionales procederá a notificar la solicitud, mediante carta certificada, al supuesto propietario del inmueble, adjuntando copia íntegra de ella.

e) Cumplidos los trámites anteriores, o sin ellos cuando los organismos pertinentes no hubiesen aportado información acerca del supuesto titular del dominio en los plazos señalados, el Ministerio dispondrá que el personal técnico de su dependencia, o el contratado en la forma dispuesta en el art. 40 del DL, compruebe en el terreno la concurrencia de los requisitos exigidos en el art. 2º, y reúna los datos necesarios para

en sus grados mínimos y multas de once a veinte unidades tributarias mensuales”.

individualizar el inmueble, levantando el respectivo plano,¹⁸ todo ello si procediere. De la visita a terreno que se efectuare deberá dejarse constancia en la unidad de Carabineros correspondiente más cercana (art. 10).

f) Cumplidos todos los trámites anteriores, y previo informe jurídico, el Ministerio deberá pronunciarse denegando o aceptando la solicitud presentada.¹⁹ De aceptarse, la resolución respectiva deberá ordenar:

i.- Que ella sea publicada por dos veces en un diario o periódico de los de mayor circulación en la región o comuna, señalado por el Ministerio; estas publicaciones se harán indistintamente los días primero y quince del mes o en la edición inmediatamente siguiente si el diario o periódico no se publicare en los días indicados.

ii.- Que se fijen carteles, durante 15 días, en los lugares públicos que el Ministerio determine;

iii.- Que se fijen carteles en el frontis de la propiedad correspondiente;

iv.- Que se comuniquen la resolución mediante mensaje radial, en el medio que el mismo Ministerio determine, cuando se trate de la regularización de bienes raíces ubicados en zonas geográficas de difícil acceso.

Los avisos y carteles contendrán, en forma extractada, los siguientes antecedentes:

i.- La resolución del Ministerio;

ii.- La individualización del peticionario;

iii.- La ubicación y deslindes del inmueble;

iv.- La denominación del inmueble, si la tuviere;

v.- Su superficie aproximada;

vi.- La respectiva inscripción del inmueble, si fuere conocida.

En los avisos y carteles, además, deberá prevenirse que, si dentro del plazo de 60 días hábiles, contados desde la publicación del último aviso, no se dedujere oposición por terceros, se ordenará la inscripción a nombre del solicitante.

No obstante, los terceros tendrán el derecho a oponerse desde el momento en que se acoja la solicitud a tramitación. De esta manera, los terceros que tomen conocimiento de que el poseedor material ha iniciado el procedimiento de regularización, pueden oponerse de inmediato, sin necesidad de esperar que se publiquen los avisos y fijen los carteles antes señalados (art. 11).

g) Si no se dedujere oposición, dentro del plazo señalado:

i.- Deberá certificarse este hecho y del de haberse efectuado las publicaciones y colocado los carteles.

ii.- El solicitante deberá acreditar a través de una declaración jurada, dentro del plazo de diez días, que no hay juicios pendientes en los términos dispuestos en el numeral 3 del artículo 2°.

iii.- Acreditada tal situación, el Servicio podrá dictar una resolución que ordene la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo (art. 12, inc. 1°).

Si dentro del plazo señalado en el inciso anterior, el solicitante no cumple con la obligación de entregar la declaración jurada, el Servicio archivará su solicitud por el plazo máximo de tres años, período en el que, en cualquier momento, el solicitante podrá requerir su desarchivo si cumple con la obligación de acreditar que no existen juicios pendientes (art. 12, inc. 2°).

¹⁸ Conforme al art. 5° del Reglamento, sólo se levantará un plano del inmueble cuando los deslindes de la propiedad no basten para individualizarla suficientemente.

¹⁹ Establece el art. 6° del Reglamento que los Secretarios Regionales Ministeriales y los Jefes de Oficinas Provinciales, para los efectos de los artículos 10° y 11° del DL, podrán acoger o denegar la tramitación de una solicitud de saneamiento, basándose sólo en los informes jurídicos presentados por los ejecutores externos.

h) La resolución que ordena la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo contendrá:

- i.- La individualización del o de los peticionarios;
- ii.- La ubicación y deslindes del predio;
- iii.- La denominación del predio, si la tuviere;
- iv.- La superficie aproximada del inmueble

Esta resolución estará exenta del trámite de toma de razón y no será necesario reducirla a escritura pública (art. 12, inc. 3°).

Si se rechazare la solicitud de regularización, el interesado podrá recurrir al subsecretario de Bienes Nacionales, el que resolverá sin ulterior recurso (art. 13).²⁰

11.- De la inscripción del inmueble a nombre del peticionario o de los peticionarios.

Si la resolución acoge la solicitud de regularización, el Conservador de Bienes Raíces competente procederá a practicar la inscripción del inmueble, conforme a las siguientes reglas:

- a) Practicará la inscripción, a requerimiento del Ministerio o del interesado.
- b) La inscripción se hará de acuerdo con las indicaciones que contenga la resolución del Ministerio.
- c) El Conservador agregará al final del Registro de Propiedad, una copia de la resolución y el plano correspondiente, en su caso.
- d) El Conservador practicará la inscripción de la prohibición a que se refiere el art. 17 del DL.
- e) Para inscribir, no será necesario que se acredite el pago del impuesto territorial, ni que el inmueble esté al día en el pago de las deudas de pavimentación.
- f) Si la regularización comprende dos o más predios, y sus avalúos, en conjunto, no exceden el límite establecido en el art. 1, y se ubican en una misma comuna (o, entendemos nosotros, en el territorio sobre el cual tiene competencia el Conservador), el Ministerio, a solicitud del interesado, podrá ordenar que se practique una sola inscripción. La ley no exige sin embargo que los predios sean contiguos.
- g) En lo demás, el Conservador se ceñirá a las normas del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en lo que no fueren modificadas por el Reglamento de la ley (art. 14).

En relación a la inscripción del inmueble, el art. 43 dispone que "Las transferencias, adjudicaciones y todas las actuaciones encaminadas a transmitir las propiedades a que se refiere el artículo 1º, estarán exentas de todo impuesto fiscal y pagarán solamente el cincuenta por ciento de los derechos arancelarios que correspondan a Notarios, Conservadores de Bienes Raíces, Archiveros, Procuradores del Número y Receptores Judiciales". A su vez, el art. 44 fija el plazo que tienen los Conservadores para inscribir los inmuebles: "En relación con las propiedades a que se refiere la presente ley, los conservadores de bienes raíces deberán practicar las inscripciones dentro del plazo máximo de treinta días, contado desde la fecha en que fueron requeridas".

12.- De los efectos de la inscripción a favor del solicitante.

- a) Posesión regular y ulterior adquisición del dominio.

²⁰ Se consigna en el art. 7º del Reglamento que en caso de denegarse una solicitud, el peticionario tendrá un plazo de 30 días hábiles, contado desde que se le notifique dicha circunstancia, sea personalmente, o por medio de carta certificada, para recurrir al Subsecretario de Bienes Nacionales, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 13 del DL, quien, previo examen de los antecedentes y diligencias que estime necesarias, podrá confirmar, modificar o revocar la resolución impugnada ordenando lo que corresponda.

Dispone el art. 15 que la resolución que acoja la solicitud de regularización, se considerará como **justo título**. En consecuencia, una vez practicada su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente, el interesado adquirirá la calidad de **poseedor regular** del inmueble para todos los efectos legales, aunque existieren a favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas. Agrega el precepto que transcurridos **dos años** completos de posesión inscrita no interrumpida, contados desde la fecha de la inscripción, el interesado se hará dueño del inmueble por prescripción, la que no se suspenderá en caso alguno. Concluye el art. 15 señalando que la resolución que acoja la solicitud de regularización y la sentencia que se dicte ordenando la inscripción en caso de haberse formulado oposición (art. 25), se subinscribirán al margen de la respectiva inscripción de dominio a la que afecte el saneamiento, si se tuviere conocimiento de ella.

De lo expuesto, pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- i.- Durante dos años, contados desde la inscripción de la resolución que acoge la solicitud, podrían existir dos inscripciones: la que se hace con el mérito de la expresada resolución, y la que corresponde al anterior poseedor inscrito. Esta última, por el momento, no queda *materialmente* cancelada, aunque pareciera que la ley la estima *virtualmente* cancelada, pues no podrían existir dos poseedores simultáneos y exclusivos de un mismo inmueble;
 - ii.- El anterior poseedor inscrito, perjudicado con el saneamiento, tiene aún dos años para revertir la situación, en la forma que más adelante estudiaremos;
 - iii.- Durante los aludidos dos años, no podrá operar ninguna causal de suspensión de la prescripción, lo que guarda coherencia con el sistema del Código civil, que no la admite tratándose de prescripciones de corto tiempo (art. 2524);
 - iv.- Transcurrido que sea el plazo de dos años, y si no se hubiere formalizado acción del anterior poseedor inscrito, la posesión del interesado en la regularización se torna en dominio, siendo el modo de adquirir que ha operado el de la prescripción adquisitiva.
 - v.- Ocurrido lo anterior, deberá procederse a cancelar *materialmente* la inscripción anterior.
- b) Extinción de las acciones emanadas de derechos reales de que eran titulares terceros.

Dispone el art. 16 que expirado el plazo de dos años a que se refiere el art. 15, prescribirán las acciones emanadas de los derechos reales de dominio, usufructo, uso o habitación, servidumbre activas y el de hipotecas, relativos al inmueble inscrito de acuerdo con el DL. Agrega el art. 16 que las anteriores inscripciones de dominio sobre el inmueble, así como la de los otros derechos reales mencionados, las de los gravámenes y prohibiciones que lo afectaban, una vez transcurrido el citado plazo de dos años, se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley, sin que por ello recobren su vigencia las inscripciones que antecedian a las que se cancelan.

c) Gravámenes y prohibiciones que subsisten.

Advierte el inciso final del art. 16, que a pesar de practicarse la inscripción a favor del interesado y de haber expirado los dos años desde la misma, subsistirán las siguientes inscripciones:

- i.- Las correspondientes a las hipotecas y gravámenes que hubiesen sido constituidas por el mismo solicitante;
 - ii.- Las correspondientes a las hipotecas y gravámenes constituidos por alguno de los antecesores cuya posesión legal o material se hubiese agregado por el solicitante;
 - iii.- Las correspondientes a los embargos y prohibiciones decretados en contra del solicitante o de algunos de sus antecesores, sin que por ello, haya obstáculo para practicar las inscripciones que correspondan a favor del solicitante.
- d) Prohibición de gravar y enajenar.

Conforme al art. 17, los poseedores de inmuebles inscritos con arreglo a la ley, no podrán gravarlos durante el plazo de **dos años**, contados desde la fecha de la inscripción. Tampoco podrán enajenarlos, durante el plazo de **cinco años**, contado igualmente desde la fecha de la inscripción. Se justifican estas prohibiciones legales, habida cuenta que:

- i.- En el plazo de dos años, podrá deducirse la acción de dominio en contra del poseedor que haya regularizado su posesión (art. 26);
- ii.- En el plazo de cinco años, podría interponerse en contra del mismo poseedor una acción destinada a exigir compensación de derechos en dinero (art. 28).

Los Conservadores de Bienes Raíces deberán inscribir de oficio las aludidas prohibiciones legales, las que quedarán canceladas, por el solo ministerio de la ley, una vez transcurridos los referidos plazos de un dos y de cinco años. Vencidos estos términos, dichos funcionarios deberán alzarlas de oficio, sin necesidad de requerimiento de parte interesada.

Si se infringiere cualquiera de estas prohibiciones legales, el acto adolecería de objeto ilícito y por ende de nulidad absoluta, por incumplimiento de una norma prohibitiva (art. 10, en relación a los artículos 1466 y 1682 del Código Civil).

e) Casos en que no opera la prohibición legal de gravar y enajenar.

Agregan los dos últimos incisos del art. 17 que no regirá la prohibición legal de gravar y enajenar, en los siguientes casos:

- i.- Cuando se trate de constituir, en cualquier tiempo, gravámenes en favor de organismos de crédito estatales o privados, servicios públicos o instituciones creadas por ley o en las cuales el Estado tenga participación o representación (por ejemplo, el Instituto de Desarrollo Agropecuario o el Servicio de Vivienda y Urbanismo);
- ii.- Los poseedores de predios rústicos podrán, asimismo, enajenar el inmueble en favor de los organismos o instituciones antes mencionados; y
- iii.- Los poseedores de predios rústicos podrán, de la misma forma, enajenar el inmueble en beneficio de una persona natural, siempre que se cumplan dos requisitos:
 - i) Que sea dueña de otra pequeña propiedad agrícola; y
 - ii) Que la explotación de dicha propiedad pueda complementarse con la del inmueble que se enajene.

En este último caso, el cumplimiento de los requisitos mencionados se acreditará mediante certificado expedido por el Servicio Agrícola y Ganadero.

13.- Del ejercicio de los derechos por terceros.

Cabe distinguir entre la **oposición**, que pretende impugnar la **solicitud** de regularización, y la **interposición de acciones**, que pretendan impugnar la **inscripción** que se practique a nombre del petionario o exijan una compensación en dinero (art. 18). Las revisaremos por separado.

a) De la oposición.

Se encuentra regulada por los artículos 19 a 25.

a.1) Causales en que puede fundarse la oposición.

Dispone el art. 19 que los terceros que formulen oposición a la solicitud de regularización en la oportunidad establecida en el art. 11 (es decir, desde que se presente la solicitud de regularización y hasta que transcurran los 60 días hábiles contados desde la publicación del último aviso), sólo podrán fundarla en alguna de las causales siguientes:

- i.- Ser el oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que su título le otorgue posesión exclusiva; sin embargo, no podrá invocar esta causal:
 - i) El que sólo tenga la calidad de comunero;

- ii) El que por sí o sus antecesores, haya vendido o prometido vender al peticionario o a aquellos de quien o quienes éste derive sus derechos, aunque sea por instrumento privado, el todo o parte del predio y recibido dinero a cuenta del precio;
- iii) El que invoque una inscripción especial de herencia cuando en la respectiva resolución de posesión efectiva se haya omitido a otros herederos con derecho a ella.

Quienes se encuentren en cualquiera de las tres situaciones anteriores, sólo podrán ejercer el derecho de pedir compensación en dinero, establecido en los artículos 28 a 30.

Con todo, podrá invocar esta causal 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 en el Ministerio de Bienes Nacionales de la solicitud de regularización.

ii.- Tener el oponente igual o mejor derecho que el solicitante, esto es, reunir en sí los requisitos señalados en el art. 2, a los que hicimos referencia, respecto de todo el inmueble o de una parte de él; en este caso, el oponente deberá deducir reconvención, solicitando que se practique la correspondiente inscripción a su nombre;

iii.- No cumplir el solicitante todos o algunos de los requisitos establecidos en el art. 2; y

iv.- Ser una comunidad de que forme parte el oponente, poseedora inscrita del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que aquélla se encuentre en liquidación, al momento en que fue presentada la solicitud de regularización.

a.2) Plazo para deducir la oposición.

Deberá deducirse ante el Ministerio, una vez presentada la solicitud de regularización y hasta que transcurra el plazo de 60 días hábiles, contados desde la última publicación a que se refiere el art. 11 de la ley, es decir, la correspondiente a la resolución que acepta la solicitud de regularización (art. 20, inc. 1°).

a.3) Contenido de la oposición.

La oposición deberá contener:

i.- La individualización de él o los oponentes;

ii.- Sus fundamentos;

iii.- Los documentos y demás medios de prueba en que se apoya; y

iv.- Las peticiones concretas que se formulen (art. 20, inc. 1°).

a.4) Efectos de la oposición.

Presentada la oposición, que se entenderá como **demanda** para todos los efectos legales, el Ministerio deberá abstenerse de continuar la tramitación y remitirá de inmediato todos los antecedentes al juez de letras en lo civil dentro de cuyo territorio jurisdiccional se encuentre el predio, lo que será notificado por carta certificada tanto al peticionario como al oponente. Si el predio estuviere en dos o más territorios jurisdiccionales, será competente el juez de cualquiera de ellos. Si existieren varios juzgados de igual jurisdicción, será competente el que se encontrare de turno en el momento de la interposición de la oposición (art. 20, incisos 2° y 3°).

El Ministerio podrá asumir, por excepción, el patrocinio y representación del peticionario de escasos recursos contra quien se dirija la oposición, ante el tribunal mencionado (art. 21).

a.5) Procedimiento ante el juzgado civil.

Se regula esta materia en los artículos 22 y 23, que seguidamente reseñamos:

i.- El tribunal examinará la admisibilidad de la demanda. Para ello, revisará si la demanda invoca alguno de los fundamentos descritos en el art. 19 (es decir, aquellos en que se basó la oposición) o si reúne los requisitos del art. 20 (o sea, los que debe cumplir la oposición, en cuanto a su plazo y a su contenido). Si careciere de ellos (entendemos que de cualquiera de ellos), el tribunal declarará inadmisibles la demanda, ordenando en la misma resolución la inscripción del inmueble a nombre del peticionario. Esta resolución será apelable, conforme a las reglas generales,

notificándose dicha negativa por el estado diario al actor -o sea, al oponente- y personalmente al demandado –es decir, al peticionario (art. 22, inc. 1º).

ii.- Si el tribunal estimare que la demanda aparece revestida de fundamentos plausibles y reúne los requisitos legales, citará a las partes a una audiencia de contestación, que deberá verificarse entre los 10 y 30 días hábiles contados desde el ingreso de la demanda, con el fin de que las partes expongan lo que convenga a sus derechos (art. 22, inc. 2º).

iii.- La demanda y su proveído serán notificados, a lo menos, con 3 días hábiles de anticipación a la verificación de la audiencia, bajo apercibimiento de tenerse por no deducida, debiendo el tribunal proceder, en tal caso, a ordenar la inscripción del inmueble a nombre del peticionario. Esta resolución será inapelable (art. 22, inc. 2º).

iv.- Si hubiere necesidad de prueba, ésta se rendirá en el plazo y forma establecidos para los incidentes, y se apreciará en conciencia. En igual forma serán apreciados por el juez los antecedentes acumulados en la instancia administrativa, que le hayan sido remitidos por el Ministerio (art. 22, incisos 3º y 4º).

v.- El juez dictará sentencia dentro del plazo de 10 días hábiles, contado desde que haya vencido el término probatorio o se hayan cumplido las medidas para mejor resolver que hubiere decretado (art. 23).

vi.- La sentencia que rechace total o parcialmente la oposición, ordenará la inscripción a favor del peticionario, de la totalidad del inmueble o de la porción determinada del mismo respecto de la cual aquél haya acreditado el cumplimiento de los requisitos del art. 2º (art. 24, inc. 1º). Por el contrario, si la sentencia acepta la oposición, ordenará la inscripción del inmueble a nombre del oponente, en el caso que ella procediere (art. 24, inc. 2º); obviamente, no será necesaria, si el oponente tiene inscrito el inmueble a su favor. En ambos casos, la inscripción se hará en la forma establecida en el art. 14 (art. 24, inc. 3º). Agrega la ley que la sentencia judicial que ordene la inscripción será considerada como justo título y la inscripción que se practique producirá los mismos efectos establecidos en el Título III del DL (que trata *De los efectos de la inscripción*, artículos 15 a 17).

b) De las acciones de dominio.

Tratan de esta materia los artículos 26 a 30. Dos son estas acciones: una, propiamente de dominio (arts. 26 y 27); la otra, que tiene por finalidad obtener una compensación en dinero (arts. 28 a 30). Las revisaremos en el mismo orden.

b.1) Acción propiamente de dominio.

Establece el DL que sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 19 (oposición), los terceros podrán deducir las acciones de dominio que estimen asistirles, **dentro del plazo de dos años**, contado desde la fecha de la inscripción del inmueble practicada por resolución administrativa o judicial. Estas acciones deberán deducirse ante el tribunal señalado en el art. 20 (juez de letras en lo civil dentro de cuyo territorio jurisdiccional se encuentre el predio). El procedimiento se ajustará a las reglas del juicio sumario establecido en el Título XI del Libro III, del Código de Procedimiento Civil (art. 26).

Si el tribunal acogiere la acción a que se refiere el art. 26, ordenará la cancelación de la inscripción practicada con arreglo al DL, conservando su plena vigencia las inscripciones que existían sobre el inmueble con anterioridad a ella (art. 27).

b.2) Acción destinada a exigir compensación de derechos en dinero.

Dispone el DL que sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 19 (oposición) y 26 (acción de dominio) los terceros que acrediten dominio sobre todo el inmueble o una parte de él y que no hayan ejercido oportunamente las acciones propiamente de dominio, así como los que pretendan derechos de comunero sobre el predio o prueben ser titulares de algún derecho real que lo afecte, podrán exigir que tales derechos le sean compensados en dinero en la proporción que corresponda hasta la concurrencia

del valor del predio, manteniendo para estos efectos sus respectivos privilegios (art. 28, inc. 1º).

La determinación del valor de los derechos, a falta de acuerdo de las partes, se hará por el tribunal oyendo al Servicio Agrícola y Ganadero o a la Corporación Nacional Forestal, en su caso, tratándose de predios rurales, y al Servicio de Impuestos Internos, respecto de los inmuebles urbanos. Para los efectos de la tasación, se estará al valor comercial que tenga el bien en la fecha en que se practique, excluyendo las mejoras adquiridas o realizadas por el poseedor material. Si la tasación se refiere a todo el inmueble o a una parte de él, no podrá ser inferior a su avalúo fiscal o proporcional, reducidas las mencionadas mejoras que estuvieren comprendidas en él (art. 28, inc. 2º):

Esta acción deberá ejercerse **dentro del plazo de cinco años**, contados desde la fecha de la inscripción, ante el tribunal que señala el art. 20, y se tramitará de acuerdo con las reglas del procedimiento sumario (art. 29).

Si la sentencia reconociere los derechos invocados, el valor de los mismos, fijados en ella, se pagará, a falta de acuerdo entre las partes, con un máximo de hasta un 10%, al momento de quedar firme la sentencia; y el saldo en un plazo no inferior a 5 años, ni superior a 10, contados desde esa misma fecha, con un interés que no excederá del 6% anual y reajustado en un porcentaje no superior al aumento que experimentare el Índice de Precios al Consumidor fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas (art. 30). En consecuencia, el juez fijará el plazo, el interés y el reajuste, respetando los parámetros señalados en la ley.

14.- Disposiciones varias.

El Título V y final del Decreto Ley, regula diversas materias, que reseñaremos en los puntos siguientes:

a) División de los predios regularizados.

Dispone el inc. 1º del art. 31, que los previos inscritos de acuerdo con las disposiciones del presente DL, "sólo serán divisibles de acuerdo con las normas legales contempladas en el decreto ley 752, de 1974, y sus modificaciones".

Ahora bien, el artículo 8º del DL Nº 3.516 de 1980, que regula la subdivisión de los predios rústicos, derogó al DL Nº 752, de manera que debemos entender la referencia, hoy en día, al primer cuerpo legal. Esto significa que si el predio fue objeto de regularización en virtud del DL Nº 2.695, y posteriormente pretendiese su dueño subdividirlo, quedará afecto a las normas generales del DL Nº 3.516, debiendo los lotes o parcelas tener una superficie mínima de 0,5 hectáreas, por regla general (el art. 1 de dicho DL contempla varias excepciones).

En armonía con lo anterior, el inc. 2º del art. 31 del DL Nº 2.695, advierte que *No se entenderá que hay división, cuando se solicite de acuerdo con esta ley la regularización de la posesión o la constitución del dominio de un inmueble que forma parte de otro de mayor extensión.*

En síntesis:

i.- La limitación del DL Nº 3.516 no se aplica, para *regularizar* un predio, pudiendo originarse inmuebles de superficie inferior a 0,5 hectáreas físicas;

ii.- La limitación del DL Nº 3.516 sí se aplica, para *subdividir* un predio previamente regularizado conforme al DL Nº 2.695.

b) Órgano del Ministerio de Bienes Nacionales, ante el cual debe realizarse el trámite de regularización y delegación de facultades.

Se establece en el art. 32, inc. 1º, que las facultades que el DL confiere al "Servicio" -es decir, a la Subsecretaría del Ministerio de Bienes Nacionales, la que actuará a través de la División de Constitución de la propiedad Raíz, art. 32, inc. 2º-,

podrán delegarse en sus Directores Regionales, Jefes de Oficinas provinciales o abogados del servicio, mediante resoluciones fundadas exentas del trámite de toma de razón.

c) Zonas de aplicación preferente del DL.

Por decreto supremo dictado a través del Ministerio de Bienes Nacionales podrán señalarse zonas, áreas o regiones de aplicación preferente del DL (art. 33).

d) Beneficios para quienes se acojan al trámite de regularización:

i.- Preferencia en el acceso a créditos: los organismos, instituciones o empresas del Estado y aquellos en que éste tenga participación o representación, deberán dar preferencia en el otorgamiento de préstamos o asistencia técnica, a las personas que los soliciten para propiedades inscritas a su nombre o que estén en trámite de inscripción, en conformidad al DL (art. 34).

ii.- Exención de ciertos impuestos: las solicitudes de regularización de la posesión así como los documentos, escrituras públicas, inscripciones y sus copias y las demás actuaciones a que dé lugar este procedimiento, estarán exentas de todo impuesto fiscal (art. 35).

iii.- Privilegio de Pobreza: el "Servicio" gozará de privilegio de pobreza en todas sus actuaciones (art. 36).

e) Separación legal parcial de bienes a favor de la mujer casada en sociedad conyugal.

Conforme al art. 37, la mujer casada se considerará separada de bienes para los efectos de ejercitar los derechos que establece esta ley en favor de los poseedores materiales, y para todos los efectos legales referentes al bien objeto de la regularización. ¿Cuál es el alcance de ésta frase? El tenor de este artículo no era el originario del citado cuerpo legal, sino que fue fijado por una reforma hecha al DL por la Ley N° 19.455, publicada en el Diario Oficial de fecha 25 de mayo de 1996. Antes de la modificación, el artículo señalaba: "La mujer casada se considerará separada de bienes en los términos del artículo 150 del Código Civil para los efectos de ejercitar los derechos que establece esta ley en favor de los poseedores materiales". La norma original se justificaba, pues a la sazón (año 1979, en el que entró en vigencia el DL) la mujer casada en sociedad conyugal era relativamente incapaz, y requería autorización del marido para realizar actos jurídicos, a menos que actuare en ejercicio de su patrimonio reservado. El precepto, entonces, la facultaba para intervenir en el proceso de regularización y adquirir el inmueble por prescripción. Subsistía sin embargo la duda en orden a si podía disponer del inmueble, una vez que estuviere inscrito a su nombre. Parecía que no, pues el artículo la consideraba separada de bienes en los términos del art. 150 sólo "para los efectos de ejercitar los derechos que establece esta ley en favor de los poseedores materiales". Con la reforma del año 1996, se agregó la frase "y para todos los efectos legales referentes al bien objeto de la regularización". Con ello, se ha entendido que podría disponer libremente del inmueble, aun encontrándose casada en sociedad conyugal. Sin embargo, se eliminó la referencia al art. 150 del Código Civil. Por tanto, parece razonable concluir que el art. 37 ha creado, con su última redacción, una nueva hipótesis de separación legal parcial de bienes, que le permite a la mujer gravar y enajenar el inmueble, sin intervención del marido. Siendo además un inmueble propio de la mujer, al disolverse la sociedad conyugal no corresponde considerarlo entre los gananciales de la misma ni necesita la mujer renunciar a dichos gananciales para conservarlo en su patrimonio. El profesor Hernán Corral, estima que corresponde aplicarle a este inmueble lo dispuesto en el art. 166 del Código Civil.²¹

Tratándose del marido, habría que distinguir cuatro situaciones:

²¹ Corral Talciani, Hernán, "Inmueble regularizado por el D.L. 2695 y sociedad conyugal", en su blog "Derecho y Academia", www.corraltalcaiani.wordpress.com, consultado el 4 de julio de 2019.

i.- Si regulariza una posesión iniciada antes de la celebración del matrimonio, y cuyo plazo de prescripción se completa durante la vigencia de la sociedad conyugal, el inmueble le pertenecerá en forma exclusiva. Es decir, no será un bien de la sociedad conyugal.

ii.- Si regulariza una posesión iniciada *a título oneroso* durante la vigencia de la sociedad conyugal, cuyo plazo de prescripción se completa vigente ésta, el inmueble ingresa al haber real de la sociedad conyugal.

iii.- Si regulariza una posesión iniciada *a título gratuito* durante la vigencia de la sociedad conyugal, cuyo plazo de prescripción se completa vigente ésta, el inmueble será propio del marido. No ingresará al haber de la sociedad conyugal.

iv.- Si regulariza una posesión iniciada durante la vigencia de la sociedad conyugal, cuyo plazo de prescripción se completa una vez disuelta ésta, debiéramos aplicar los mismos distingos anteriores, pues el principio debe ser el mismo: atender a la fecha de la causa o título de la adquisición, y si la posesión se inició a título oneroso o a título gratuito. Por lo demás, el mismo principio se consagra en el art. 1737 del Código Civil, aunque no se refiera directamente a este caso.

La Corte Suprema, sin embargo, ha entendido que si el marido entró en posesión durante la vigencia de la sociedad conyugal, sin importar si el título posesorio fue oneroso o gratuito, el inmueble será social. No estamos de acuerdo con esta conclusión.

f) Situación de inmuebles no inscritos en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Dispone el art. 39 que las normas de los artículos 58 y 101 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces no se aplicarán a los inmuebles objeto de la regularización, a menos que la inscripción sea requerida por el Fisco. Dichos artículos se refieren a las diligencias que deben realizarse, cuando se incorpore al Registro Conservatorio un inmueble, es decir, cuando se practique su primera inscripción.

g) Del Registro Nacional.

Se encuentra contemplado en el art. 42, letra d). En dicho Registro, se inscribirán las personas naturales o jurídicas que se interesen en realizar los trabajos topográficos y jurídicos necesarios para acogerse a los beneficios previstos en este cuerpo legal. Cualquier persona natural y jurídica podrá incorporarse a este Registro, siempre que cumpla con los requisitos técnicos, profesionales, de infraestructura, capacidad e idoneidad establecidos por el Ministerio de Bienes Nacionales para realizar los trabajos topográficos o jurídicos o ambos. El Ministerio de Bienes Nacionales autorizará la incorporación al Registro por resolución fundada. El Registro y su funcionamiento estarán bajo la superintendencia y fiscalización del Ministerio de Bienes Nacionales por medio del Secretario Ministerial Regional respectivo.