



2022

REPÚBLICA DE CHILE
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencia

Rol 11.837-2021

[29 de septiembre de 2022]

REQUERIMIENTO DE INAPLICABILIDAD POR
INCONSTITUCIONALIDAD RESPECTO DE LOS ARTÍCULOS 15, 16 Y
19 DEL DL N° 2.695, QUE FIJA NORMAS PARA REGULARIZAR LA
POSESIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ Y PARA LA
CONSTITUCIÓN DEL DOMINIO SOBRE ELLA

INMOBILIARIA CASTELLÓN S.A. Y OTROS

EN EL PROCESO ROL C-275-2021, SEGUIDO ANTE EL JUZGADO DE LETRAS DE
CASABLANCA

VISTOS:

Con fecha 8 de septiembre de 2021, Inmobiliaria Castellón S.A. y otros, han presentado un requerimiento de inaplicabilidad por inconstitucionalidad respecto de los artículos 15, 16 y 19 del Decreto Ley N° 2.695, que Fija Normas para Regularizar la Posesión de la Pequeña Propiedad Raíz y para la Constitución del Dominio sobre Ella, para que ello incida en el proceso Rol C-275-2021, seguido ante el Juzgado de Letras de Casablanca.

Preceptos legales cuya aplicación se impugna

El texto de los preceptos impugnados dispone lo siguiente:

“D.L. N° 2.695, que fija Normas para regularizar la Posesión de la Pequeña Propiedad Raíz y para la Constitución del Dominio sobre ella

(...)

ARTICULO 15° *La resolución del Servicio que acoja la solicitud se considerará como justo título. Una vez practicada su inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales, aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas.*



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.

La resolución indicada en el inciso primero y la sentencia a que se refiere el artículo 25 de esta ley se subinscribirán al margen de la respectiva inscripción de dominio a la que afecte el saneamiento, si se tuviere conocimiento de ella.

ARTICULO 16° *Como consecuencia de lo dispuesto en el artículo precedente, expirado el plazo de dos años a que esa disposición se refiere, prescribirán las acciones emanadas de los derechos reales de dominio, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas y el de hipotecas relativos al inmueble inscrito de acuerdo con la presente ley.*

Las anteriores inscripciones de dominio sobre el inmueble, así como la de los otros derechos reales mencionados, las de los gravámenes y prohibiciones que lo 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 antecedían a las que se cancelan.

Con todo, si las hipotecas y gravámenes hubiesen sido constituidas por el mismo solicitante o por alguno de los antecesores cuya posesión legal o material se hubiera agregado a la suya, dichas hipotecas y gravámenes continuarán vigentes sobre el inmueble. Subsistirán igualmente, los embargos y prohibiciones decretados en contra del solicitante o de alguno de sus antecesores; pero ello no será obstáculo para practicar las inscripciones que correspondan.

(...)

ARTICULO 19° *Los terceros que formulen oposición a la solicitud en la oportunidad establecida en el artículo 11° de la presente ley, sólo podrán fundarla en alguna de las causales siguientes:*

1.- 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 el que solo tenga la calidad de comunero; 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, ni tampoco 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.

Los que se encuentren en las situaciones previstas en el inciso anterior, sólo podrán ejercer el derecho de pedir compensación en dinero establecido en el párrafo 3° del presente título. Igual derecho tendrá el comunero, sin perjuicio de lo que dispone el número 4° de este artículo.

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 ante el Servicio de la solicitud correspondiente por el requirente.

2.- Tener el oponente igual o mejor derecho que el solicitante, esto es, reunir en sí los requisitos señalados en el artículo 2°, 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, que producirá los efectos señalados en el título III de la presente ley.



3.- No cumplir el solicitante todos o algunos de los requisitos establecidos en el artículo 2º, y 4.- 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 a que se refiere el artículo 1º.”.

Síntesis de la gestión pendiente y del conflicto constitucional sometido al conocimiento y resolución del Tribunal

Indican los requirentes, luego de enunciar diversos antecedentes registrales de bienes raíces que, indica, son de su propiedad, que Salvador Correa Reymond, la sociedad Inmobiliaria Castellón S.A., y la sociedad Inmobiliaria Santa Teresa Limitada son dueños de un inmueble -UNO- (Predio Agrícola denominado “El Álamo”, situado en Mirasol, Comuna de Algarrobo; que la sociedad Inversiones Inmobiliarias S.A., Salvador Correa Reymond y la sociedad Inmobiliaria AMCAF Limitada son dueños del inmueble DOS (Predio Agrícola denominado “Los Pozos”, ubicado en San José de la Comuna de Casablanca, Provincia de Valparaíso, Quinta Región), y del inmueble TRES (Predio Agrícola denominado “El Álamo”, ubicado en Yeco, de la Comuna de Casablanca.

Explican que el predio agrícola correspondiente al inmueble UNO (Predio Agrícola denominado “El Álamo”, situado en Mirasol, Comuna de Algarrobo, Provincia de San Antonio, Quinta Región) fue dividido en las parcelas 1, 2 y 3. La parcela 1 tiene una superficie de 1.8 hectáreas; Las parcelas 2 y 3 tienen en conjunto una superficie de 24.9 hectáreas. Todas estas parcelas fueron subdivididas en 40 lotes, como consta en el plano archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 1992.

Refiere que, con sorpresa, su parte advirtió que en el terreno de su propiedad se instaló un letrero que señalaba que el inmueble estaba a la venta, lo que ocurrió con fecha 2 de noviembre de 2020. Ante esta situación se le solicitó a un corredor de propiedades de la zona que llamara al celular que se indicaba en el aviso para tener más información.

Luego de realizadas las llamadas, se dio cuenta de una regularización de terreno que afectaba el 100% de la propiedad, y que había sido obtenida por Juan Francisco Maldonado en el año 2007.

Según consta de inscripción del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 2007, Juan Francisco Maldonado inscribió a su nombre el inmueble según sus títulos, esto es aquel ubicado en el lugar de camino público de Algarrobo al Yeco s/n, El Yeco, Comuna de Algarrobo, provincia de San Antonio, Quinta Región de Valparaíso, de una superficie aproximada de 27 hectáreas.

Indica que dicha persona, actualmente fallecida, había sido desalojada del predio que adquirió su parte, por un antecesor en el dominio del predio por medio de una acción de comodato de precario, en causa que se tramitó en el Juzgado Civil de Casablanca, que acogió la demanda por medio de sentencia definitiva de fecha 7 de junio de 1996. Esta misma acción y con el mismo resultado fue dirigida contra Ramón Antonio Maldonado, de René Cueto Maldonado y de Estelvina Marín Maldonado, el primero era hermano de la persona que hizo la regularización, y el segundo y tercero eran sobrinos. El primero falleció y los herederos del segundo son actualmente comuneros y la tercera es actualmente comunera del título regularizado.



La causa contra el primero se tramitó en el Juzgado Civil de Casablanca, que acogió la demanda por medio de sentencia definitiva de fecha 4 de junio de 1996; la causa contra el segundo se tramitó en el Juzgado Civil de Casablanca en proceso que acogió la demanda por medio de sentencia definitiva de fecha 11 de junio de 1996. Finalmente, expone, la sentencia en contra de la tercera fue dictada con fecha 11 de junio de 1996.

Explica la requirente que hubo mala fe de la parte de Juan Francisco Maldonado, al haber fraguado una regularización de un inmueble que a sabiendas él conocía y le constaba pertenecía a los requirentes, y a pesar de ello comete el ilícito en el proceso de regularización al indicar que el predio que se estaba regularizando no tenía título anterior, en circunstancias que él había sido condenado en un juicio de precario a restituir el inmueble, por una sentencia ejecutoriada.

Refieren los actores que se llevó a cabo un proceso de regularización de acuerdo a las normas del D.L. N° 2.695, sin cumplir con el requisito más elemental que es indicar el título que estaba siendo afectado, y que el regularizante ocultó, a sabiendas, no puede ni debe afectar un título regular e inscrito de los actores.

La persona que hizo la regularización y posteriormente sus herederos, no hicieron gestión alguna de posesión en el terreno, para que seguramente no despertar sospechas de los propietarios, y así que ellos no pudieran reclamar. Su parte hace año y medio detectó que se había construido una casa y finalmente averiguo que la persona que la ocupó por un tiempo era el señor Eduardo Ossandón Barrenechea, que está demandado en un juicio de comodato de precario ante el Decimotercer Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago.

Por lo anterior, añade, se ejerció la acción reivindicatoria de dominio ante el Juzgado de Letras de Casablanca, por cuanto no han perdido la posesión material de los predios, pero si ha sido disputada o amenazada la posesión registral o jurídica. El objeto de la acción de dominio es que se reconozca que son los únicos y exclusivos dueños de los predios singularizados en la demanda, y que los demandados se abstengan de realizar actos de perturbación del dominio de los actores. Se pide además la cancelación de los títulos de los demandados y su plano de subdivisión.

Señala que los motivos que fundamentan la acción reivindicatoria están referidos a que los actores tienen el dominio y posesión de los predios singularizados. Que el objeto de la acción reivindicatoria es una superficie de los predios que está debidamente determinada, por cuanto abarca toda su extensión. Que los demandados han perturbado la posesión registral y jurídica de los actores. Y, además, que el título de los actores debe prevalecer respecto del de los demandados, por cuanto es más antiguo, el título de los demandados es irregular y forjado en un proceso ilegal e inconstitucional, y además los actores tienen a su favor haber realizado en el predio actos de señor y dueño, y tener la posesión material del terreno.

Además de lo anterior, los predios de los actores tienen mejores derechos sobre sus predios objeto de la acción de los que emanan título que tienen los demandados. Y que el título más antiguo tiene preferencia sobre el más nuevo.

Así, explican, el título de los demandados fue generado en un proceso irregular, ilegal e inconstitucional.

Exponen que hubo incumplimiento de los requisitos legales de la regularización establecidos en el D.L. N° 2.965. Se vulnera el artículo 11 al no haber dado cumplimiento a ninguno de los datos o antecedentes del inmueble que hicieron



posible si identificación en el mismo proceso como en las publicaciones. Agregan que no cumple el regularizante con todos o algunos de los requisitos establecidos en el artículo 2 de dicho cuerpo legal. Juan Francisco Maldonado fue demandado de juicio sumario de precario por un antecesor en el dominio como se ha explicado, y fue condenado a desalojar el terreno objeto de la regularización, por sentencia dictada en junio de 1996, en calidad de mero tenedor, y con posterioridad fue lanzado materialmente del inmueble, y después jamás ocupó el terreno ya que siempre estuvo en posesión de nuestra representada, quien hizo una parcelación, y pagó el impuesto territorial.

Añaden que el solicitante cometió el delito establecido en el artículo 9 del D.L. N° 2695, en tanto obtuvo un reconocimiento de la calidad de poseedor de acuerdo con el procedimiento en la ley, y anteriormente fue declarado por un tribunal su calidad de mero tenedor- el juicio de precario- lo que fue aceptado, y por lo tanto se presume su dolo, de acuerdo al mismo precepto.

Además de lo anterior, argumentan que el procedimiento de regularización es contrario a diversos preceptos y garantías constitucionales.

Los actores indican que han ejercido actos de señor y dueño sobre el predio a diferencia de los demandados, como el pago del Impuesto Territorial, la división del inmueble en distintas unidades o parcelas, el inicio de juicio de precario contra un ocupante ilegal.

Junto a ello, también ejercieron, en subsidio, acción declarativa de dominio. El objeto de la declaración es que se reconozca que los requirentes son los únicos y exclusivos dueños de los predios El Álamo, Los Pozos y El Álamo que se han singularizado en la demanda, y que los demandados se abstengan de realizar actos de perturbación el dominio de los actores sobre dichos predios. Se pide además la cancelación de los títulos de los demandados y sus planos de subdivisión.

Indican que, en el contexto de la acción ejercida, la defensa de los demandados ha excepcionado de prescripción de la acción reivindicatoria y en subsidio, pide que se declare que el demandante no posee derecho alguno sobre los inmuebles. Interponen, también demanda reconventional por indemnización de perjuicios y la aplicación del artículo 696 del Código Civil, en el sentido que su parte no adquirió el dominio de sus antecesores, por no cumplirse una serie de requisitos legales.

Se pide acción declarativa de derechos de los actores sobre sus títulos de dominio, solicitándose, en general, que se declaren los derechos que adquiridos por los actores de acuerdo con sus títulos y los supuestos vicios que invoca, y que luego fueron perdidos por la inscripción del título regularizado. Y, acción de prescripción adquisitiva, a efectos de que se declare la prescripción adquisitiva del predio que fue objeto del procedimiento de regularización, y está fundada en el artículo 15 del D.L. N° 2695.

Exponen que la aplicación concreta a la gestión judicial pendiente de los artículos 15, 16 y 19 del Decreto Ley N° 2.695, contraría diversos preceptos de la Constitución.

En primer término, refieren, se vulnera el derecho de propiedad. La aplicación de los artículos 15 y 16 del D.L. N° 2695, no solo permiten que sea privada del dominio de sus inmuebles inscritos, sino que también, permite que no reciba indemnización alguna por dicha privación. A pesar de que acreditan con antecedentes que son



titulares de dominio sobre los inmuebles indicados, la aplicación de los preceptos ha lesionado su derecho de propiedad.

Se permite la cancelación de una inscripción de dominio vigente sin más trámite, aun cuando los propietarios perjudicados detentaban el dominio y posesión regular del inmueble, pero que, en sede administrativa, no tuvieron la posibilidad de oponerse contra el procedimiento administrativo que se estaba llevando en su contra, entre otros motivos, porque el regularizante no citó los títulos de dominio afectados de los cuales tenía perfecto conocimiento, por haber sido demandado y lanzado de los predios en un pleito de comodato de precario.

Añaden que no tuvieron el derecho de reclamar sus derechos de dominio, ni la indemnización por la privación de la misma, consagrada en la Carta Fundamental. Asimismo, el D.L. N° 2.695 viene a sobreponer los derechos del título regularizado a aquella propiedad contenida en la legislación común, ya que le permite al titular de la primera propiedad la posibilidad de caducar, o cancelar el título existente forjado de acuerdo con el Código Civil.

Agrega vulneración al numeral 26° del artículo 19 de la Carta Fundamental. Explican que, en el caso concreto, los artículos impugnados vulneran el ejercicio del derecho de propiedad en su esencia, pues habilitan, mediante un acto administrativo la posibilidad de cancelar las inscripciones de dominio sin previamente ser escuchado, y transforma a un tercero ajeno como poseedor regular de un inmueble, pasando a llevar los requisitos exigidos en el mismo decreto ley y además sin derecho a ser indemnizado por dicha privación.

Junto a lo anterior desarrollan transgresión a la igualdad ante la ley por la aplicación de los preceptos cuestionados. Explican que para recurrir de prescripción adquisitiva extraordinaria bajo las normas del Código Civil deben transcurrir a lo menos 10 años, sin embargo, si se recurre por vía administrativa debe transcurrir en total dos años. El decreto ley no explica la razón objetiva para acortar el plazo en un caso y en el otro no. Si bien, los considerandos 1°, 2° y 3°, del texto legal argumentan en general que existen razones socioeconómicas que justifican la existencia de un saneamiento de títulos de las pequeñas propiedades raíces no inscritas cuando no se oponen, no es justificación suficiente, para realizar esta diferenciación, que a todas luces es significativa y que además puede afectar legítimos intereses y derechos de terceros.

También estiman que se transgrede el numeral 3° del artículo 19 de la Constitución. Los afectados por el sistema de regularización de posesión y adquisición del dominio contenido en el procedimiento administrativo corresponden a los dueños del inmueble, quienes, exponen, sólo tuvieron conocimiento de este procedimiento, no por una notificación personal, como se debiese realizar, sino que mediante un aviso de venta del predio que se instaló en el mismo inmueble en noviembre de 2020.

Tales privilegios importan un estatuto discriminatorio y arbitrario que afectan la garantía de igualdad ante la ley, como el debido proceso, garantías fundamentales reconocidas por el legislador y en nuestro país en el artículo 19, N°s 2 y 3, de la Constitución.

Así, señalan, la aplicación del artículo 19 del D.L. N° 2.695 vulnera el inciso primero del numeral 3° del artículo 19, en relación con el artículo 76, ambos de la Constitución. Si el tribunal aplica el precepto legal está privando a los actores de la acción reivindicatoria o en subsidio de la acción declarativa, pues el artículo 19 tendría



una acción especial para oponerse al procedimiento administrativo, eliminando toda acción general.

Es decir, la normativa cuestionada coloca al dueño de un predio rural en una situación de desventaja frente al titular de un predio regularizado, sino que, además, ahora priva el derecho fundamental que tiene todo sujeto de derecho, de ejercer las acciones pertinentes para defender sus derechos.

Explican que no pudieron oponerse ante el procedimiento administrativo y en razón de ello, se les está privando el derecho de oponerse en sede judicial, teniendo una justa razón para ello. Así, indican que la aplicación del artículo 19 del D.L. N° 2.695, en la gestión pendiente, es atentatorio a la tutela judicial efectiva, consagrada en el inciso primero del numeral 3 del artículo 19.

Tramitación

El requerimiento fue acogido a trámite por la Primera Sala, a fojas 294, con fecha 15 de septiembre de 2021, confiriéndose traslado para el análisis de admisibilidad.

A fojas 299, en presentación de 29 de septiembre de 2021, se hacen parte en estos autos Estelvina de las Rosas Marín Maldonado, Yasna Cueto Valdés, Ximena Marín Luan y María Angélica Marín Luan, solicitando la declaración de inadmisibilidad del requerimiento. En su traslado comienzan haciendo una relación de los hechos que controvierten en la gestión pendiente que se invoca, haciendo presente que opusieron excepción de prescripción de la acción ejercida y supletoriamente contestaron la demanda.

A fojas 299 y siguientes transcriben los antecedentes que presentaron en la gestión invocada. Explican las circunstancias para ser tenidos como herederos para explicar los antecedentes del título de dominio que han originado la disputa.

Indican los hitos del proceso de regularización bajo las normas del D.L. N° 2.695. Solicitaron el rechazo de la acción reivindicatoria. Toda la demanda se basa en señalar que no se cumple con los requisitos del procedimiento de dicho cuerpo legal, en tanto este es el que permite la inscripción de los derechos de los requeridos, y permite incluso obtener la posesión regular de un bien inmueble contra una posesión inscrita anterior. Para ser procedente lo reseñado por la contraparte, explican, se requiere una sentencia que señale que se obtuvo mediante dolo o fraude la posesión, o que los documentos entregados son falsos, lo que tiene que ser declarado por un tribunal respectivo.

Y en caso de que se estime de que el procedimiento ante Bienes Nacionales contiene estos problemas, es necesario de una sentencia que nuevamente ante el procedimiento respectivo, lo declare como tal, lo que no es el caso, argumenta. Si se estimaba que el procedimiento tenía problemas, el D.L. N° 2.695 establece la forma de impugnarlo y otorga un plazo para reclamar.

En este caso, añaden, el plazo se cumplió luego de treinta días hábiles, de la publicación realizada en el diario "El Mercurio", el 15 de septiembre y 15 de octubre de 2007. Luego de dicho plazo, en el artículo 12 se menciona que se podrá ordenar la inscripción a nombre del solicitante.



Añaden que los preceptos legales impugnados han sido previamente declarados conforme a la Constitución, por lo que la acción de autos no ostenta fundamento razonable, y por ello, no se transgrede el derecho de propiedad.

La ley es la que puede establecer la forma de ejercer dicho derecho, el mecanismo bajo el cual esta rige, y a la vez que se establece un mecanismo indemnizatorio en contra de una expropiación sin más.

Explican que el D.L. N° 2.695 establece la forma de adquirir una propiedad al cumplirse una serie de requisitos. Entonces, es la propia Constitución la que acepta la posibilidad de la regulación de la propiedad a través de la ley. A su vez, la contraparte comete el error de no objetar el procedimiento, sino solo dos acciones en particular emanadas del cuerpo legal anotado, lo que demuestra, más bien, que no está de acuerdo con dicho decreto ley.

Tampoco, agregan, se transgreden los numerales 2, 3 y 26 del artículo 19 de la Constitución. Se alude una diferencia arbitraria, pero el precepto constitucional solo requiere que, si existe una diferencia, esta se deba a razones que nos permitan distinguir distintas situaciones.

Y eso es lo que realiza el mensaje del decreto ley, que contiene la justificación para establecer los requisitos en dicho decreto, y es poder regularizar la propiedad raíz no inscrita y evitar el problema de uso de los bienes raíces. La ley, a su vez, establece requisitos de procedencia y que las personas de hecho cuenten con una posesión material sin violencia alguna y en base a la buena fe.

Añaden que, si los actores no participaron en el procedimiento, eso se debe en base a su propia negligencia.

Exponen que el procedimiento del D.L. N° 2.695 establece varias formas de participación para poder impugnar de múltiples formas el procedimiento. Y como consta de lo reseñado previamente, se realiza una notificación a través de una publicación en el Diario Oficial, que la contraparte desconoce también puede ser una forma de notificación válida, incluso de una demanda, en un proceso civil ordinario, que al parecer es el que la contraparte utiliza como estándar para establecer la forma de notificación.

Por lo anterior solicitan la inadmisibilidad del requerimiento.

El requerimiento fue declarado admisible a fojas 359, por resolución de 29 de septiembre del mismo año, confiriéndose traslados de fondo.

A fojas 759, en resolución de 8 de noviembre de 2021, se trajeron los autos en relación.

A fojas 763, con fecha 16 de noviembre de 2021, se dispuso a oficiar al tenor de lo solicitado por las partes al Juzgado Civil de Casablanca, al Servicio de Impuestos Internos y a la Tesorería General de la República.

Vista de la causa y acuerdo

En Sesión de Pleno de 14 de abril de 2022 se verificó la vista de la causa, oyéndose la relación pública y los alegatos del abogado José Miguel Puelma Barriga,



por la parte de los requirentes, y del abogado Diego Ogass Cáceres, por la parte de doña Estelvina de las Rosas Marín Maldonado y otros, adoptándose acuerdo en sesión de 5 de mayo del mismo año, a fojas 1266, según certificación del relator.

Y CONSIDERANDO:

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

PRIMERO: El requerimiento de inaplicabilidad pretende que esta Magistratura se pronuncie sobre los supuestos efectos contrarios a la Constitución que producirían los artículos 15, 16 y 19 del Decreto Ley N° 2.695, que Fija Normas para Regularizar la Pequeña Propiedad Raíz en el juicio ordinario Rol N° C-275-2021, caratulado “*Correa c. Marín*”, que se sigue ante el Juzgado de Letras de Casablanca. Esta gestión judicial consiste en una acción reivindicatoria principal seguida de una demanda subsidiaria declarativa de dominio —acompañada de una medida prejudicial precautoria— que las requirentes han interpuesto en contra de cuatro personas naturales respecto de los predios denominados UNO (Predio Agrícola, dividido actualmente en tres parcelas, denominado “El Álamo”, Mirasol, Comuna de Algarrobo, Región de Valparaíso), DOS (Predio Agrícola denominado “Los Pozos”, San José, Comuna de Casablanca, Región de Valparaíso) y TRES (Predio Agrícola denominado “El Álamo”, Yeco, Comuna de Casablanca, Región de Valparaíso).

SEGUNDO: El requerimiento transcribe en esta sede, de modo virtualmente literal, los argumentos expuestos por la demanda civil entre fojas 1 y 9, refiriendo a fojas 3 que “en el terreno de su propiedad se instaló un letrero que señalaba que el inmueble estaba a la venta, lo que ocurrió con fecha 2 de noviembre de 2020”. Esta operación se habría realizado por los sucesores en el dominio de don Juan Francisco Maldonado quien, de mala fe, habría regularizado la posesión del bien raíz de acuerdo con las reglas del D.L. N° 2.695, lo que constaría en una inscripción del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca (fojas 383 vuelta N° 4.535 del año 2007) que la requerida reprocha a fojas 316 como inexacta, tanto en la individualización de las fojas como en los deslindes.

Al momento de ingresarse el requerimiento de inaplicabilidad la gestión judicial se encontraba pendiente en las primeras etapas del primer grado ante el Juzgado de Letras de Casablanca. La gestión muestra avance en la fase de discusión y no consta que se haya iniciado todavía la fase probatoria. Hay, por tanto, una controversia intensa respecto de los hechos, sin perjuicio de otras alegaciones, defensas y de una demanda reconvenzional que interpusieron conjuntamente las cuatro demandadas que en este proceso han intervenido oponiéndose a la inaplicabilidad.

En efecto, refieren las demandadas a ciertos títulos primarios, secundarios y terciarios (el que adolecería de problemas de legalidad y discordancia de nombres), indicando que los títulos de las demandantes tendrían defectos, omisiones y problemas con los deslindes, entre otros defectos sustantivos. Con relación a los títulos del Sr. Juan Francisco Maldonado la contestación de la demanda aludió a la regularización en conformidad al D.L. N° 2.695 y controvertió la acusación de mala fe a partir de una posesión efectiva fraudulenta que habría obtenido una tía de éste en su perjuicio, de su posterior revocación y de la posesión pacífica que habría tenido del inmueble, lo que se acreditó mediante distintos hechos. En forma conjunta a la



contestación, las demandadas han deducido una demanda reconvencional persiguiendo la declaración de una indemnización de perjuicios, la cancelación de las inscripciones de las requirentes, la declaración que los “derechos fueron exactamente adquiridos por los demandados reconvencionales (...) y si estos derechos fueron finalmente perdidos por la posterior inscripción de Juan Francisco Maldonado” y, por último, una acción de prescripción adquisitiva “para que se declare y condene, que mediante la inscripción a fojas 3838 vta número 4535 del año 2007 en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, don Juan Francisco Maldonado adquiere dicha propiedad, y que con ello se cancelen todas las otras inscripciones”.

TERCERO: El propósito de la acción de inaplicabilidad es declarar, para una gestión judicial concreta, la existencia de efectos contrarios a la Constitución por parte de un precepto legal. Para los efectos del presente caso cabe hacer dos advertencias preliminares.

En primer lugar, no es propósito de este procedimiento el pronunciarse respecto de las cuestiones civiles que presuponen las acciones y defensas propias de la gestión judicial civil que le sirve de marco necesario de contexto. Tampoco puede hacerse cargo del alegato de la requirente en el sentido que la demandada en la gestión pendiente, o quien la antecedió en sus derechos, actuó de mala fe, o faltó a la verdad atribuyéndose una calidad de poseedora que no tenía. Dicho alegato constituye una cuestión de hecho, que debe probarse en la instancia respectiva. En tal sentido, ella es ajena a la presente cuestión de constitucionalidad (STC Rol 1298, c. 9º).

En segundo lugar, del conjunto de disposiciones constitucionales y legales que ordenan la tramitación de la cuestión de inaplicabilidad no es posible advertir requisito alguno que se refiera al avance procesal de la gestión judicial en que los preceptos legales impugnados resulten decisivos. Mas, como se verá más adelante en esta sentencia (III), el análisis de los efectos que producen los preceptos legales frente a la Constitución sí precisa de un contexto factual que permita a este Tribunal advertir, con claridad meridiana, que se dan los supuestos para remover la presunción de constitucionalidad y purgar del ordenamiento los preceptos legales impugnados para el caso concreto.

A continuación se explicará el estatus de los preceptos impugnados y del cuerpo legal que los alberga a la luz de la Constitución (II), para lo cual se seguirán los precedentes que han afirmado la constitucionalidad del sistema de adquisición del dominio inmueble que regula el D.L. N° 2.695, descartando los efectos contrarios a la Constitución. Posteriormente (III), atendido el carácter concreto de la inaplicabilidad, se argumentará sobre la base de los antecedentes materiales que hasta la fecha constan en la gestión judicial que se sigue ante el Juzgado de Letras de Casablanca, todo ello para añadir un segundo razonamiento que conduce a este Tribunal a desestimar la cuestión de inaplicabilidad de fojas 1.

II. LOS PRECEPTOS IMPUGNADOS A LA LUZ DE LA CONSTITUCIÓN

CUARTO: Este Tribunal se ha pronunciado en diversidad de ocasiones respecto del D.L. N° 2.695 de 1979, sea acogiendo o rechazando requerimientos de inaplicabilidad que han reprochado los efectos del diseño procedimental, del estatuto de la inscripción que sigue a la regularización, de las normas sobre oposición por



terceros o del régimen sancionatorio aplicable a quien maliciosamente obtuviere la calidad de poseedor. En la STC Rol N° 707 —primer pronunciamiento de fondo de esta Magistratura sobre este cuerpo legal tras la reforma de la Ley N° 20.050— este Tribunal afirmó la compatibilidad, en abstracto, del Decreto Ley en cuestión frente al estatuto constitucional de la propiedad: “en su conjunto, el Decreto Ley N° 2.695, de 1979, configura un sistema especial para regularizar la posesión y adquirir la propiedad de determinados bienes raíces, apartándose de las normas que sobre la materia contempla el Código Civil (...). Puede apreciarse, de lo expuesto, que el legislador ha establecido un modo especial de adquirir la propiedad, materia que, conforme a lo dispuesto en el artículo 1° N° 16, inciso segundo, del Acta Constitucional N° 3, de 1976, que era la norma de rango constitucional vigente a la fecha en que se dictó el Decreto Ley N° 2.695, de 1979, y luego de acuerdo a lo que establece el artículo 19 N° 24, inciso segundo, de la Constitución Política de 1980, estaba y está dentro de su competencia” (STC N° 707, c. 10°).

También ratificó en abstracto la constitucionalidad de la especialidad de este régimen legal frente a las normas generales del Código Civil: “considerada en abstracto, la especialidad de las normas sobre regularización de la posesión y adquisición de la propiedad de los bienes raíces contenidas en los artículos 15 y 16 del Decreto Ley N° 2.695, frente a las normas generales vigentes sobre la materia contenidas en el Código Civil, no puede estimarse que introduzca una diferencia arbitraria que resulte contraria a la garantía de igualdad ante la ley asegurada actualmente en el artículo 19 N° 2 de la Carta Fundamental, pues lo que la Constitución prohíbe es el tratamiento especial que no esté basado en un hecho diferenciador relevante que la justifique, circunstancia que, en cambio, existe y fundamenta el sistema de posesión y adquisición del dominio de ciertos bienes raíces contenido en el Decreto Ley N° 2.695, de 1979” (STC N° 707, c. 11°).

QUINTO: Este Tribunal también ha tenido la oportunidad de explicar la historia fidedigna del D.L. N° 2.695 (STC Rol N° 707, c. 11°), de la que se desprende su finalidad legítima, y de contextualizarlo en un sistema de normas legales similares, anteriores y posteriores al año 1979, que persiguen una finalidad similar (STC Rol 1.298, c. 16 al 27°). A partir de este contexto histórico y normativo, “el Decreto Ley N° 2.695 es, en este sentido, uno más de estos procedimientos de regularización” (STC Rol N° 1.298, c. 27°), que puede también incardinarse en el artículo 19 N° 23 (STC Rol N° 1.298 c. 35° y STC 6.106 c. 3°).

SEXTO: El requerimiento reprocha los artículos 15, 16 y 19 indicando en primer lugar que ellos producen una “transgresión al derecho de propiedad”, artículo 19 N° 24, la que a fojas 15 se precisa para los artículos 15 y 16, y una “transgresión al N° 26 del artículo 19”. Con relación a este argumento esta Magistratura reiterará la doctrina afirmada en las STC 1.298 y que ha sido reiterada en las SSTC 6.106, 3.917, 2.912 y 2.447, en cuanto a que no existe un solo modelo de propiedad (los hay múltiples) y a que el régimen del Código Civil no ha sido constitucionalizado por el artículo 19 N° 24 (STC Rol N° 1.298, c. 44°). En efecto, el D.L. N° 2.695 se “encuadra” dentro del artículo 19 N° 24 (STC Rol N° 1.298, c. 51°).

SÉPTIMO: Con relación a la supuesta vulneración al contenido esencial del derecho de propiedad, asegurado en el N° 26 del artículo 19, esta Magistratura ya argumentó que “el régimen que se diseña no afecta el núcleo del derecho de propiedad porque da garantías”, regulando la oposición y configurando acciones de dominio y, en su caso, de compensación, todo ello sin apartarse radicalmente del régimen común de la propiedad inmueble que diseña el Código Civil ni constituir expropiación (STC



Rol N° 1.298 cc. 57°-59°). De otra parte, cabe agregar aquí que este diseño legislativo general también es conforme con la doctrina de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, que ha insistido en que la legalidad debe respetar el contenido esencial de la propiedad privada conforme con el artículo 21 de la Convención (Corte IDH, caso “*Salvador Chiriboga vs. Ecuador*”, sentencia de 6 de mayo de 2007. Excepción preliminar y Fondo, párr. 65). Para esta última Corte toda limitación a la propiedad debe ser excepcional y perseguir un objetivo legítimo en una sociedad democrática, criterios que la jurisprudencia de este Tribunal ha sostenido suficientemente en los fallos citados en el considerando 5° precedente.

Por cuanto refiere específicamente al contenido esencial, la adquisición de la propiedad raíz por prescripción adquisitiva viene formando parte de la institución del dominio desde los tiempos romanos, donde aparece ya descrita en la Ley de las XII Tablas. Se trata, entonces, de una institución que no es anómala al interior de nuestra comunidad epistémica y, tomando las palabras del Tribunal Constitucional español, dentro de ese metalenguaje o idea generalizada y compartida al que se alude con la noción de contenido esencial (Sentencia 11/1982, de 29 de marzo de 1982). En otras palabras, tomando la antigua metodología para discernir la afectación del contenido esencial contenida en la STC Rol N° 43, no es posible argumentar que el diseño legal especial de un modo de adquirir —como es la prescripción adquisitiva— y de sus presupuestos fáctico-jurídicos —como es la posesión— implique desfigurar, al punto de hacer irreconocible, un derecho fundamental.

OCTAVO: El requerimiento argumenta a fojas 19 y siguientes una supuesta infracción al derecho a la igualdad ante la ley. Señala el requerimiento que “[e]l decreto ley configura un sistema especial que tiene por objeto regularizar la posesión y adquirir la propiedad de determinados bienes raíces, desligándose de las normas que tratan sobre esta materia en el Código Civil”. Sin perjuicio de observar una objeción general que el requerimiento hace a todo el Decreto Ley N° 2.695, crítica que no puede ser objeto de esta cuestión de inaplicabilidad, cabe reiterar el razonamiento ya recordado en la STC N° 707 (c. 11°) que, reconociendo el innegable carácter especial de las normas impugnadas, dio cuenta de la finalidad legítima que ese cuerpo legal persigue. Como señaló esa sentencia “para que se entienda infringida la igualdad no basta con que se introduzca una diferencia entre distintos sujetos imperados, sino que además es necesario que esa diferencia sea arbitraria, es decir, carente de una justificación razonable. Con ello, reiteramos la jurisprudencia de esta Magistratura según la cual ‘... considerada en abstracto, la especialidad de las normas sobre regularización de la posesión y adquisición de la propiedad de los bienes raíces contenidas en los artículos 15 y 16 del Decreto Ley N° 2.695, frente a las normas generales vigentes sobre la materia contenidas en el Código Civil, no puede estimarse que introduzca una diferencia arbitraria que resulte contraria a la garantía de igualdad ante la ley asegurada actualmente en el artículo 19 N° 2 de la Carta Fundamental, pues lo que la Constitución prohíbe es el tratamiento especial que no esté basado en un hecho diferenciador relevante que la justifique, circunstancia que, en cambio, existe y fundamenta el sistema de posesión y adquisición del dominio de ciertos bienes raíces contenido en el Decreto Ley N° 2.695, de 1979” (STC Rol N° 1.298 c. 72° citando la STC Rol N° 707, c. 11). La finalidad, la idoneidad y la proporcionalidad ya ha sido argumentada por este Tribunal y solo cabe remitirse nuevamente a lo fundamentado en la STC Rol N° 1.298 (c. 74° a 76°).



NOVENO: El requerimiento acusa, de parte de los artículo 15 y 16, también infracción al artículo 19 N° 3 de la Constitución en lo que refiere a las exigencias de un procedimiento racional y justo, indicando que “es posible afirmar que el procedimiento descrito en el decreto ley N.º 2.695, no es de aquellos que el legislador consideró racional y justo, más aún, cuando solo se otorga la posibilidad de oponerse -al afectado- a la regulación dentro de un plazo de 60 días hábiles -antes 30-, contados desde la última publicación a que se refiere el artículo 11º”. Más adelante indica que el artículo 19 vulnera el artículo 19 N° 3 en lo tocante a la igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos. Sin perjuicio que el requerimiento alude a preceptos legales relativos al procedimiento de notificación, como el artículo 11, que no fueron considerados en el requerimiento y que, por lo tanto, no serán objeto de la presente decisión, se reiterará lo sostenido en la STC Rol N° 1.298, en cuanto a que el Decreto Ley N° 2.695 sí contempla instancias administrativas y judiciales de oposición (STC Rol 1.298, cc. 12º y 13º).

III. LAS CARACTERÍSTICAS DEL CASO CONCRETO

DÉCIMO: Ha sido jurisprudencia constante de este Tribunal, desde los inicios de la competencia de inaplicabilidad que configuró la Ley de Reforma N° 20.050, aquella doctrina que sostiene el carácter concreto del control de inaplicabilidad (desde STC Rol N° 480, c. 27º) y la prevención de no extraer consecuencias generales de las decisiones particulares del Tribunal (desde STC Rol N° 546, c. I.3). Esto obliga a esta Magistratura a examinar siempre los antecedentes que componen la gestión judicial desde la cual proviene el requerimiento y para la cual está destinada a surtir sus efectos la sentencia inaplicabilidad. Pues bien, cabe observar que en todas las gestiones judiciales que han dado lugar a sentencias estimatorias en sede de inaplicabilidad ha sido posible advertir distintos grados de avance procesal que permiten a esta Magistratura despejar, a partir de la evidencia y las decisiones jurisdiccionales que precedieron a los requerimientos de inaplicabilidad, los supuestos fácticos del proceso y con ello el contexto material en que habrán de producirse y valorarse los efectos de los preceptos legales reprochados.

Así, en la STC Rol N° 707 fue la Corte Suprema quien dedujo la cuestión de inaplicabilidad (respecto de los artículos 15 y 16) cuando conocía de un recurso de casación en el fondo tras haberse fallado la causa en dos instancias. En la STC Rol N° 5.078 (referida a los artículos 19 y 26) la causa se encontraba en apelación. En la STC Rol N° 7.264 (referida a los artículo 15, 16 y 19) la causa también se encontraba radicada en la Corte Suprema por la vía recursiva de la casación en el fondo. Sólo en la causa Rol N° 6.613 (1, 2, 10, 11, 12, 14, 15 y 16), que fue parcialmente acogida por este Tribunal, la causa se encontraba en primera instancia, aunque ya se había recibido la causa a prueba, entre cuyos puntos de prueba figuraban ciertos presupuestos de aplicación del D.L. N° 2.695 (fojas 3 y 4).

UNDÉCIMO: La gestión judicial de este caso concreto, el proceso Rol C-275-2021, seguido ante el Juzgado de Letras de Casablanca, como ya se recordó en el considerando segundo precedente, se encuentra recién en la fase inicial del primer grado. La gestión judicial muestra que solo se ha avanzado en la fase de discusión y no consta que se haya iniciado siquiera la fase probatoria. Existe controversia intensa respecto de los hechos, sin perjuicio de otras alegaciones, defensas y de una demanda reconventional que interpusieron conjuntamente las cuatro demandadas que en este proceso han intervenido oponiéndose a la inaplicabilidad (fojas 299 y siguientes). A



fojas 860 y siguientes constan las piezas de expedientes judiciales que tienen por parte de la predecesora en el dominio de una de las requirentes y que podrían tener incidencia sobre el predio de las requeridas. En estrados, además, la requirente advirtió haber constatado posibles divergencias en la identificación (el nombre) de un predio por quien habría regularizado su dominio.

En las circunstancias actuales del proceso judicial, emitir una sentencia de acogimiento por este Tribunal implicaría tomar partido, desde ya, por la tesis de una de las partes —las requirentes— sin ninguna apoyatura en hechos que se hayan dado por comprobados ante el juez de la gestión. Lo anterior implicaría necesariamente privar, merced de la sentencia de inaplicabilidad y con el solo debate de este proceso constitucional, a la otra parte de su derecho a la legalidad. Esta consecuencia se produciría cuando todavía no hay certeza judicial respecto de los títulos de dominio, sus deslindes, sus nombres y la necesaria superposición que presupone un alegato de privación inconstitucional de la propiedad sobre tres bienes raíces, sobre uno o sobre una parte de ellos o de todos ellos. Dentro de esta legalidad caben ciertamente los preceptos impugnados, que respecto de la demandada podrían obrar, si así lo estima el juez de la gestión, como fundamento del dominio.

DUODÉCIMO: No escapa a esta Magistratura que la competencia para conocer y fallar la inaplicabilidad no subroga a este Tribunal en la competencia de los tribunales de la gestión para conocer de los hechos, fijarlos mediante el sistema probatorio que corresponde en función de las normas procesales y resolver la controversia. Trasladar a esta sede la decisión de estas cuestiones de hecho, aun implícitamente optando por la tesis de una de las partes sobre la otra, trastocaría el equilibrio que se precisa entre las atribuciones que entrega el artículo 93 N° 6 y el artículo 76 de la Constitución y generaría una contradicción contra los mandatos que al proceso debido impone, al menos en materia probatoria, el artículo 19 N° 3 de la Constitución Política de la República.

Lo anterior no implica desdecirse del juicio de admisibilidad, que ya se pronunció afirmativamente sobre el carácter decisivo de los preceptos legales cuestionados, ni tampoco añadir requisitos de avance procesal que no están ni en la Constitución ni en la Ley Orgánica Constitucional N° 17.997. Es, sin embargo, el requirente quien elige cuándo, y por tanto con qué evidencia judicial de los hechos que median entre la Constitución y el precepto legal (STC Rol N° 478, c. 15°), promueve su pretensión de inaplicabilidad respecto de preceptos legales que, como se ha argumentado en esta sentencia, superan afirmativamente el examen abstracto de constitucionalidad.

Y TENIENDO PRESENTE lo preceptuado en el artículo 93, incisos primero, N° 6°, y decimoprimer, y en las demás disposiciones citadas y pertinentes de la Constitución Política de la República y de la Ley N° 17.997, Orgánica Constitucional del Tribunal Constitucional

SE RESUELVE:

- I. QUE SE RECHAZA EL REQUERIMIENTO DEDUCIDO A FOJAS 1. OFÍCIESE.**
- II. QUE SE ALZA LA SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO DECRETADA EN AUTOS. OFÍCIESE.**



III. QUE NO SE CONDENA EN COSTAS A LA PARTE REQUERENTE POR ESTIMARSE QUE TUVO MOTIVO PLAUSIBLE PARA LITIGAR.

DISIDENCIA

Acordada con el voto en contra de los Ministros señores CRISTIÁN LETELIER AGUILAR, JOSÉ IGNACIO VÁSQUEZ MÁRQUEZ y MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ, quienes estuvieron por acoger el requerimiento, por las siguientes razones:

1°. Que, se ha requerido la inaplicabilidad de los artículos 15, 16 y 19 del Decreto Ley N° 2.695, por cuanto vulnerarían los numerales 2°, 3°, 24° y 26° del artículo 19 constitucional, lo que ha sido descartado por nuestros colegas de la mayoría, esencialmente, porque, atendido el estado procesal de la gestión pendiente, recién en sus trámites iniciales, no resulta posible emitir una sentencia estimatoria, pues sería privar a la contraparte de su derecho a la legalidad cuando todavía no hay certeza judicial respecto de los títulos de dominio, sus deslindes, sus nombres y la necesaria superposición que presupone un alegato de privación inconstitucional de la propiedad sobre tres bienes raíces, sobre uno o sobre una parte de ellos o de todos ellos.

No concordamos con esta decisión, sino que estuvimos por acoger el requerimiento;

I. CONFLICTO CONSTITUCIONAL

2°. Que, la exigencia contenida en el artículo 93 incisos primero y undécimo de la Carta Fundamental para accionar de inaplicabilidad consiste en que la gestión se encuentre pendiente, sin fijar un momento inicial o final de ella desde el cual y hasta el que se pueda intentar la acción constitucional, de tal modo que basta con que se encuentre efectivamente pendiente -como en el caso de autos- para que pueda ejercerse;

3°. Que, sin embargo, lleva cierta razón la sentencia cuando sostiene que accionar de inaplicabilidad en fases tempranas de la gestión pendiente, particularmente cuando existe amplia e intensa controversia respecto de los hechos u otras alegaciones y defensas sostenidas por las partes, puede tornar más complejo emitir una sentencia que se pronuncie, sobre todo acogiendo, acerca de la acción de inaplicabilidad intentada, al extremo que, en ciertos casos muy excepcionales, efectivamente puede inhibir un pronunciamiento de inaplicabilidad, pero, a juicio de quienes suscribimos esta disidencia, no es lo que sucede en este caso, por lo que el estado en que se encuentra la gestión no alcanza para obturar una decisión estimatoria;

4°. Que, en efecto, lo que se reprocha en la acción intentada a fs. 1 es que, en la gestión pendiente, se habría dado una aplicación a los artículos 15, 16 y 19 del DL. N° 2.695 que resultaría contraria a la Constitución, por cuanto lesionaría la igualdad ante la ley, el derecho a un procedimiento racional y justo, el derecho de propiedad y la esencia de éste, los que se garantizan en el artículo 19 numerales 2°, 3°, 24° y 26° de la Carta Fundamental;



5°. Que, la mayoría rechaza aquellas alegaciones de inconstitucionalidad y lo hace -siendo consistente con su argumentación, en cuanto a que no resulta posible, en el actual estado de la gestión pendiente, pronunciarse sobre el conflicto constitucional planteado- con base en argumentaciones principalmente abstractas, pero a partir de pronunciamientos desestimatorios anteriores, como los contenidos en los Roles N° 1.298, 6.106, 3.917, 2.912 y 2.447, en relación con el derecho de propiedad; en el primero de esos Roles, respecto del N° 26° del artículo 19; en el Rol N° 707 para descartar la vulneración de la igualdad ante la ley; y, nuevamente, en el Rol N° 1.298, en lo referido al artículo 19 N° 3°;

6°. Que, en cambio, para quienes disintimos, son, precisamente, las circunstancias del caso concreto, vinculadas con el procedimiento especial de regularización establecido en el DL. N° 2.695, aun en la fase actual de la gestión pendiente y sin perjuicio de las cuestiones fácticas o jurídicas sometidas todavía a intensa controversia entre las partes, lo que nos lleva a sostener que, efectivamente, la aplicación de las normas impugnadas resulta contraria a la Constitución;

II. NATURALEZA Y SENTIDO DEL DECRETO LEY N° 2.695. SU APLICACIÓN AL CASO CONCRETO

7°. Que, como se lee en los considerandos del Decreto Ley N° 2.695, su ámbito de regulación corresponde a las *pequeñas propiedades raíces* rurales y urbanas en que la deficiente constitución del dominio genera problemas de índole *socioeconómico* de crecimiento progresivo, al impedir que gran número de ellas se incorpore efectivamente al proceso productivo nacional.

Por ello, “(...) *se ha creado un sistema que la legislación ha denominado “saneamiento del dominio de la pequeña propiedad”, que tiene por objeto regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos, lo que es previo, en el caso de la pequeña propiedad agrícola, a la elaboración de planes de desarrollo y de asistencia técnica o crediticia, así como a cualquier reordenamiento destinado a atacar e impedir el minifundio*” (c. 2°);

8°. Que, sin perjuicio de los cuestionamientos, en los hechos y en el derecho, sostenidos por las partes en la gestión pendiente, incluso acerca de la validez de los títulos o los deslindes de la propiedad, ambas coinciden en que el debate se produce en torno de un bien raíz de una superficie aproximada de 27 hás. ubicado en el camino público de Algarrobo al Yeco, en la comuna de Algarrobo, provincia de San Antonio (fs. 4 de estos autos constitucionales, en el caso de la requirente, y fs. 316, tratándose de la requerida);

9°. Que, hallándose controvertidas, como se ha dicho, distintas cuestiones de hecho, incluyendo la validez de las inscripciones o los deslindes o la sucesión en la posesión y el dominio, lo cierto es que la aplicación de los tres preceptos impugnados conduce a que, conforme al artículo 15, los demandados en la gestión pendiente adquieran la calidad de poseedores regulares del inmueble para todos los efectos legales y que se hagan dueños, al transcurrir dos años desde la fecha de la inscripción; que, de acuerdo al artículo 16, al cabo de ese lapso, prescriban las acciones emanadas del derecho real de dominio y que se cancelen las anteriores inscripciones; y, por último, al tenor del artículo 19, que los terceros que se opondan sólo puedan hacerlo por las causales allí previstas;



10°. Que, entonces y atendido el conjunto de consecuencias que se siguen de la aplicación de los preceptos legales impugnados, lejos de tomar partido y dejar sin apoyatura a una de las partes en la gestión pendiente, inaplicarlos conduce a permitirle al Juez del Fondo que pueda examinar, en plenitud, tanto las alegaciones sostenidas por el demandante principal como por la demandada y demandante reconvenional acerca de las controversias sostenidas tanto en los hechos como en el derecho;

11°. Que, desde esta perspectiva, la solución del conflicto que plantea el requerimiento, en cuanto incide en las argumentaciones de las partes en la gestión pendiente, torna necesaria la inaplicación de los preceptos legales impugnados, precisamente, porque ello conducirá al Juez del Fondo a examinarlos cabalmente, mientras que mantenerlos -desestimando la acción intentada a fs. 1 de estos autos- lo deja obligado a su aplicación, validando *per se* el procedimiento especial de regularización y desconociendo, entonces, el derecho de propiedad que el requirente alega asistirle, pues éste queda desprovisto de titularidad, sin poder debatir acerca de las inscripciones, sucesiones en el dominio, actos, contratos y herencias o respecto de los deslindes o en torno de la validez y de la buena o mala fe que las partes han invocado;

12°. Que, ello es así, como sostuvimos en el Rol N° 7.264, en la redacción del ex Presidente Juan José Romero, porque la aplicación del DL. N° 2.695, a través de sus artículos 15, 16 y 19, constituye, al fin y al cabo, una causal de pérdida del dominio sobre un bien protegido por la garantía del derecho de propiedad consagrada en el artículo 19 N° 24° de la Constitución, sin disponer resguardos suficientes para que quien alega la titularidad de ese dominio pueda defenderlo realmente frente a una enajenación forzada y asegurar su integridad patrimonial.

Esta precariedad deriva, en general, de un cambio de paradigma en cuanto al carácter activo o pasivo requerido para defender la propiedad. Así, de una situación base, en virtud de una inscripción precedente, unido a la ausencia de reproche de su parte, lo que le permitiría descansar en una defensa pasiva para el resguardo de la propiedad, se pasa a un escenario en el cual, para evitar la privación del dominio, se requiere adoptar una defensa o supervigilancia activa y permanente por parte del titular afectado por la aplicación de los preceptos legales impugnados;

13°. Que, la precariedad que genera la aplicación del DL. N° 2.695, a través de esas disposiciones, se advierte en la significativa diferencia entre el estatuto legal del Código Civil y el que instaura ese Decreto Ley para la pérdida del dominio, por un lado, y su adquisición, por otro, como lo deja en evidencia Fernando Atria, en su completo artículo “Derechos Reales”, publicado en el N° 2 de la *Revista de Derecho* de la Universidad Adolfo Ibáñez, en 2005, pp. 29-97.

En ese sentido, constatamos que, frente a un mismo régimen registral de dominio, la aplicación de los preceptos legales merma sustancialmente la *aptitud de la inscripción precedente como prueba y garantía de posesión* y, en último término, como un elemento de resguardo del derecho constitucional de propiedad asegurado a todas las personas, en el numeral 24° del artículo 19 de la Carta Fundamental;

14°. Que, la situación que se produce, en este caso, por aplicación de las normas legales impugnadas se puede reseñar de la siguiente manera: Una persona que goza de una protección reforzada en virtud de una norma constitucional (y no sólo legal) ve debilitado seriamente su derecho (de propiedad y sobre una propiedad) ante



un tercero que, a raíz de una declaración jurada unilateral, invoca ante un funcionario administrativo su pretensión de transformarse en propietario inscrito del bien raíz.

Esta exteriorización de validarse como señor o dueño de un terreno, que está amparado por una inscripción anterior respecto de otro titular, se plasma en un expediente administrativo que le permite, luego de la realización de un procedimiento poco exigente y esperando un breve período de tiempo, transformar su pretensión en dominio pleno.

De hecho, la aplicación de los preceptos legales impugnados genera, además, una situación curiosa (y, al final, carente de razonabilidad): Quien ha adquirido por esta vía la propiedad (posesión inscrita) goza de un nivel de protección legal superior a la que se le dispensa a aquel a quien se le privó del dominio. Así, el debilitamiento de los resguardos al derecho constitucional de propiedad, por aplicación del D.L. N° 2.695, resulta incompatible con la Constitución y, por lo mismo, amerita acoger la acción de inaplicabilidad interpuesta;

15°. Que, así las cosas, el artículo 19 N° 24° de la Constitución constituye una garantía de medios y de resultado. En virtud de la primera, se asegura a los propietarios el derecho de defender su dominio ante una privación forzosa, pero que se precariza, al extremo de extinguirse, por aplicación de los preceptos impugnados, lo que nos conduce a sostener que ya por este solo hecho, debería acogerse la acción de inaplicabilidad;

16°. Que, a su vez, como ya se afirmó, el artículo 19 N° 24° de la Constitución también constituye una protección que apunta a que, habiéndose producido la privación forzosa del dominio, no se irrogue perjuicio patrimonial, o sea, la garantía de resultado consiste en una garantía de integridad patrimonial, lo que, en la práctica, se traduce en el derecho a recibir una indemnización justa por la privación de la propiedad.

¿Recibió el requirente una justa y oportuna compensación? No. Tal como ha ocurrido en este caso concreto, no es posible impetrarlo dada la precariedad procedimental y los significativos efectos de la resolución administrativa;

17°. Que, desde luego, el legislador, al establecer mediante el DL. N° 2.695 un procedimiento especial y excepcional para adquirir el dominio, independientemente que lo haga en virtud del ejercicio del derecho a la propiedad consagrado en el artículo 19 N° 23° de la Constitución, no está exento de límites constitucionales que debe observar, uno de los cuales es el respeto al derecho de propiedad establecido en el numeral 24° que consagra un sistema de protección de quien invoca la titularidad previa sobre un bien raíz;

18°. Que, por cierto, el legislador goza de un grado de flexibilidad para dar forma a estatutos especiales, al mismo tiempo que las normas del Código Civil no gozan de jerarquía constitucional o algo semejante, pero es evidente que el derecho de propiedad que asegura la Constitución no puede extinguirse, sin más, por aplicación de unas reglas como las que contemplan los artículos 15, 16 y 19 del DL. N° 2.695;

19°. Que, por lo mismo y desde el ángulo de la igualdad ante la ley, la aplicación de las normas impugnadas importa una diferencia significativa en cuanto a los requisitos para acreditar una posesión apta para adquirir el dominio, así como para la extinción de las acciones para recuperarla, en favor de quien impetró el procedimiento de regularización frente al que invoca dominio anterior, sin que las herramientas que le confiere el DL. N° 2.695, para impugnar la solicitud o la



resolución de la autoridad administrativa, puedan estimarse suficientes para subsanar el privilegio que terminan configurando los preceptos impugnados, por lo que no sólo aparece una diferenciación arbitraria, proscrita por el artículo 19 N° 2° inciso segundo, sino también una situación de indefensión procedimental incompatible con el artículo 19 N° 3° inciso sexto, ambos de la Constitución;

20°. Que, en suma, el sentido protector que caracteriza al artículo 19 N° 24° de la Constitución, exige reconocer mayor protección al propietario precedente, en cuanto garantía de propiedad ya adquirida, sin perjuicio que pueda ser desvirtuada en sede judicial, que al que pretende sustituirlo y acceder a ella por vía administrativa, con requisitos sencillos, plazos breves y secuelas que no pueden retrotraerse, por lo que los Ministros que suscriben este voto, estuvimos por acoger el requerimiento de inaplicabilidad accionado a fs. 1, por considerar que la aplicación de los artículos 15, 16 y 19 del Decreto Ley N° 2.695 resulta contraria a los derechos asegurados en el artículo 19 N° 2°, 3° y 24° de la Carta Fundamental.

Redactó la sentencia el Suplente de Ministro señor MANUEL NÚÑEZ POBLETE, y la disidencia el Ministro señor MIGUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ GONZÁLEZ.

Comuníquese, notifíquese, regístrese y archívese.

Rol N° 11.837-21-INA

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrada por su Presidente Subrogante, Ministro señor Cristian Omar Letelier Aguilar, y por sus Ministros señor Nelson Roberto Pozo Silva, señor José Ignacio Vásquez Márquez, señora María Pía Silva Gallinato, señor Miguel Ángel Fernández González, señor Rodrigo Patricio Pica Flores, Suplente de Ministro señor Manuel Antonio Nuñez Poblete y la Suplente de Ministro señora Natalia Marina Muñoz Chiu.

Autoriza la Secretaria del Tribunal Constitucional, señora María Angélica Barriga Meza.



D22A8EBD-B3F0-42BB-BCA5-28A936168811

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada. Su validez puede ser consultada en www.tribunalconstitucional.cl con el código de verificación indicado bajo el código de barras.