

LA REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD RAÍZ EN CHILE*

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau**

Sumario. I. Significado de regularizar la propiedad raíz. II. Razones que justifican la formalización de la propiedad. III. El Decreto Ley N° 2.695 de 1979. IV. ¿Por qué se interrumpe el tracto sucesivo del Registro? V. Bibliografía.

Palabras clave: regularización, titulación, propiedad raíz.

Keywords: *regularization, titularization, real state property.*

I. SIGNIFICADO DE REGULARIZAR LA PROPIEDAD RAÍZ

Lo primero que debemos precisar es aquello que queremos significar cuando hablamos de “regularizar” la propiedad raíz. Conforme al Diccionario de la Real Academia

* Ponencia presentada en el *III Congreso Iberoamericano de Derecho Inmobiliario*, organizado en Lorena - Brasil por el Centro Universitario Salesiano de Sao Paulo (UNISAL) en el marco de la Cátedra UC3M - UCEN de Derecho Inmobiliario, del 23 al 25 de mayo de 2018.

** Abogado; master en Economía y Gestión para Abogados de la Universidad Gabriela Mistral; director y profesor del Magíster en Derecho Inmobiliario y Registral de la Universidad Central de Chile; profesor de Derecho Civil y representante de la misma universidad ante la Cátedra UC3M - UCEN de Derecho Inmobiliario (Universidad Carlos III de Madrid y Universidad Central de Chile); ex alumno del Curso Anual de Derecho Registral Iberoamericano (CADRI - 2009) del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantil de España y de la Universidad Autónoma de Madrid; distinguido el año 2003 como socio supernumerario de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral; profesor visitante de la Pontificia Universidad Católica del Perú en la Segunda Especialidad en Derecho Registral; miembro de la Sala Internacional de la Universidad Notarial Argentina, y socio de Sepúlveda, Escudero & Cía. Ltda. - Abogados. Correo electrónico: masl@sepulvedayescudero.cl.

Española, “regularizar” significa “reglar; ajustar o poner en orden una cosa”. Por lo tanto, jurídicamente, podríamos sostener que es ajustar o poner las cosas conforme a derecho.

En el caso de la propiedad raíz, es decir, de los inmuebles por naturaleza, la necesidad de regularizarla puede encontrar su justificación en diversas causas; tales como, restituir o compensar aquellos inmuebles que debieron ser abandonados en Europa a consecuencia del comunismo y del nacionalsocialismo, y en Sudamérica a causa de las FARC y de Sendero Luminoso; las reclamaciones de tierras de los denominados “pueblos originarios” y en general, la posesión material de propiedades sin titulación o con titulación imperfecta. En esta ponencia nos referiremos a esta última situación, es decir, a aquello que en el derecho comparado se suele identificar como la “formalización de la propiedad”.

En el caso de Chile existen diversos cuerpos legales tendientes a regularizar la propiedad raíz, tal como se encarga de recordarnos una sentencia del Tribunal Constitucional, de fecha 3 de marzo de 2010, rol nº 1.298-2009¹. Lo mismo se encargó de recordar el ex abogado integrante de la Corte de Apelaciones de Presidente Aguirre Cerda y profesor de Derecho Civil, Fernando Fueyo Laneri, en una preensión al voto de mayoría de una sentencia de 6 de octubre de 1986². Así, por ejemplo, la denominada “*Ley de propiedad austral*”³; el Decreto con Fuerza de Ley (en adelante D.F.L.) N° 5 de 1967, del Ministerio de Agricultura, que modifica, complementa y fija texto refundido del D.F.L. R.R.A. N° 19, “comunidades agrícolas”; Ley N° 16.741 de 1968, que establece normas para saneamiento de títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular; Decreto Ley (en adelante D.L.) N° 2.695 de 1979 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; Ley N° 19.776 de 2001, sobre regularización de posesión y ocupación de inmuebles fiscales en la forma que indica; Ley N° 20.062 de 2005, que regulariza situaciones de ocupaciones irregulares en borde costero de sectores que

¹ Véanse sus considerandos 21 a 27.

² SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio. *El D.L. N° 2.695 de 1979 ante la jurisprudencia*, pp. 34 a 41.

³ Véase el excelente artículo de Juan Pablo Sepúlveda Larroucau publicado en la revista *Lex et Veritas* titulado “*La propiedad austral y los inmuebles ubicados en zonas fronterizas*” (pp. 213 a 237).

indica, e introduce modificaciones al Decreto Ley N° 1.939, de 1977, y Ley N° 20.234 de 2007, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos⁴.

II. RAZONES QUE JUSTIFICAN LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

En los considerandos 1° y 2° de la exposición de motivos del citado D.L. N° 2.695 de 1979, en nuestra opinión, se recogen las principales razones que justifican la formalización de la propiedad. En ellos se expresa que la deficiente constitución de la propiedad raíz genera problemas de índole socioeconómico de crecimiento progresivo, al impedir que ciertas propiedades rurales y urbanas se incorporen efectivamente al proceso productivo. En el caso de los predios agrícolas, además, impide la elaboración de planes de desarrollo y de asistencia técnica o crediticia, así como cualquier otro reordenamiento destinado a atacar e impedir el minifundio.

Tratándose de la formalización de la propiedad son de referencia obligada los libros “El otro sendero”⁵ y “El misterio del capital”⁶, del economista peruano Hernando de Soto, basados en investigaciones de campo del Instituto Libertad y Democracia que él preside. En el segundo de los libros mencionados, muy acertadamente se afirma que *“La caída del muro de Berlín cerró un siglo largo de competencia política entre capitalismo y comunismo. El capitalismo queda como la única forma viable de organizar racionalmente una economía moderna. En este momento de la historia, ninguna nación responsable cuenta con otra opción. De allí que hoy los países del Tercer Mundo y los que acaban de salir del comunismo, no todos con el mismo entusiasmo, equilibren sus presupuestos, corten subsidios, acojan al*

⁴ Tratándose de otros derechos reales, como es el caso del derecho de aprovechamiento de aguas, también encontramos procedimientos de regularización que recaen sobre derechos inscritos. De acuerdo con el artículo 2°, inciso 1°, del Código de Aguas, *“Los derechos de aprovechamiento inscritos que estén siendo utilizados por personas distintas de sus titulares a la fecha de entrar en vigencia este Código, podrán regularizarse cuando dichos usuarios hayan cumplido cinco años de uso ininterrumpido, contados desde la fecha en que hubieren comenzado a hacerlo, en conformidad con las reglas [...]”* establecidas en el mismo artículo. En su inciso 2° se agrega lo siguiente: *“El mismo procedimiento se aplicará en los casos de las personas que, cumpliendo todos los requisitos indicados en el inciso anterior, solicitaren inscribir derechos de aprovechamiento no inscritos, y aquellos que se extraen en forma individual de una fuente natural”*. En el artículo 1° transitorio del Código de Aguas también se regula un procedimiento de reanudación del tracto sucesivo del Registro.

⁵ DE SOTO. El otro sendero.

⁶ DE SOTO. El misterio del capital.

*inversionista extranjero, y reduzcan aranceles*⁷. A continuación, se pregunta lo siguiente: *“Pero si reconocemos que las personas de los países en transición al capitalismo no son patéticos mendigos ni los abruman hábitos obsoletos ni son prisioneros complacientes de culturas disfuncionales, entonces, ¿por qué el capitalismo no les permite producir riqueza, como en Occidente? ¿Por qué el capitalismo solo prospera en Occidente, como si estuviera bajo una campana de cristal?”*⁸.

De Soto, desde el sector extralegal, advierte *“que los sistemas formales de propiedad occidentales producen seis efectos esenciales para que sus ciudadanos puedan generar capital [“fijando el potencial económico de los activos”, “integrando la información dispersa en un solo sistema”, “volviendo responsables a las personas”, “volviendo fungibles a los activos”, “personas en red” y “protegiendo transacciones”]; sin ellos, como ocurre en los países del Tercer Mundo y en los que salen del comunismo, no se puede producir capital*⁹. En este contexto dos factores resultan fundamentales para la generación de capital: la representación formal de la propiedad y el registro de la misma a fin de integrar información dispersa en un solo sistema.

III. EL D.L. N° 2.695 DE 1979.

No obstante la existencia en Chile de diversos cuerpos legales tendientes a la formalización de la propiedad, dada su gran aplicación práctica y las discusiones que suscita, es de referencia obligada en esta materia el D.L. N° 2.695 de 1979. Se trata de un cuerpo normativo que no ha estado exento de polémicas y que ha generado nutrida jurisprudencia de nuestros tribunales de justicia, incluso en cuanto a su constitucionalidad¹⁰, examen este último que, a partir de la reforma constitucional de 2005, corresponde al Tribunal Constitucional y es en concreto, es decir, referido al caso particular en el cual inciden los

⁷ DE SOTO. El misterio del capital, p. 16.

⁸ DE SOTO, Hernando; El misterio del capital; p. 19.

⁹ DE SOTO, Hernando; El misterio del capital; p. 64 y sgtes.

¹⁰ Se pueden consultar numerosas sentencias extractadas y citadas en SEPÚLVEDA LARROUCAU. Marco Antonio; El D.L. N° 2.695 de 1979.

preceptos impugnados (antes de la reforma constitucional de 2005 el examen era en abstracto y correspondía a la Corte Suprema¹¹)¹².

El hecho esencial en el cual descansa este sistema de saneamiento de la pequeña propiedad raíz (inmuebles rurales de avalúo fiscal inferior a ochocientas unidades tributarias mensuales e inmuebles urbanos de avalúo fiscal inferior a trescientos ochenta unidades tributarias mensuales) es la posesión material¹³. Cumpliéndose los demás requisitos legales, se convierte en poseedor regular al poseedor material que ha estado en posesión continua y exclusiva del inmueble por sí o por otra persona en su nombre, sin violencia ni clandestinidad, a los menos, durante cinco años y que carece de título inscrito; con el preciso objeto de que pueda llegar a adquirir el dominio por prescripción en un brevísimo plazo a contar de la fecha de la inscripción.

No se trata de un cuerpo legal que surgió aisladamente dentro de nuestro ordenamiento jurídico, sino que posee antecedentes directos; ellos son el D.F.L. N° 6 de 1968, del Ministerio de Agricultura (dictado en virtud de delegación efectuada por el artículo 195 de la Ley N° 16.640 de 1967), derogado por el artículo 38 del D.L. N° 2.695 de 1979, del

¹¹ Se pueden consultar extractos de sentencias de la Corte Suprema en SEPÚLVEDA LARROUCAU. *El D.L. N° 2.695 de 1979*, pp. 177 a 229.

¹² Incluso, se ha discutido la derogación tácita o inconstitucionalidad sobrevenida. A este respecto véase HENRÍQUEZ VIÑAS. *“El contenido del derecho de propiedad. ¿Derogación tácita o inconstitucionalidad sobrevenida de los artículos 15 y 16 del Decreto Ley N° 2.695?”*, pp. 31 a 48. En general, los fallos del Tribunal Constitucional que han materializado decisiones de fondo respecto de los preceptos del D.L. N° 2.695 han reconocido la compatibilidad de este cuerpo legal con la Constitución. Incluso, en la única oportunidad (sentencia de 25 de octubre de 2007, rol n° 707-2007) en que ha declarado la inaplicabilidad (de los artículos 15 y 16), por razones concretas del caso, se reconoció la compatibilidad en abstracto de este Decreto Ley con la Constitución. La última sentencia es una de fecha 27 de diciembre de 2016, rol n° 2.912-15, la que se pronunció respecto de un recurso de inaplicabilidad de los artículos 15 y 16 del D.L. N° 2.695, el que fue interpuesto por el demandante en autos sobre reivindicación caratulados “Cabo Froward S.A. con Servicio de la Vivienda y Urbanismo Región Bío Bío”, en conocimiento de la Corte Suprema por recurso de casación en el fondo; recurso constitucional en el cual nos correspondió defender la tesis de la constitucionalidad de tales preceptos legales. En el mismo juicio reivindicatorio dicho Servicio del Estado de Chile, dependiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, citó de evicción a la sociedad que le había vendido los inmuebles. La sentencia contó con el voto en contra de los ministros don Iván Aróstica Maldonado, don Juan José Romero Guzmán, doña María Luisa Brahm Barril y don Cristián Letelier Aguilar.

¹³ Corte de Apelaciones de Concepción, 20 de agosto de 2008, rol n° 2119.2004: *“Que cuando el Decreto Ley N° 2.695 exige posesión material del inmueble para obtener la calidad de poseedor regular, se está refiriendo a una posesión de hecho, a la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño. Es la posesión que se traduce en el trabajo efectuado en el inmueble, y en el ejercicio sobre él de los atributos del dominio, uso y goce del mismo, factores todos, que hacen que el legislador los considere como fundamento y prueba de este derecho”* (considerando 6°).

Ministerio de Tierras y Colonización. Precedieron a ese cuerpo legal el D.F.L. N° 7 de 1963, del Ministerio de Agricultura (dictado en virtud de delegación efectuada por el artículo 36 de la Ley N° 15.020 de 1962) y la Ley N° 6.382 de 1939¹⁴.

Sin duda se trata de un cuerpo normativo que tiene gran incidencia social, motivo por el cual se justifica parte importante del trabajo de los funcionarios del Ministerio de Bienes Nacionales. Otorga *“facultades a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales que reúnan los requisitos establecidos en la ley”* (considerando 3° de la exposición de motivos del D.L. N° 2.695 de 1979).

Su relevancia socioeconómica, también, ha sido destacada por ministros y parlamentarios; así, por ejemplo, *“La señora Ministra de Bienes Nacionales [Romy Schmidt] afirmó compartir el criterio del Honorable Senador Longueira, aseverando que esta legislación ha sido un instrumento de gran utilidad, que ha permitido a personas vulnerables, de escasos recursos y de sectores rurales el acceso a la propiedad, señalando que el 80% de los peticionarios son sectores rurales y el 52% son mujeres.*

Luego se refirió a las irregularidades que el Ministerio ha detectado, las que están siendo conocidas por la justicia ordinaria, que no alcanzan al 0,5% del total de casos que conoce esta Cartera de Estado”¹⁵.

Todo lo anteriormente expuesto nos ha hecho sostener reiteradamente¹⁶ que el D.L. N° 2.695 de 1979 no establece o regula una *“nueva forma de propiedad”*, tal como erróneamente lo ha señalado alguna sentencia de nuestro Tribunal Constitucional¹⁷. Sus normas son de carácter registral, por lo que perfectamente podrían estar contenidas en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (en adelante Reglamento). Se establece un procedimiento de acceso al Registro, sin distinguir si se trata o no de una

¹⁴ A este respecto se puede consultar MOYANO. Saneamiento de la pequeña propiedad raíz, pp. 19 a 23 y la sentencia del Tribunal Constitucional, de fecha 3 de marzo de 2010, rol n° 1.298-2009, *“Antecedentes del Decreto Ley N° 2.695”* (considerandos 16° a 20°).

¹⁵ Segundo informe de la Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales del Senado, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que modifica el decreto ley N° 2.695 de 1979, en lo relativo a la posesión y el dominio de la pequeña propiedad raíz (Boletín N° 5.417 –12).

¹⁶ Así, por ejemplo, en SEPÚLVEDA LARROUCAU. Teoría general del Derecho Registral Inmobiliario, p. 145.

¹⁷ Así, por ejemplo, en sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 3 de marzo de 2010, rol n° 1.298-2009, según la cual *“El Decreto Ley N° 2.695 diseña un estatuto de propiedad”* (considerandos 51° a 59°).

inmatriculación, denominación esta última que no es utilizada en nuestra legislación y doctrina¹⁸.

“A este procedimiento de regularización no se le podrían formular tantos reproches y no suscitaría grandes dudas de constitucionalidad, si estuviese concebido como un procedimiento de inmatriculación distinto al de los artículos 58 y 101 del Reglamento¹⁹ o de reconstitución o reanudación del tracto del Registro cuando éste se encuentra interrumpido²⁰. Las dudas principalmente derivan de la tensión entre la simple posesión material y la propiedad inscrita protegida constitucionalmente, es decir, el D.L. N° 2.695 de 1979 y la publicidad registral organizada por el propio Estado. En consecuencia no es posible circunscribirlo a un conflicto entre este cuerpo legal y el Código Civil y menos, entre la posesión material y la posesión inscrita”²¹.

En síntesis, nos parece que las tensiones jurídicas derivan de lo siguiente:

1. La regularización procede, incluso, respecto de inmuebles inscritos y en Chile es muy difícil encontrar inmuebles que no lo estén; al menos, así lo demuestra la casi inexistencia de juicios reivindicatorios que tienen por objeto inmuebles no inscritos. De aquí resulta que casi la totalidad de las regularizaciones recaen sobre inmuebles que en algún momento histórico ingresaron al Registro, es decir, que fueron inmatriculados.

2. El Registro Inmobiliario es un medio oficial organizado por el Estado, a través del derecho positivo, para satisfacer la seguridad en las relaciones jurídicas, lo cual no solo fundamenta el carácter de orden público de las normas que conforman el estatuto legal del sistema registral inmobiliario, sino, también, su íntima vinculación con la garantía

¹⁸ *“Inmatriculación’ es un término desconocido en nuestro ordenamiento jurídico que designa el ingreso de un inmueble al Registro. ‘Mediante la inmatriculación se obtiene el punto de arranque del historial jurídico de la finca en el Registro’, es decir, el inicio del tracto registral”. “No obstante que es más propio de un sistema de folio real, preferimos la utilización de tal expresión, lo que nos permite distinguir entre ella y una primera inscripción” (SEPÚLVEDA LARROUCAU. *Teoría general del Derecho Registral Inmobiliario*, pp. 303 y 304).*

¹⁹ Ambos artículos contienen las reglas generales de inmatriculación inmobiliaria, distinguiendo según se trate, respectivamente, de títulos de fecha posterior o anterior a la época en que principiara a regir el Reglamento. El Reglamento fue dictado el 24 de junio de 1857 y, conforme a lo dispuesto en su artículo 102, pudo comenzar a regir el 1° de enero de 1859, es decir, dos años después de que entró en vigencia nuestro Código Civil promulgado el 14 de diciembre de 1855.

²⁰ No existe en nuestro sistema registral inmobiliario un mecanismo general de reconstitución o reanudación del tracto sucesivo del Registro.

²¹ SEPÚLVEDA LARROUCAU. *Teoría general del Derecho Registral Inmobiliario*, pp. 145 y 146.

constitucional en Chile del derecho de propiedad (artículo 19 n° 24 de la Constitución Política de la República).

En este orden de cosas, dada la construcción jurídica de nuestro sistema registral inmobiliario²², *“No nos cabe duda alguna de que nuestro legislador civil prefirió los beneficios jurídicos, económicos y sociales que proporciona la inscripción conservatoria, en desmedro de aquella idea de que ‘la tierra es para el que la trabaja’. Por lo mismo, esta última idea no puede servir de argumento jurídico de interpretación”*²³.

3. Uno de los efectos sustantivos más importantes y característicos de la inscripción chilena es que constituye *“requisito, garantía y prueba de la posesión de los derechos reales inmuebles”*, que es aquello que nuestra doctrina denomina *“Teoría de la posesión inscrita”*²⁴.

Principalmente, es garantía porque, conforme al artículo 728 inciso 1° del Código Civil, la posesión inscrita no cesa mientras no se cancele la inscripción, *“sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial”*; y porque, según lo previsto en el artículo 2505 del mismo Código, *“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”*.

En virtud de lo expuesto, desde ya, se puede concluir que el procedimiento de regularización contenido en el D.L. 2.695 de 1979 es de carácter excepcional, debiendo aplicarse restrictivamente²⁵ y teniéndose muy en cuenta los legítimos intereses de terceros, especialmente del titular registral. De lo contrario se puede llegar a soluciones manifiestamente injustas e, incluso, podría prestarse para revestir de legalidad ciertos actos fraudulentos, lo que, lamentablemente, en más de alguna oportunidad ha ocurrido²⁶, razón

²² La construcción del sistema registral inmobiliario chileno se puede consultar en SEPÚLVEDA LARROUCAU. *Inscripción, posesión y dominio: El caso chileno*, pp. 167 a 191.

²³ SEPÚLVEDA LARROUCAU. *Teoría general del Derecho Registral Inmobiliario*, p. 32.

²⁴ En cuanto a la inscripción como requisito, garantía y prueba de la posesión de los derechos reales inmuebles, se puede consultar SEPÚLVEDA LARROUCAU. *Teoría general del Derecho Registral Inmobiliario*, pp. 114 a 132.

²⁵ Por ejemplo, así lo ha reconocido nuestra Corte Suprema en sentencia de 25 de marzo de 2014, rol n° 1.597-13. El Tribunal Constitucional también ha reconocido que el D.L. N° 2.695 consagra un régimen de excepción; así, por ejemplo, en sentencia de 22 de septiembre de 2015, rol n° 2.767-15 (considerando 10°).

²⁶ Por lo tanto no es extraño que en el artículo 9° del D.L. N° 2.695 de 1979 se tipifique un delito penal. Conforme al inciso 1° de este artículo *“El que maliciosamente obtuviere el reconocimiento de la calidad de*

por la cual más de alguien se ha podido sentir tentado en llamar a este cuerpo normativo como el “Decreto Ladrón”. En todo caso, cabe advertir que la protección de los derechos de terceros no fue ajeno a lo previsto por el legislador del D.L. N° 2.695 de 1979, como lo confirma el considerando 3° de su exposición de motivos: *“Que la legislación vigente sobre la materia no ha permitido dar solución eficaz al problema, por lo cual es conveniente modificarla, adecuando a la realidad actual y estableciendo un nuevo procedimiento administrativo que dé facultades a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de los poseedores materiales que reúnan los requisitos establecidos en la ley, y que contemple la intervención de la justicia ordinaria solo en los casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros”*.

No obstante las buenas intenciones del legislador, no sirve de mucho establecer medios de oposición y acciones tendientes a la protección de los derechos de terceros si no se cuenta con medios eficaces para que estos tengan la posibilidad de conocer que se ha iniciado un procedimiento de regularización que los afecta. Más allá de la buena o mala fe del regularizador, cualquier analista objetivo no puede desconocer que, en la práctica, el D.L. N° 2.695 con toda certeza es la principal fuente generadora de dobles inscripciones, es decir, de la peor y más grave patología que puede padecer cualquier sistema registral.

IV. ¿POR QUÉ SE INTERRUMPE EL TRACTO SUCESIVO DEL REGISTRO?

Una pregunta importante que cabe formularse es por qué en nuestro país se produce la interrupción del tracto sucesivo del Registro. Nos parece que las razones son principalmente socioculturales, es decir, debido a la falta de comprensión de las funciones y beneficios de la inscripción, y muy especialmente a las herencias no tramitadas legalmente o cuya partición no ha sido efectuada conforme a derecho. Así, por ejemplo, en el primer informe de la Comisión de Constitución de Legislación, Justicia y Reglamento del Senado, recaído en el Proyecto de la Ley N° 19.903 de 2003 (Boletín N° 2.886-07), sobre

poseedor regular de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente ley, será sancionado con las penas del artículo 473 del Código Penal”.

procedimientos para el otorgamiento de la posesión efectiva²⁷ de la herencia y adecuaciones de la normativa procesal, civil y tributaria sobre la materia; se consignó lo siguiente: *“El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, y de Bienes Nacionales, señor Jaime Ravinet, manifestó a la Comisión que, cada vez con más intensidad, los diversos organismos del Estado con injerencia en la materia han constatado la dificultad de muchas personas para ejercer el derecho de propiedad, especialmente en los sectores más pobres de la población y, particularmente, cuando ese derecho proviene de la sucesión por causa de muerte. Lo anterior se produce, fundamentalmente, debido a la escasa información sobre los derechos que se tienen, como asimismo, a lo oneroso y complicado del trámite para la obtención de la posesión efectiva. Dio a conocer que el Ministerio de Bienes Nacionales ha detectado que un alto porcentaje de las propiedades que se regulariza por la vía del Decreto de Ley N° 2.695 de 1979 vuelven a caer en irregularidad. Casi en el cincuenta por ciento de los saneamientos de la propiedad raíz que efectúa ese Ministerio derivan de problemas de herencias y posesiones efectivas no realizadas”*.

A la misma conclusión ha llegado el Senador Baldo Prokurica, quien *“Señaló que el ya citado decreto ley N° 2.695, de 1979, se justifica plenamente en ciertos casos, como ocurre con aquellas familias que por tres o cuatro generaciones han poseído un determinado bien raíz, y que no han realizado la posesión efectiva de los bienes de la herencia por carecer de recursos económicos para ello o por desconocimiento de sus derechos”*²⁸.

Sin embargo, en esta materia queda una tarea legislativa pendiente en nuestro país: facilitar la partición de la herencia, a través de un procedimiento ágil y accesible para toda la

²⁷ Resolución judicial o administrativa que reconoce a quienes tienen la calidad de herederos (no confiere la calidad de heredero, sino que reconoce a quienes aparentemente la tienen). Hasta antes de la publicación de la Ley N° 19.903 de 2003, la posesión efectiva de la herencia se tramitaba como una gestión judicial no contenciosa. A partir de la misma, las posesiones efectivas de las herencias intestadas abiertas en Chile pasan a tramitarse ante el Servicio de Registro Civil e Identificación de Chile, quedando afectas al pago de un derecho fijado en atención a la cuantía de la masa hereditaria, con un tope de 2,5 unidades tributarias mensuales (U.T.M.). Tratándose de herencias de baja cuantía, se tramitan gratis (artículo 11). Esta Ley, entre otras cosas, modificó el artículo 688 del Código Civil que, en nuestra opinión, constituye una de las normas registrales más notables de mediados del siglo XIX por cuanto soluciona magistralmente la problemática registral de los inmuebles hereditarios.

²⁸ Segundo informe de la Comisión de Medio Ambiente y Bienes Nacionales del Senado, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, que modifica el decreto ley N° 2.695, de 1979, en lo relativo a la posesión y el dominio de la pequeña propiedad raíz (Boletín N° 5.417-12).

población. Ello constituye un paso fundamental para evitar que en muchos casos se interrumpa el tracto sucesivo del Registro.

V. BIBLIOGRAFÍA

DE SOTO, Hernando. *El otro sendero*, 6ª edición. Bogotá, Colombia: Editorial Printer Colombiana Ltda., 1987.

DE SOTO, Hernando. *El misterio del capital*. Lima, Perú: Grupo Editorial Norma, 2009.

HENRÍQUEZ VIÑAS, Miriam Lorena. *El contenido del derecho de propiedad. ¿Derogación tácita o inconstitucionalidad sobrevenida de los artículos 15 y 16 del Decreto Ley N° 2.695?* En Miriam Lorena Henríquez Viñas y Enrique Petar Rajevic Mosler (coordinadores), *Derecho de propiedad: Enfoques de Derecho Público*. Santiago, Chile: Der Ediciones Limitada, 2018.

MOYANO, Rodrigo Andrés. *Saneamiento de la pequeña propiedad raíz*. Santiago, Chile: Editorial Jurídica La Ley, 2005.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Juan Pablo. *La propiedad austral y los inmuebles ubicados en zonas fronterizas*. En *Lex et Veritas*, año 2003, pp. 213-237. Santiago, Chile: Facultad de Ciencias Jurídicas, Universidad Internacional SEK, 2003.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio. *El D.L. N° 2.695 de 1979 ante la jurisprudencia*, 3ª edición. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana, 2011.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio. *Teoría general del Derecho Registral Inmobiliario*. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana, 2014.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio. *Inscripción, posesión y dominio: El caso chileno*. En *Anuario Iberoamericano de Derecho Registral*, año 1, nº 1, 2016. Lima, Perú: Editorial Praeter Legem, 2016.