

463

ORD. N° \_\_\_\_\_/

**ANT:** Oficio Interno N°26, de fecha 22 de abril de 2019, del Jefe de la División de Constitución y Propiedad Raíz

**MAT:** Informa lo que indica

SANTIAGO, 30 SEP 2019

**DE: MARÍA FRANCISCA NAVARRO BARRIGA  
JEFA DIVISIÓN JURÍDICA**

**A: JOSÉ BARRÍA BUSTAMANTE  
JEFE DIVISIÓN DE CONSTITUCIÓN Y PROPIEDAD RAÍZ**

Junto con saludarlo muy cordialmente, mediante el presente me permito dar respuesta a su oficio citado en el antecedente, en virtud del cual solicita a esta División Jurídica un pronunciamiento relativo a la posibilidad de dar aplicación al procedimiento consagrado en el Decreto Ley N°2.695 de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella ("D.L. 2695/79"), respecto de aquellos inmuebles particulares que han sido saneados anteriormente al amparo del mismo decreto ley.

Al respecto, luego de haber analizado la situación expuesta, comunico a usted que esta División estima que es del todo procedente dar aplicación al D.L. 2695/79 respecto de aquellos inmuebles que han sido previamente regularizados, en la medida que se cumplan los requisitos dispuestos en la ley, en base a las consideraciones que se expondrán en el presente oficio.

Como es de su conocimiento, el Ministerio de Bienes Nacionales es el Órgano de la Administración del Estado responsable de aplicar las políticas y directrices en materia de administración y regularización del territorio. En relación a esta última potestad, a través de la División a su cargo y de las Secretarías Regionales Ministeriales, el Ministerio tiene a su cargo la aplicación del D.L. 2695/79, encontrándose facultado para regularizar la posesión irregular de aquellos inmuebles particulares, sean éstos urbanos o rurales, cuyos poseedores carezcan de título inscrito o lo tengan imperfecto<sup>1</sup>.

El D.L. 2.695/79 "*se enmarca en la necesidad de solucionar los problemas de la deficiente constitución del dominio de las denominadas pequeñas propiedades raíces rurales y urbanas*"<sup>2</sup>. Tiene su origen en la búsqueda de una solución jurídica a un imperativo socioeconómico derivado de la dificultad de constituir dominio en pequeñas

<sup>1</sup> Al respecto, véase considerando N°2 del D.L. 2695/79: "*Que por ello se ha creado un sistema que la legislación ha denominado "saneamiento del dominio de la pequeña propiedad", que tiene por objeto regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos (...)*".

<sup>2</sup> Sepúlveda Larroucau, M. "*El D.L. N° 2695 de 1979 ante la Jurisprudencia*". Editorial Metropolitana, 2011, p. 6.

propiedades raíces tanto urbanas como rurales, cuando la historia de la posesión inscrita no ha sido del todo preclara<sup>3</sup>.

En este sentido, el D.L. 2695/79 es para el Ministerio un mecanismo que persigue desde sus inicios el fomentar y promover un valor de carácter constitucional, que consiste precisamente en permitir que puedan acceder a la propiedad aquellas personas que no pueden acceder a ella mediante los procedimientos ordinarios. Así se desprende del artículo 10º inciso primero de dicho cuerpo legal, el cual dispone expresamente que: "Presentada la solicitud en el Servicio, éste la admitirá a tramitación, previo informe jurídico, cuando a su juicio sea difícil u onerosa la regularización de la posesión inscrita por los procedimientos establecidos en otras leyes".

En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional, al resolver que el D.L. 2695/79 tiene como finalidad cumplir con el mandato constitucional de posibilitar y dar cumplimiento efectivo al derecho a acceder a la propiedad, entendiendo que el Estado no sólo tiene el deber de no obstaculizar el derecho a la propiedad, sino que además debe facilitarlo e incluso incentivarlo a través de distintos mecanismos, uno de los cuales es el procedimiento de la regularización de la pequeña propiedad raíz<sup>4</sup>.

En opinión de esta División Jurídica, este sistema de incentivo al acceso a la propiedad se funda en la aplicación de los principios fundamentales de solidaridad y de subsidiariedad, según los cuales es deber del Estado promover y facilitar el acceso a la propiedad, e intervenir cuando las personas o grupos intermedios no puedan en virtud de sus autonomías y recursos acceder a ella.

En este contexto es que esta Secretaría de Estado ha dado aplicación histórica al D.L. 2695/79, con el objeto de dar una solución real a aquellas personas que se encuentran en una situación de irregularidad.

Pues bien, tal como se indica en su oficio, esta División estima que es perfectamente posible que una propiedad que fue objeto de regularización mediante el D.L. 2695/79 se encuentre posteriormente en un escenario de irregularidad, debido a diversas razones, siendo las más comunes aquellas que se originan en transferencias imperfectas, posesiones efectivas que han quedado sin tramitar, subdivisiones de hecho, cesiones informales de derechos, donaciones verbales, entre otras.

En dicho escenario, si la situación de irregularidad amerita jurídica y técnicamente la aplicación del decreto ley, no se observa razón legal que permita rechazar su procedencia, toda vez que no existe norma alguna que impida aplicar el D.L. 2695/79 respecto de aquellos inmuebles que han sido regularizados con anterioridad.

<sup>3</sup> En este sentido, véase el considerando 1º del D.L. 2695/79, el cual explica la necesidad del establecimiento de la norma en los siguientes términos: "Que la deficiente constitución del dominio de las pequeñas propiedades raíces rurales y urbanas genera problemas de índole socioeconómico de crecimiento progresivo, al impedir que gran número de ellas se incorpore efectivamente al proceso productivo nacional".

<sup>4</sup> Al respecto, resulta categórico lo resuelto por el Tribunal Constitucional, en su fallo dictado en la causa rol Nº 1298-2010, en el cual sostuvo que: "42º (...) el 19 Nº 23º permite que con el fin de promover el acceso a la propiedad, y con ello lograr el mandato de bien común de obtener la mayor realización espiritual y material posible de las personas, el Estado diseñe mecanismos para convertir a las personas en propietarios. Los mecanismos de incentivo pueden ser muy variados. (...) Otro mecanismo para facilitar el acceso a la propiedad se refiere a la simplificación de los instrumentos para incorporar al patrimonio todo tipo de bienes. Es en esta línea que se ubica el Decreto Ley Nº 2.695, que facilita el acceso a la propiedad de ciertas personas que tienen la posesión material del bien, quienes, después de obtener un título, adquieren el bien por prescripción de corto tiempo". Luego, en el considerando 43º el fallo en comentario agrega que "(...) el Decreto Ley Nº 2.695, por tanto, tiene como cobertura constitucional el 'derecho de propiedad' que establece el artículo 19 Nº 23º. Esta disposición permite que el legislador pueda diseñar mecanismos que permitan difundir la propiedad, de modo que puedan acceder a ella los que no la poseen (...). El Decreto Ley Nº 2.695, entonces, busca que una persona pueda acceder a la propiedad del bien que posee, y pueda así, con ese bien, incorporarse "al proceso productivo nacional" (...). La norma busca que una persona obtenga, por el modo de adquirir denominado prescripción, un inmueble que se ha poseído durante cinco años. Con ello, materializa el derecho a la propiedad del artículo 19 Nº 23º de la Constitución".

En suma, de lo expuesto se concluye que es obligación de este Ministerio dar continuidad a la aplicación del D.L. 2695/79 en los casos consultados, en la medida que se cumplan todos los requisitos legales para su procedencia, lo que deberá ser determinado en el procedimiento administrativo correspondiente.

Atentamente,

  
  
**MARIA FRANCISCA NAVARRO BARRIGA**  
**JEFA DE LA DIVISIÓN JURÍDICA**

  
VMA

Conductor N°526031

**Distribución**

-Destinatario

-Archivo División Jurídica