Modifica el decreto ley N° 2695, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, para restringir su ámbito de aplicación a los poseedores materiales de bienes raíces que no se encuentren inscritos

Boletín N°10384

Santiago de Chile, 27 de octubre de 2015.

El Decreto Ley Nº 2695 de 1979 que Fija Normas para Regularizar la Posesión de la Pequeña Propiedad Raíz y para la Constitución del Dominio Sobre Ella, como su nombre lo indica, tiene por objeto regularizar la posesión material –no inscrita- y consolidar el dominio sobre inmuebles rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal sea inferior a 800 ó 380 U.F., respectivamente, bajo el supuesto de 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.

Con dicho fin, la norma crea un procedimiento radicado en sede administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales que no gozan de inscripción registral, transformándolos, mediante la dictación de una resolución administrativa, en poseedores y, eventualmente transcurrida la prescripción de un año, en dueños, no obstante que las propiedades urbanas o raíces se encuentren registradas en los registros conservatorios respectivos a nombre de otros poseedores o dueños.

Es sabida la discusión tanto a nivel doctrinal como jurisprudencial respecto a la constitucionalidad de esta norma, como también respecto de las deficiencias del Ministerio de Bienes Nacionales en cuanto al cumplimiento de su rol de salvaguardar los legítimos derechos los terceros afectados por este procedimiento, prestándose para abusos del derecho de manera irreparable.

Sin embargo, si bien se aprecia la virtud de esta normativa de conseguir la regularización de bienes no inscritos, pasando estos a formar parte del derecho registral, el cual constituye garantía y prueba del dominio conforme a nuestro derecho común, es una realidad también los peligros y perjuicios que implica el hecho de privar del derecho de propiedad a aquellos poseedores o dueños que disponen de un título válidamente inscrito, contrariando los principios generales de nuestro derecho registral y atentando contra la paz social.

Por otra parte, y como lo ha planteado parte de la literatura especializada, es incorrecto sostener -como lo hace el Decreto Ley- que se trate de poseedores materiales de bienes raíces quienes se acogen al trámite de regularización ante la entidad administrativa, por cuanto al no tener la categoría de poseedores inscritos, no es concebible reconocerlos como “poseedores materiales” ante la existencia de un tercero que sí ostenta un título inscrito, sino que se trata más bien de “meros tenedores” que, en virtud del trámite administrativo, van a obtener justo título, para ser considerados poseedores, y que añadiendo la prescripción especial de un año, mutan a propietarios, y que si intentaran llegar a ser dueños conforme al régimen previsto en el Código Civil, jamás se transformarían en propietarios en virtud de prescripción adquisitiva alguna.

Por estos motivos, este proyecto en primer lugar, propone restringir el uso de este procedimiento especial solo para aquellos poseedores materiales de bienes raíces urbanos o rurales que no se encuentren inscritos, y por otro lado, amplía el plazo para poseer materialmente el bien raíz, equiparándolo a los términos de la posesión regular previstos en el Código Civil para la prescripción adquisitiva extraordinaria, y a su vez, extiende el plazo establecido para oponerse a la resolución administrativa que otorga el derecho al poseedor material y el plazo para adquirir por prescripción adquisitiva, aumentando

consecuencialmente, los términos legales para la oposición por parte del legítimo contradictor.

Por estas razones, venimos en proponer el siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo Único. Modifícanse los siguientes artículos del Decreto Ley Nº 2695 de 1979, que Fija Normas para Regularizar la Posesión de la Pequeña Propiedad Raíz y para la Constitución del Dominio Sobre Ella.

1º Agrégase en el inciso primero del artículo 1º, a continuación de la palabra "urbanos", la frase "en que no consten inscripciones de dominio anteriores vigentes,".

2º Reemplázase en el inciso primero del artículo 1º, la frase "de la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales" por la frase "del Ministerio de Bienes Nacionales".

3º Reemplázase en numeral 1.- del artículo 2º, el guarismo "cinco", por el guarismo "diez".

4º Reemplázase el párrafo segundo del numeral 2.- del artículo 2º por el siguiente:

"Este derecho no se podrá ejercer en el caso de que exista inscripción de dominio vigente sobre el mismo inmueble. Este requisito se acreditará con un certificado extendido por el Conservador de Bienes Raíces competente de donde se sitúe el predio que se solicita regularizar. Si el predio estuviese situado en una o más comunas de competencia que corresponda a más de un Conservador de Bienes Raíces , entonces dicho certificado lo deberán extender todos aquellos Conservadores competentes".

5º Reemplázase el inciso primero del artículo 3º por el siguiente:

"El solicitante podrá agregar a su posesión la de sus antecesores, siempre que exista, a lo menos, un título aparente que haga presumible la continuidad de las posesiones.".

6º Reemplázase en el inciso segundo del artículo 4º el guarismo "cinco", por el guarismo "diez".

7º Suprímase el inciso tercero del artículo 4º.

8º Intercálase en el artículo 7º, entre la palabra "inmuebles" y la palabra "ubicados", la frase "que no se hallen inscritos en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces,".

9º Suprímase en el inciso final del artículo 11º, la frase, "y la respectiva inscripción si fuere conocida".

10º Reemplázase en el inciso final del artículo 11º, el guarismo "30", por el guarismo "90".

11º Suprímase en el artículo 12º la frase "estará exenta del trámite de toma de razón".

12º Reemplázase en el artículo 13º la frase "Subsecretario de Tierras y Colonización" por la frase "Subsecretario de Bienes Nacionales".

13º Reemplázase en inciso primero del artículo 15º, la palabra "aunque" por la frase "siempre que no".

14º Reemplázase en inciso segundo del artículo 15º, la frase “un año” por la frase “cinco años”.

15º Suprímase el inciso tercero del artículo 15º.

16º Derógase el artículo 16º.

17º Reemplázase en inciso primero del artículo 17º, la frase “un año” por la frase “cinco años”.

18º Reemplázase en inciso segundo del artículo 17º, la frase “un año” por la frase “cinco años”.

19º Reemplázase el numeral 1.- del artículo 19º por el siguiente:

“1.- Ser el oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él.”.

20º Reemplázase en el artículo 20º, el guarismo “treinta”, por el guarismo “90”.

21º Reemplázase en el inciso primero del artículo 26º, la frase “un año” por la frase “cinco años”.

H.D FELIPE KAST SOMMERHOFF