

143. **Saneamiento de títulos.** A través de la vigencia del sistema registral se ha constatado la situación de numerosos inmuebles (inmuebles) cuyos antecedentes jurídicos no están claros, por defectos en el título propiomente, o en la inscripción. Para acelerar la solución de estas situaciones se han dictado numerosas "leyes de saneamiento de títulos", que fijan procedimientos especiales para inscribir en el Registro, y obtener así "título saneado".<sup>381</sup> La sucesión por causa de muerte y la subdivisión de inmuebles pueden mencionarse como dos causas de importancia en la configuración del problema.<sup>382</sup> Por otra parte, la dictación de leyes de saneamiento es una demonstración más de las debilidades de nuestro sistema registral. Actualmente, los textos fundamentales a los que se puede acudir para obtener el saneamiento son el DL. 2.695, sobre saneamiento de títulos de la pequeña propiedad raíz, rural y urbana,<sup>383</sup> y la ley 16.741, sobre poblaciones en situación irregular.<sup>384</sup>

El primero de esos textos se ha aplicado masivamente, con una gran cantidad de predios beneficiados; pero también ha originado numerosos conflictos, sobre todo por su indebido empleo, incluyendo la controversia sobre sus eventuales: inconstitucionalidad y derogación tácita (o sobrevenida) (por la Constitución, dictada posteriormente).<sup>385</sup>

<sup>381</sup> Como las siguientes: ley 6.382 de 1939 sobre Cooperativas de pequeños agricultores; DFL. N° 7 de 1963; DFL. N° 6 de 1968.

<sup>382</sup> La sucesión por causa de muerte porque —como se dirá pronto— al fallecer el causante se exige practicar unas inscripciones para que el inmueble del causante quede inscrito a nombre de los herederos y puedan éstos disponer de dicho inmueble, y acontece que en ocasiones en la realidad los herederos disponen del predio sin practicar esas inscripciones, y luego sí, cuando efectúan esas transferencias, quedando así el predio fuera del registro respecto de su titular real actual (o, como suele decirse, sin título saneado). Y la subdivisión de inmuebles porque (como ya se dijo) las legislaciones urbanística y rural exigen ciertas diligencias para poder subdividir predios; frecuentemente se procede a subdividir en la realidad (simplemente con hitos o cercos), sin cumplirlas, generando consecuencias semejantes a la causa anterior.

<sup>383</sup> DO. de 21 de julio de 1979, con varias modificaciones; y su Reglamento, DS. 541 (DO. de 17 de octubre de 1996).

<sup>384</sup> DO. de 8 de abril de 1968.

<sup>385</sup> V. a este respecto, por ej., Corte de Concepción, 8 de julio de 1976; RDJ., t. 69, p. 3; Rev. de Derecho U. de Concepción N° 110, p. 479; estos fallos se refieren a legislación precedente, pero ofrecen interés aún ante la actual. V. también RDJ., t. 90, secc. 5ª, p. 149, que declaró una "inconstitucionalidad".

En síntesis, el procedimiento es el siguiente: quien se considera dueño de un predio, con avalúo no superior al límite que se indica, que lo haya poseído materialmente pacífica e ininterrumpidamente por cinco años a lo menos y que carezca de título inscrito a su nombre en el Registro, puede solicitar el saneamiento al Ministerio de Bienes Nacionales (División de constitución de la propiedad raíz). Con la solicitud, declaración jurada de posesión material por el mencionado lapso y antecedentes que presenta el solicitante, se procede por expertos a la identificación precisa del predio y a la elaboración de un plano. Se publica la solicitud. Si transcurrido el plazo legal nadie se opone, se ordena practicar la inscripción del predio a nombre del solicitante. Si hay oposición, los antecedentes se envían al juez ordinario para que, en juicio sumario, dirima la controversia. Si se obtiene inscripción, sea porque nadie se opuso o

cionalidad global" de todo el régimen de saneamiento consagrado en el DL., sin referirse a disposiciones específicas, dirección que posteriormente ha sido enmendada. En el Repertorio de Legisl. y Jurispr. Chilenas, 3ª edic. (1996, reimpressa en 1999), t. III, apéndice, en que se transcribe el DL. 2.695, pueden verse fallos y algunos comentarios; también en el estudio sobre el sistema registral de Hernández, Domingo, ob. cit., p. 267, notas 17 a 20 (se vea que frecuentemente esos fallos cuentan con voto disidente); este autor concluye que en definitiva no hay una oposición entre este régimen y el del Código Civil, en cuanto mantiene la dualidad título-modo para la adquisición del dominio, y confiere primacía a la posesión material por sobre la inscrita (cuando la hay, y en un conflicto que, como se ha visto, el Código no dirime claramente; compartimos la opinión, sin perjuicio de las deficiencias que pronto denunciaremos).

Para el enjuiciamiento del texto deben tenerse algunas consideraciones fundamentales. Una es la consistente constatación de que, a su tiempo, la cantidad de predios sin título saneado era excesiva, con las consiguientes perniciosas consecuencias, entre otras, para la circulación inmobiliaria y el acceso al crédito con garantía territorial. Ante las normas registrales tradicionales era necesario, pues, un régimen de purificación expedido. Por otra parte, se trataba de un saneamiento de "títulos" en titulares realmente consolidados; no de atribución de derecho. Por tanto, es aceptable partir del supuesto de que el solicitante, en el tráfico inmobiliario real, es substancialmente el dueño. En estos términos, la prescripción adquisitiva es sólo el método elegido para proceder al saneamiento, que formalmente conduce a la obtención del título saneado. Así puede explicarse en alguna medida el breve plazo de prescripción fijado y su carácter de prescripción extintiva, inusual en la acción de dominio (v. infra, N° 268 y nota). Pero entonces, para evitar esas situaciones de aprovechamiento inescrupuloso que lamentablemente se han presen-

porque la oposición se rechazó, el solicitante queda como poseedor regular y al cabo de un año se le tiene por dueño, habiendo adquirido el dominio por prescripción adquisitiva. Dentro del año tiene prohibición legal de enajenar y gravar y, dentro de ese mismo lapso, quien se estime dueño, puede ejercer en su contra la acción de dominio que estime asistírle; el juez resuelve si se mantiene el saneamiento o debe restituirse el inmueble al actor. Transcurrido el año se extinguen para los terceros las acciones de dominio (en prescripción extintiva, v. infra, N° 268), pero persiste para ellos, por el lapso de cinco años, la acción para que, si acreditan dominio sobre el predio, el saneante les compense en dinero el valor de esos derechos. Se dispone también que las inscripciones anteriores que pudiere haber sobre el predio saneado quedan canceladas por el solo ministerio de la ley (sin que sea necesario, pues, cancelarlas material-

mente, lo exigible al legislador es: a) integrar en el régimen un cuidadoso mecanismo de prueba de la posesión material (base del sistema); b) una convincente explicación de cómo es que substantiva y realmente adquirió el dominio el solicitante, y c) una eficaz publicidad que confiera a los eventuales perjudicados una efectiva posibilidad de controvertir la solicitud; no obstante algunas enmiendas, el texto no ha cumplido apropiadamente esos requerimientos. Por otra parte, en cuanto al último acápite, no se puede llegar, ciertamente, a una información individualizada, que es impracticable y que, por lo demás, no puede ser reclamada por titulares que se han mantenido dilatadamente alejados del objeto de su dominio, amparándose en los caracteres de perpetuidad y absolutéz de la propiedad, este último, como se sabe, ya bien debilitado.

En otro sentido, aquella calificación de *sólo procedimiento formal*, que no altera el substancial y real modo por el que adquirió el dominio el saneante, es influyente en el funcionamiento de instituciones en las que la naturaleza (gratuita u onerosa) de la adquisición determina efectos, de pertenencia o de otra categoría; por ej., en el destino de los bienes adquiridos durante la vigencia de la sociedad conyugal. No parece justificado definir la suerte del bien saneado, considerando la inmediata forma de adquisición (la prescripción, que es gratuita o, si se estima ajena a la clasificación, al menos no es onerosa); lo procedente es retroceder para averiguar el real modo de adquisición del dominio, en el que intervino efectivamente un acto gratuito u oneroso, para proceder en consecuencia.

Debe tenerse presente también que tratándose de defectos en los que se incurra, tanto en las diligencias previas (en el Ministerio de Bienes Nacionales) como en la inscripción conservatoria, el tema se vincula a la naturaleza de la función registral y a la posibilidad de una nulidad de Derecho público (v. supra, N° 124).

mente mediante subinscripción).<sup>386</sup> También se tipifica un delito para sancionar a quien con este procedimiento ha obtenido maliciosamente la calidad de poseedor regular.<sup>387</sup>

**144. Calificación.** La descripción que se ha formulado de la organización y funcionamiento de nuestro sistema permite cotejarlo con las principales alternativas y principios registrales que se enunciaron al comienzo (supra, N° 125).

a) Es un registro de carácter personal, no real. Las inscripciones no se agrupan en torno a una ficha, carpeta u otro mecanismo que represente a cada inmueble, sino que se van efectuando, sin orden preestablecido, a medida que llegan los títulos al Registro; las mutaciones y estado actual de un predio se averiguan mediante los índices de personas que han intervenido en los respectivos actos.

b) Es de "inscripciones" (extractos) y no de "transcripciones" de títulos.

c) La calificación de la naturaleza de la inscripción como declarativa o constitutiva requiere de una explicación. Para los modos de adquirir distintos de la tradición, es declarativa (la inscripción no es la que provoca la mutación real; sólo la publica; la adquisición se ha producido fuera del Registro). Cuando es practicada con un título traslativo de dominio, es decir, cuan-

<sup>386</sup> Tal como ya se dijo (supra, N° 139 ter), esta es otra fuente de las perniciosas "inscripciones paralelas"; aparte de la inscripción producto del proceso de saneamiento, puede haber una o más anteriores, jurídicamente canceladas pero con apariencia de vigentes (no tendrán nota cancelatoria a su margen derecho, a menos que el Conservador, sin estar obligado, practique una).

<sup>387</sup> Para inmuebles fiscales, v. el DL. 1.939 sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado (ya varias veces citado) y la ley 19.776 (DO. de 21 de diciembre de 2001) sobre regularización de la posesión y ocupación de inmuebles fiscales.

Para más antecedentes Torres, Elena: "Estudio general y aspectos civiles de la ley N° 16.741, sobre saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de las poblaciones en situación irregular", Univ. de Concepción, Concepción, 1969; Topasio, Aldo: *Regularización de los títulos de dominio*, Edit. Edeval, Valparaíso, 1980; Ribera Neumann, Pilar: "Estudio del decreto ley 2.695, sobre regulación de la posesión de la pequeña propiedad raíz", Univ. de Concepción, Concepción, 1987; Peñailillo Arévalo, Daniel: "Saneamiento de títulos de dominio", en Rev. de Derecho. U. de Concepción N° 160, Concepción, 1973, pp. 61 y sgts.