
COMENTARIO DE JURISPRUDENCIA

RECLAMACIÓN DISPUESTA POR EL ARTÍCULO 10 DEL DECRETO LEY N° 1.939

Recurso de queja

Sentencia de la Corte Suprema pronunciada en los autos rol ingreso Corte N° 4.312-2021

María Inés Artigas Abuin ¹

Inversiones Llanca SpA dedujo reclamo, de conformidad con lo establecido por el artículo 10 del Decreto Ley N° 1.939, de 1977, en contra del informe expedido por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Araucanía en el procedimiento de primera inscripción conservatoria de un bien raíz, solicitando el reclamante que se rechace el señalado informe y, consecuencialmente, se autorice la inscripción de la escritura pública de compraventa² del inmueble denominado “*El Raigón*” en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cunco, fundado en que, no obstante que el reclamante sostiene que cumplía todos los requisitos previstos por los artículos 693 del Código Civil y 58 del Reglamento del Registro Con-

¹ MARÍA INÉS ARTIGAS ABUIN. Abogada de la Procuraduría Fiscal de Temuco.

² La escritura pública de compraventa fue suscrita con fecha 7 de noviembre de 2019, ante notario público de Talca, entre Inversiones Llanca SpA y don Rodrigo Abraham González Gómez, quien vende, cede y transfiere al primero el Fundo denominado El Raigón, sector lago Colico, comuna de Cunco, de una superficie de 559,3 hectáreas, que colinda con la ribera del Lago Colico en 320 metros en su deslinde norte, con la indicación de que el inmueble vendido carece de inscripción fiscal y no tiene rol de avalúo. El precio de la compraventa se fijó en \$40.000.000-. Como antecedente del dominio, se menciona que la parte vendedora adquirió el inmueble de don José Santos Valenzuela Mella, según compraventa privada de fecha 24 de marzo de 1999.

servatorio de Bienes Raíces, dicha Secretaría Regional Ministerial emitió informe negativo, sosteniendo que el inmueble de que se trata, pese a no estar inscrito a favor del Fisco de Chile, es un inmueble del Estado, de acuerdo con lo dispuesto artículo 590 del Código Civil, y que se realizarán las diligencias necesarias para obtener la primera inscripción del inmueble de que se trata a nombre del Fisco de Chile.

Agrega el reclamante que el criterio plasmado en dicho informe, respecto de la aplicación del artículo 590 del Código Civil, implica necesariamente la derogación de los artículos 693 del Código Civil y 58 del Reglamento Conservatorio, volviendo inaplicables esas normas a todos los inmuebles no inscritos, siendo simplemente abusiva la invocación del artículo 590 del Código Civil.

Posteriormente, luego que la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Temuco rechazara la reclamación en contra del informe evacuado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Araucanía, por no configurarse ninguna ilegalidad, la parte reclamante entabló recurso de queja en contra de la referida sentencia definitiva, sosteniendo que los sentenciadores incurrieron en dos faltas o abusos: el primero, que el informe en cuestión no “*rechaza*” la solicitud de inscripción conservatoria, sino que sólo informa que el predio en cuestión no se encuentra inscrito a favor del Fisco de Chile, y que, mediante confusos argumentos, pretende inscribir a su favor, pero que no puede entenderse por ello como un informe desfavorable, debiendo el Conservador de Bienes Raíces respectivo practicar la inscripción conservatoria a favor del reclamante; y, la segunda falta o abuso que acusa el quejoso, consiste en que los sentenciadores habrían establecido un privilegio o preferencia, no establecida por la ley, para inscribir el inmueble no inscrito, al asentar que no se encuentra vedado al Fisco de Chile solicitar la respectiva inscripción conservatoria a su favor y que, habiéndose éste pronunciado en el sentido de ejercer tal derecho, solamente en caso de no ejercer dicha facultad, el requirente que solicitó la primera inscripción conservatoria podría seguir con la tramitación.

La Excma. Corte Suprema³ rechazó el recurso de queja, señalando que no advierte la concurrencia de las faltas o abusos reprochados por la quejosa, debido a que hallándose vigente la normativa que regula la Propiedad Austral y no habiéndose alegado por la reclamante que el inmueble de que se trata haya sido sometido al procedimiento previsto para que los particulares logren el reconocimiento de su dominio, se ha de concluir que el predio es de dominio fiscal, por cuya razón no procedía llevar a cabo la inscripción requerida por el particular.

Ahora bien, el precedente fallo dictado por la Excma. Corte Suprema, con muy sólidos fundamentos, esgrimiendo con precisión los conceptos jurídicos fundamentales que entran en juego en la situación de la especie, permite entender a cabalidad la aplicación y vigencia de la Ley de Propiedad Austral para resolver el conflicto que zanja favorablemente para el interés del Fisco de Chile.

La sentencia de la Excma. Corte Suprema, tras asentar consideraciones generales relativas al recurso de queja, precisa luego, acertadamente a mi juicio, que para resolver el asunto controvertido, justamente en relación con la materia y el territorio en que se sitúa el respectivo inmueble, se debe analizar la normativa especial en que se constituye la llamada propiedad austral y, para ello, la sentencia realiza una pormenorizada relación desde sus orígenes en el Decreto Supremo, dictado por don Ramón Freire —a la sazón Director Supremo— el 10 de junio de 1823, deteniéndose en la “*Ley sobre fundación de poblaciones en el territorio de los indígenas y enajenación de propiedades de estos*”, que rigió el proceso de constitución de la propiedad en los territorios indígenas al sur del Bío-Bío, promulgada en enero de 1883, que repuso los procedimientos e instituciones de la ley fundacional de 4 de diciembre de 1866, pasando por el Decreto Supremo N° 1.600, de 31 de marzo de 1931, que refundió las leyes que existían sobre la Propiedad Austral y reprodujo la normativa acerca de las personas que se creyeran con derecho a dominio

³ Sentencia de fecha 24 de agosto de 2021, dictada por los siguientes ministros: Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco, Sra. Adelita Ravanales y Sr. Mario Carroza (redactor) y la abogada integrante Sra. María Angélica Benavides.

de los terrenos situados en el espacio físico en que la ley tenía aplicación, hasta la dictación del Decreto N° 574, de 1974, que fijó el texto refundido del Decreto con Fuerza de Ley N° 336, de 1953, y de las demás disposiciones legales referidas a la administración, tuición y disposición de los bienes del Estado.

Como bien señala el fallo, al igual que nutrida jurisprudencia de nuestros más altos tribunales⁴, el derecho de dominio, tratándose de “tierras

⁴ Sentencia Excma. Corte Suprema, en los autos caratulados “Fisco de Chile con Turismo Aventura Casablanca”, rol de ingreso Corte N° 5431-2004, por sentencia de reemplazo, de fecha 7 de marzo de 2007, asienta que: “*Tercero: Que en los términos precedentemente expuestos, cabe concluir que la normativa sobre Propiedad Austral contenida en el Decreto Ley 574 de 1977, no ha sido derogada hasta esta fecha, de manera que se encuentra actualmente vigente, sin perjuicio de que el procedimiento de reconocimiento del dominio de los terrenos australes ya no se aplique, porque están extinguidos tanto el plazo que ella estableció para llevarlo a cabo, como la prórroga concedida por el artículo 4° transitorio del decreto ley N°1939*”. Ratifica la vigencia y la consolidación del dominio de los terrenos australes la sentencia dictada por la Excma. Corte Suprema, de fecha 13 de mayo de 2013, dictada en los autos caratulados “Fisco de Chile con Frida Arentsen Leighon y otros”, rol 4737-2011: “*Décimo sexto: (...) No es posible sostener que el artículo 99 del Decreto Ley N°1939 del año 1977 haya derogado las normas sobre la constitución de la propiedad austral. Esto, porque claramente expresa que sólo lo hace respecto de las disposiciones de las leyes que se refirieron a las materias expresamente reguladas en el mismo Decreto Ley (...) mas no la propiedad austral, a la que no se refiere sino en su artículo 4° transitorio, en los términos y para los fines precisos antes indicados, que no dicen relación con derogación de dicha normativa, sino todo lo contrario, constituye una reafirmación de la perduración de su existencia. (...) Décimo Séptimo: Que en los términos precedentemente expuestos, cabe concluir que la normativa sobre Propiedad Austral, contenida en el Decreto Ley N°574 de 1974, no ha sido derogada hasta esta fecha, de manera que se encuentra actualmente vigente, sin perjuicio de que el procedimiento de reconocimiento del dominio de los terrenos australes ya no se aplique, porque están extinguidos tanto el plazo que ella estableció para llevarlo a cabo, como la prórroga concedida por el artículo 4° transitorio del Decreto Ley N° 1939. Décimo Octavo: Que establecida la plena vigencia de la normativa referida a la constitución de la propiedad austral, forzoso es concluir que, de acuerdo a sus términos, y en lo que atañe a los predios cuyos títulos no fueron objeto del reconocimiento en ella previsto (como ocurre con aquellos pretendidos como de su propiedad por los demandados de autos), su dominio quedó radicado en el Estado de Chile, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 590 del Código Civil (...)*”. En el mismo sentido, la Ilmta. Corte de Apelaciones de Puerto Montt, en los autos caratulados “Fisco de Chile con Arentsen”, rol 148-2009, por sentencia de fecha 25 de abril de 2011, asienta la correcta doctrina: “*Décimo: Que, en consecuencia, atendida la especial legislación que regula la constitución*

australes”, se sustrajo del sistema general, quedando regido por una normativa especial, caracterizada por los derechos del Fisco de Chile respecto de las tierras sitas en dichos territorios, y que requería un proceso de refrendación por parte del Estado acerca de la validez de los títulos esgrimidos para alegar el dominio sobre ellos, otorgando un plazo para que los particulares solicitaran al Estado el reconocimiento de sus títulos. Y, en lo medular, una vez cumplido dicho plazo, corresponde entender que la Propiedad Austral quedó definitivamente consolidada en aquellas personas cuyos títulos fueron aceptados o reconocidos por la autoridad, de acuerdo con la ley, mientras que en el caso de aquellos predios cuyos títulos no fueron objeto de dicho reconocimiento, su dominio quedó radicado en el Estado de Chile, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 590 del Código Civil.

Sobre la vigencia de las normas de la Propiedad Austral, la sentencia advierte que el Decreto Ley N° 1939, de 1977, sobre adquisición y disposición de los bienes del Estado, a través de su artículo 99, derogó todas las normas vigentes sobre las materias a las que se refiere ese Decreto Ley, pero no se relaciona con la Propiedad Austral, salvo en su artículo 4° transitorio que otorgó, por única vez, un nuevo plazo fatal de noventa días, a contar de su publicación, a aquellas personas que pretendan el reconocimiento de sus títulos o que, habiéndolos solicitados anteriormente, pudiesen completar los antecedentes que les fueron requeridos. Así, vencido una vez más el plazo fatal dispuesto por la ley, quedó terminado el proceso de constitución y consolidación de la llamada propiedad austral, en tanto forma de regularizar los títulos de dominio de los predios ocupados legalmente. De este modo, la “institución de la constitución de la propiedad austral” dejó de tener existencia, pero no porque hayan sido derogadas las normas que lo establecieron, sino por encontrarse extinguidos

y consolidación del dominio de la propiedad austral, solo cabe concluir que las normas sustantivas del derecho común relativas a la adquisición de su dominio quedan marginadas de su aplicación respecto de los predios australes materia del presente juicio, lo que determina la improcedencia de la acción reconvencional subsidiaria deducida por la parte demandada -constituida por la Sucesión Arentsen- basada en haber adquirido por prescripción adquisitiva (ordinaria o extraordinaria) el dominio de las acciones y derechos inscritos de que es titular, por ser inaplicable, en la especie, la normativa sustantiva civil”.

los plazos contemplados por la ley para acogerse al procedimiento de reconocimiento de títulos, por lo que la normativa de la Propiedad Austral se encuentra actualmente vigente.

Lo anterior se traduce, en definitiva, que encontrándose vigente la normativa que regula la Propiedad Austral, y no habiéndose alegado que el inmueble materia de la solicitud de inscripción haya sido sometido al procedimiento previsto para que los particulares logren el reconocimiento del dominio a su nombre respecto de bienes raíces situados en el territorio en que resulta aplicable dicha legislación, el predio en comento es de dominio fiscal, por lo que no procedía llevar a cabo la inscripción requerida por Inversiones Llanca SpA.

En fin, lo importante, a mi juicio, es destacar que la Excm. Corte Suprema ratificó que las normas que regulan la Propiedad Austral se encuentran plenamente vigentes, y que los predios que se ubiquen en el territorio en que dicha normativa se aplica, respecto de los cuales no consta que sus títulos hayan sido objeto del reconocimiento previsto en la ley, el dominio de tales tierras quedó radicado en el Estado de Chile, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 590 del Código Civil.

Es importante señalar, además, que la sociedad Holdin Wind Chile SpA, relacionada con Inversiones Llanca SpA, en la misma época, pretendió inscribir, también mediante el mecanismo establecido por el artículo 58 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, una escritura pública de compraventa del inmueble denominado “*La Escuadra*”⁵, inscripción que fue rechazada por el Sr. Conservador de

⁵ Cita, como título de dominio, escritura pública de fecha 16 de marzo de 2021, otorgada ante el notario público de la ciudad de Talca, don Teodoro Patricio Durán Palma, por medio de la cual don Julio César Aravena Moraga se declara dueño del fundo denominado “*La Escuadra*”, sector Cerro El Faro, comuna de Villarrica, de una superficie aproximada de 635,94 hectáreas. Por la cláusula segunda del mencionado instrumento, don Julio César Aravena Moraga, vende, cede y transfiere a “*Holding Wind Chile SpA*”, el inmueble individualizado, fijando el precio en la suma de \$70.000.000.-. Por último, el predio carece de rol del Servicio de Impuestos Internos. Cabe destacar que en la referida escritura no se indica el origen del dominio que alega el Sr. Aravena Moraga sobre el predio que trata,

Bienes Raíces de Villarrica, previo informe desfavorable de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Araucanía, por tratarse de un inmueble de propiedad fiscal, no inscrito. En contra del referido informe desfavorable, la mencionada sociedad interpuso, ante la Iltma. Corte de Apelaciones de Temuco⁶, el reclamo contemplado en el artículo 10 del Decreto Ley N° 1939, de 1977, fundado en que ese inmueble no era de propiedad del Fisco de Chile, y que, con la dictación del Decreto Ley N° 1939, sobre la adquisición, administración y disposición de los bienes del Estado, en especial lo dispuesto por el artículo 99 de dicho cuerpo normativo, se derogó toda la normativa sobre la constitución de la Propiedad Austral, concluyendo que los terrenos que carecen de inscripción conservatoria deben sujetarse al procedimiento establecido por el referido artículo 58 del Reglamento, igualando las condiciones entre los particulares y el Fisco de Chile, de conformidad con lo establecido por el artículo 11 de citado Decreto Ley N° 1939, de 1977.

En ese caso, también el reclamante interpuso recurso de queja en contra de los sentenciadores de la Iltma. Corte de Apelaciones de Temuco⁷ que rechazaron la reclamación en contra del informe evacuado por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Araucanía en el señalado procedimiento de primera inscripción conservatoria, por no configurarse ninguna hipótesis de ilegalidad.

La Excma. Corte Suprema⁸ reiteró ahí que, hallándose plenamente vigente la normativa referida a la propiedad austral, debe concluirse que, respecto de los predios en que no consta que sus títulos hayan sido objeto de reconocimiento previsto por la señalada normativa, el dominio de los

haciendo únicamente referencia que “...*el vendedor es dueño del inmueble objeto de la presente compraventa con anterioridad a la celebración de su matrimonio, por lo que no se encuentra dentro de la sociedad conyugal*”.

⁶ Rol de ingreso N° Contencioso-Administrativo 7-2021.

⁷ Sentencia de fecha 02.08.2021, en autos rol ingreso N° Contencioso-Administrativo 7-2021.

⁸ Sentencia de fecha 12.11.2021, en autos rol ingreso N° 56.178-2021.

inmuebles quedó radicado en el Estado de Chile, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 590 del Código Civil, por lo que no procedía llevar a cabo la inscripción requerida por la citada sociedad.

Considero también importante destacar que la tesis de la quejosa, respecto de la vigencia de las normas de la propiedad austral, no solamente tiene el error evidente de que ello no es efectivo, sino que, además, desconoce que todas las situaciones creadas, nacidas o consolidadas al amparo de una ley, así como los derechos adquiridos conforme a ella, no pueden verse afectados por leyes posteriores. La ley puede únicamente disponer a futuro, y no tendrán jamás efecto retroactivo⁹. De ahí que el dominio del Fisco de Chile sobre los predios ubicados en el territorio austral, cuyos títulos no fueron reconocidos como válidos por la autoridad, o por los tribunales de justicia al desestimar la demanda de interesado a impugnar el decreto denegatorio, no pudo sufrir variación alguna después de vencer el plazo establecido por la ley, cuya última oportunidad para el reconocimiento de títulos fue establecida por el artículo 4° transitorio del Decreto Ley N° 1.939, de 1977.

Quedó, así, en completa evidencia que las pretensiones de la sociedad reclamante eran absolutamente infundadas fáctica y jurídicamente. Perseguían, ni más ni menos, obtener una inscripción conservatoria, a través del mecanismo de primera inscripción establecido por el artículo 58 del Reglamento de Registro Conservatorio, de una escritura pública de compraventa, suscrita entre privados, sin respaldo en antecedentes que plausiblemente dieran cuenta de una efectiva cadena posesoria y sin contar, siquiera, con la posesión material del predio al que esa escritura se refería.

Nuestra realidad jurídica da cuenta, históricamente, de la existencia de una multiplicidad de casos en que, tras haber advertido alguien que un predio no estaba inscrito, vio ahí una oportunidad para procurarse la inscripción de dominio sobre ese inmueble, echando mano, para ello, a alguna fórmula más o menos ingeniosa, casi siempre con aparente res-

⁹ Artículo 9° del Código Civil.

paldo en el ordenamiento legal, en la que, frecuentemente, una compra-venta pasa a desempeñar el rol central, aunque ella, aparte del papel, no esté sustentada en la detentación material del predio, ni en una verdadera cadena posesoria.

