“Decreto ladrón” y el reciente fallo de la Corte Suprema

"...Al revisar los antecedentes de este caso surge la pregunta acerca de si un contrato de arrendamiento, que por definición otorga al arrendatario exclusivamente la tenencia del bien arrendado, puede servir como antecedente para regularizar la posesión y constituir dominio sobre un inmueble..."

Jueves, 19 de octubre de 2023 a las 12:30

A- A+ Imprimir Enviar

Daniela Fierro

El Decreto Ley 2.695, conocido popularmente como “Decreto ladrón”, ha dado origen a múltiples controversias. Esta norma permite a una persona adquirir el dominio de un inmueble que posee irregularmente una vez transcurridos dos años desde la inscripción de este a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces, cumpliendo con los requisitos y procedimientos ahí establecidos.

Hace unas semanas, la Corte Suprema dictó un fallo que llama la atención. Una persona declaró estar en posesión del inmueble que solicitaba regularizar debido a un contrato de arrendamiento indefinido celebrado con su padre, dueño del inmueble, quien luego le habría donado el terreno, lo cual acreditó con una declaración jurada suscrita por este. A esta petición se opuso la hermana del solicitante, por el hecho de existir más herederos y porque se habría obtenido la firma y la huella de su padre, un adulto mayor de 93 años, a través del engaño.

La sentencia dictada por el tribunal de primera instancia rechazó la demanda de oposición a la solicitud, ordenando inscribir el inmueble a nombre del solicitante. Esta sentencia fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Temuco y, este mes, la Corte Suprema rechazó el recurso que buscaba anular la sentencia judicial.

El fallo del máximo tribunal establece que si bien consta que entre el solicitante y su padre se suscribió un contrato de arrendamiento indefinido sobre el inmueble, el cual concedía un título de “mera tenencia” (se

tiene la cosa, pero se reconoce dominio ajeno), este quedó superado por la declaración jurada de reconocimiento de "posesión material" (se tiene la cosa con ánimo de señor y dueño) efectuada por el padre del solicitante.

Entonces, la solicitud de regularización descrita se funda en la existencia de un contrato de arrendamiento indefinido y, según el fallo referido, se considera la declaración jurada de reconocimiento de posesión material suscrita por el padre como uno de los antecedentes para considerar acreditada suficientemente la posesión del inmueble. ¿Qué es lo que llama la atención? Que en dicha declaración se señala que el solicitante era poseedor del inmueble desde 2007, esto es, desde la fecha en que él y su padre suscribieron el contrato de arrendamiento del inmueble por un plazo indefinido.

El fallo analiza principalmente si la parte demandante (la hermana del solicitante) contaba con la legitimación necesaria para oponerse a la regularización y, lamentablemente, no es lo suficientemente explícito acerca de cómo la condición de mero tenedor cambió a ser la de poseedor.

Tampoco se hace referencia al término del contrato de arrendamiento (al ser este de plazo indefinido, se encontraba vigente al momento de presentar la solicitud de regularización) ni a la existencia de una donación, cesión de derechos u otro acto que sirva de antecedente para dar lugar a la posesión material del inmueble por el solicitante con ánimo de señor y dueño.

Al revisar los antecedentes de este caso surge la pregunta acerca de si un contrato de arrendamiento, que por definición otorga al arrendatario exclusivamente la tenencia del bien arrendado, puede servir como antecedente para regularizar la posesión y constituir dominio sobre un inmueble.

** Daniela Fierro es asociada de Cariola Díez Pérez-Cotapos.*

0 Comentarios Juan Alvarez ▼

J Sé el primero en comentar...

♡ **Comparte** **Mejores** **Más nuevos** **Más antiguos**

Sé el primero en comentar.

Suscríbete **Política de Privacidad** **No vendan mis datos**