

EL DISCURSO EN TORNO AL DERECHO DE PROPIEDAD, SU FUNCIÓN SOCIAL Y SU RELACIÓN CON EL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL REGISTRO INMOBILIARIO.

Santiago Zárate G.*

Sumario: I. Introducción: de la propiedad, sus funciones y del derecho a la vivienda. II. De la propiedad, de la función social, de derecho a la vivienda adecuada y del registro. III. Amparo jurisdiccional de la propiedad y del derecho a la vivienda. IV. Conclusiones. Bibliografía.

Abstract o resumen: Buscamos en el presente trabajo dar un fundamento plausible a la aparente colisión entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda, ambos, derechos fundamentales que son atacados con argumentos retóricos que rayan en la superficialidad y absurdez, que ponen en peligro la esencia del derecho a la propiedad en la concordancia debida con la función social de la misma. Lo cierto es que ambas cuestiones tienen un carácter diverso y una importancia radical a la hora de zanjar disputas socio-políticas que más que dar solución al problema de la vivienda, socaban el derecho de propiedad en su esencia. Lejos de permitir su adecuado entendimiento, exculpan de responsabilidad al Estado, figura que es determinante en su actuar, tanto en sus aspectos ejecutivo y legislativo, como en el judicial.

Título: “El Discurso en torno al derecho de propiedad, su función social y su relación con el derecho a la vivienda y el registro inmobiliario”.

Objetivo: Se busca entregar fundamentos plausibles a la aparente colisión entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda, ambos, derechos fundamentales que son atacados con argumentos que rayan en la superficialidad de sus postulados, y que ponen en peligro la esencia del derecho a la propiedad.

* Profesor Asociado Regular de la Facultad de Derecho y Humanidades de la Universidad Central de Chile. Abogado y Licenciado en Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile. Doctor en Derecho por la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Dirección: Lord Cochrane 417 A, Santiago de Chile. Correo: santiago.zarate@ucentral.cl ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5364-9298>

Dado que las cuestiones aquí tratadas tienen un carácter diverso y una importancia radical a la hora de zanjar disputas socio-políticas, más que dar solución al problema de la vivienda, socaban el derecho de propiedad en su esencia, exculpando la responsabilidad al Estado en sus aspectos ejecutivo y legislativo, como en el judicial.

Palabras clave: propiedad – función social – vivienda – derechos fundamentales – colisión.

Conclusiones: las conclusiones se exponen al final del presente trabajo, sin perjuicio de lo cual anuncio desde ya algunas de ellas a continuación:

- El dominio es un concepto absoluto del cual derivan otros como la propiedad, la posesión, la tenencia, el precario y la detentación.
- El derecho de propiedad no se agota en su función social, sino que se refuerza, correspondiéndole sólo al Estado, zanjar la problemática del bien común que es el concepto al cual debe entenderse adherido el de función social.
- El concepto de vivienda es un complejo que abarca una variedad de otros conceptos y nociones, por lo que lo mejor es definirla desde sus fines y estructura. La idea que más se acerca a lo indagado en este trabajo es el de vivienda adecuada.
- No existe colisión entre el derecho de propiedad, su función social y el derecho a la vivienda, desde que es el Estado el encargado de generar políticas públicas que den una solución a los ciudadanos que así lo requieran, pero con bienes propios, recurriendo sólo a la expropiación cuando sea necesario en temas de conectividad y transporte público.
- A pesar de existir acciones protectoras del dominio, en realidad la mejor protección la otorga el registro inmobiliario mediante la inscripción del derecho en el libro de propiedad. Se trata en Chile de un registro de derechos y no de hechos, por lo que los que posean sólo materialmente una cosa raíz, no podrán ingresar al registro. Por excepción, hoy existe tal posibilidad, lamentablemente, a través del procedimiento administrativo dispuesto por el DL 2695 de 1979 que abrió la puerta a la regularización de la pequeña propiedad raíz, con algunos nimios requisitos.

I. Introducción: de la propiedad, sus funciones y del derecho a la vivienda.

Cuando se habla de propiedad, en general, comúnmente se comete el error de vincularla con la función social, como parte de su concepto (sin serlo), pero también como referencia al derecho a la vivienda, cuestión que dista un poco de la realidad de ambos institutos

jurídicos. Es decir, propiedad, función social de la propiedad y derecho a la vivienda se entienden participar de una similitud que, claramente, no tienen.

Aunque en el caso del derecho a la vivienda, el contenido sea más social que jurídico, las dos instituciones aparecen vinculadas en virtud de sus funciones u objetos, en cuanto finalidades. En otras palabras, cuando se habla de propiedad y vivienda se produce un espejismo por el cual pareciera existir una vinculación entre ambos conceptos a partir de sus funciones, entendidas éstas en su acepción finalista.

Sin embargo, y he ahí el problema, mientras que la propiedad está vinculada a la detentación de las cosas por los sujetos de derecho (caracterizados por su individualidad, al menos por regla general); la vivienda sólo se refiere a una parte más bien objetiva de la detentación de los bienes raíces.

Si a esto le sumamos las funciones que la propiedad cumple en relación con la sociedad (concepción sociológica), suele pasar que se confunden aún más. En efecto, el Estado es el mayor detentador del territorio; es el detentador absoluto por lejos de un país, tanto del suelo como del subsuelo, de modo que sostener una vinculación de la naturaleza anunciada es francamente un error.

Se es dueño de todos los bienes corporales e incorporales que no tengan un dueño particular o privado, dominio que ejerce con caracteres de absoluto, perpetuo, inalienable e imprescriptible¹.

En el caso de los inmuebles, el Estado es dueño de todo aquello que carezca de un titular (artículo 590 del Código Civil –en adelante también CC). Sus bienes son considerados demaniales o de uso público, o simplemente, fiscales, de modo que es él quien los administra a nombre del pueblo o nación (idea que proviene de Roma, por cierto)².

No es de extrañar que los gobiernos de las más distintas tendencias suelen tomar como bandera de lucha la reforma de las estructuras sociales, políticas y jurídicas, todo lo cual

¹ En Chile, véase el artículo 19, N° 24 de la Constitución Política (-en adelante también CP de 1980-). Lo suyo, en la Constitución Nacional del Paraguay de 1992, artículo 109. También en la Constitución Política del Perú de 1993, artículo 70. En la Constitución Política de Costa Rica de 1949, artículo 45. En la Constitución Política de España, artículo 33, 2.

² En Roma, hacia el final de la República y comienzos del Imperio, existieron dos formas patrimoniales sobre bienes públicos: el *Ager Publicus* –que proviene de tiempos inmemoriales–, y el *Fiscus*, que era el patrimonio del príncipe.

obedece a una necesidad de hacerse notar y, más especialmente, de trascender en la Historia de un país.

Nos parece que queda en evidencia sin mayor análisis que la sola observación ciudadana, que el tema de esta vinculación a la cual nos estamos refiriendo, es acomodatícia, con tintes claramente políticos. Como siempre sucede, la mezcla de las cosas trae consecuencias que no se avienen con la realidad de las situaciones. Se crean ideas en el inconsciente colectivo que hacen que los ciudadanos de un país se crean con un derecho que no tienen: quitarle su propiedad a una persona.

En todo este panorama, el registro inmobiliario ofrece una protección que va más allá del sistema dominical y posesorio que la mayor parte de las veces es invisible. El ejemplo más claro se encuentra en la tutela jurisdiccional efectiva para el caso de usurpación de terrenos, ya que el sistema posesorio contiene por sí (y sin necesidad de recurrir a la Constitución), un importante número de acciones protectoras que logran el objetivo de proteger el derecho, mas no el hecho de la posesión (natural o material), que es lo que se pierde en la usurpación. En efecto, cuando alguien es sujeto pasivo de usurpación, y, por tanto, despojado de su propiedad (inmueble, bien raíz -cosa concreta-), en realidad no está siendo afectado en su dominio, debido a que éste se encuentra protegido por la inscripción en un registro.

De esta manera, el dueño podrá perder la posesión material de la cosa raíz, pero no ha perdido su dominio. En palabras simples, ha perdido el hecho de la posesión concreta y natural de la cosa, pero no así, su derecho, el cual se encuentra inscrito, seguro y cierto, jurídicamente.

Por ello, cuando una persona es despojada de la materialidad de una cosa, más que protegerla mediante interdictos o acciones que naturalmente son restitutorios de una cosa (como es el caso de la acción reivindicatoria o de la publiciana); no se afecta el derecho de dominio o la propiedad. Esta garantía la otorga el registro y no la legislación, cuestión que suele no entenderse muy bien.

En consecuencia, en el presente trabajo se pretende rechazar la idea de vinculación intrínseca que se pretende dar al concepto de propiedad con el de vivienda, para lo cual

haremos, primero, un barrido histórico, para luego, concentrarnos en el concepto de propiedad y su función sociológica; asumiendo que se trata de cosas e ideas distintas que es bueno aclarar, dado el bajo nivel de debate existente a este respecto, y que dista del correcto entendimiento de las instituciones jurídicas, las cuales, en el caso del derecho de propiedad inmueble, deben su robusta construcción al registro y su regulación.

II. De la propiedad, de la función social, del derecho a la vivienda y del registro.

1. Desde tiempos remotos, el dominio ha sido entendido como un poder o señorío ejercido, al principio, sobre todas las cosas, fueran éstas vivientes o inanimadas, lo cual provino siempre de una idea de 'todo', la que se correspondió con la figura de una deidad omnipresente, que todo lo ve y que todo lo controla. Toda la mitología humana nos habla de aquello.

Los griegos entendieron eso y los romanos (sus hijos), también, de huelga que las ideas de absolutismo dominical no son con nada modernas, sino todo lo contrario, pues el Hombre en tanto tal, siempre ha querido 'dominar' las cosas (especialmente, a las bestias salvajes).

Cabe sólo recordar, en este sentido, lo que nuestros filósofos racionalistas trataron a propósito de la naturaleza del Hombre, en tanto ser humano, en tanto ser, en tanto ente; conceptos todos que sin lugar a dudas nos conectan con nuestra naturaleza o esencia animal, como en Aristóteles, en Cicerón, en escolásticos y en los naturalistas; en un periplo lleno de singularidades propias del devenir histórico, tal cual nos enseña Guzmán Brito al indagar en el concepto de 'sujeto de derecho'³, por ejemplo. Con todo, y en el sentido anotado, no cabe duda hoy que la persona humana es el sujeto de derecho por antonomasia.

No obstante, esta concepción, en cuanto a su normatividad, es evolutiva. Es decir, la expresión 'sujeto de derecho' es hoy un concepto que se atribuye a los seres humanos con una facilidad que deslumbra y al mismo tiempo asusta. En efecto, cuando alguien expresa que es un 'sujeto de derechos', hoy en día, no existe alma en el mundo que pueda desmentir aquello sin caer en el devenir estoico de una fatal arrogancia.

³ Véase Guzmán Brito, Alejandro, Los orígenes de la noción de sujeto de derecho (Bogotá, TEMIS, 2012).

Así sin más, el concepto de dominio suele ser entendido desde un nivel superior y de manera descendente, al estilo kelseniano, desde la cúspide de una pirámide, superponiéndose a toda forma de dominación incluso política de las cosas. La declaración que motiva todo aquello no es otra que la de que el dominio es un término fenomenológico y a la vez, un absoluto; todo lo cual deriva a mi entender del carácter apriorístico del concepto.

De esta manera, el vocablo 'dueño' es, en el sentido más puro de la realidad, un elemento más que certero de la necesidad humana de tomar o asir una cosa con esa intención intrínseca de hacer con ella lo que se desee. Pero el deseo es parte de la voluntad. Por ello es que *volere* implica deseo y en más, un querer algo para sí.

El concepto más afín con esta idea fenomenológica de asir una cosa es la detentación, palabra que es aceptada por la RALE⁴, pues en sus dos acepciones, tiene una significación real. Es decir, si bien el vocablo detentar tiene un origen algo espurio y alejado del concepto de 'cosa', según el DRALE podemos aplicarla sin problemas, tal como ocurre con la palabra 'llevar' que se utiliza para referirse a la forma o técnica que se utiliza para llevar (administrar) los libros registrales.

En consecuencia, y si aceptamos el vocablo detentar, tendremos, con todo, que se trata de un término equívoco, es decir, que admite tantos significados inconexos entre sí, por lo que debemos admitir que, aunque es el primer revés que nos anuncia desde ya el concepto de dominio, no cabe sino moderar su delicada aplicación y su extensión a otras materias que no sean las relativas a la detentación de las cosas, en un sentido restringido.

El siguiente eslabón en la cadena es el relativo a la expresión tenencia, vocablo muy ceñido al cinto del dominio. De esta manera, cuando algo 'se tiene', se dice, así mismo, que 'se detenta', o al revés. Así, cuando se dice que se es 'dueño de algo', huelga entender que 'se detenta', es decir, 'se tiene'. No obstante, la figura de la tenencia tiene otros problemas, ya que su concepción debe ser también restringida al ámbito del dominio. Ello debido a que,

⁴ Detentar es 1. Poseer una cosa, disponer de ella o atribuírsela de forma ilegítima o indebida; especialmente poseer o atribuirse el poder. 2. Ejercer un cargo público o tener una dignidad, especialmente de forma ilegítima. DRALE en: https://www.google.com/search?q=significado+en+DRALE+de+la+palabra+detentar&rlz=1C1PRFI_enCL1038CL1040&oq=significado+en+DRALE+de+la+palabra+detentar&aqs=chrome..69i57j33i10i160j33i15i22i29i30i2.3144715024j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8&bsh=m=rimc/1

de extenderse, cabe la posibilidad de alejarnos de lo principal, anidando, con ello, otras concepciones como aquella de que trata este trabajo.

Pues bien, establecido que el dominio está en la cúspide del armado jurídico (la pirámide), y la detentación de las cosas (o su tenencia), es la base de sustentación de la estructura dominical; queda referirnos a la posesión, sucintamente, la que no es otra cosa que el concurso real de apariencias factuales que nos conducen al dominio y, por lo tanto, nos alejan de la detentación, aunque no totalmente. Esto es así, debido, principalmente a que, si bien la posesión es una forma de detentación, el concepto no se agota en esa característica, sino que muestra la materialidad que es propia de la institución misma. En tal dinámica, el concepto de posesión es muy relevante en cuanto y en tanto nos conduce ineludiblemente hacia una idea mayor cual es la del dominio.

Señala claramente Ihering que no existe dominio sin posesión ni ésta sin el dominio⁵. Se complementan de tal manera que una no puede existir sin la otra. El artificio de Savigny de separar la materialidad de una pretendida espiritualidad⁶, es sólo el reflejo de querer sostener que la posesión extiende sus alas tanto hacia el dominio (hacia arriba en la pirámide), como hacia la detentación o tenencia.

El problema que se plantea justamente es el relativo a la necesidad de escindir el concepto en dos, de huelga que cada uno pueda subsistir por separado, cuestión que trae como consecuencia pensar a la posesión como algo volátil y de ninguna importancia al momento de dilucidar si alguien es dueño o no de una cosa. Bajo esa premisa, entonces, y siguiendo a Savigny, la posesión se podría ejercer sin detentar la cosa, cuestión que no conversa con el carácter concreto que se pide a quien es dueño de un determinado bien. Es decir, cuando se es dueño de algo se requiere de actos positivos de interacción que lo demuestren, de manera tal que, sin esa vinculación fáctica con la cosa, el dueño carecería de un importante atributo (alejado hoy de los textos de derecho civil), cual es la posesión material o natural de la cosa.

Pero ahí no termina el asunto, ya que Ihering no acepta la espiritualidad de la posesión, lo que nos conduce indefectiblemente a entender que la posesión sólo existe cuando hay

⁵ Véase Ihering, Rudolf von, La posesión (Santiago, Editorial Olejnik, 2022).

⁶ Véase Savigny, Frederic von, Tratado de la posesión según los principios de derecho romano (Madrid, Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica, 1845).

materialidad de la cosa. Si la cosa no existe (o incluso si ella no se encuentra presente), el dueño no puede poseerla, porque la corporeidad de ella es lo más relevante. De ahí que sea imposible, a mi entender, conciliar el ánimo con la corporeidad de la cosa, pensando en que ambos elementos pueden separarse sin detrimento uno del otro.

Creo que la cuestión jurídica que se suscita en torno a estas ideas, es que se corre el riesgo de hacer posible que la posesión ingrese al registro en su forma desmaterializada, cuestión a la que me opongo rotundamente, debido principalmente, al rol que el ánimo de señor y dueño de una cosa tiene como elemento endógeno que la posesión tiene en el sistema posesorio heredado del *Ius Commune*⁷. Debemos recordar en esta parte que lo que conocemos del sistema jurídico romano, ha sido glosado, comentado y desnaturalizado por las influencias recibidas luego de la *Rezeption* en el Derecho continental de la obra de Justiniano.

Expresado así, no me cabe duda que todo el sistema posesorio no tiene un conector directo con el Derecho Romano, lo cual es un aspecto muy importante a la hora de suponer que los codificadores aplicaron esas reglas jurídicas en lugar de otras, como las propias del Derecho canónico, o del Derecho feudal, última esta que contiene más deformaciones que influencias directas de la fuente romana.

Recordemos en esta parte que el camino recorrido por los derechos propios, es uno escabroso, pensando en las instituciones de Derecho romano vulgar que horadaron muchas de las instituciones romanas clásicas más ricas, como son el dominio, la propiedad y la posesión.

Por ello, cuando aparece el registro (edad media), la concepción hasta ese momento del dominio, cambia hacia lo que Ehrenberg denomina seguridad jurídica, concepto que, si bien es muy moderno (principios del siglo XX), tiene una relevancia sólo aceptable en la medida que se la interpole de tal manera que este ejercicio no entorpezca la idea de dominio (o propiedad), que es lo que se quiere resguardar.

⁷ Véase P. 3, 28, 1-3.

2. De la propiedad y del registro en general.

Por su parte, el registro, en general, y el inmobiliario, en especial, es, sin lugar a dudas, la innovación más importante de los últimos siglos en todos los ordenamientos jurídicos del mundo. No se puede entender la actividad económica sin referir al registro, lo que conduce indefectiblemente a la idea de protección del tráfico de cosas inmuebles, que significativamente redundan en el bienestar de la población.

Pero cuidado, porque lo que el registro protege no es al inmueble en sí mismo, como cosa tangible, sino al derecho real que se ejerce sobre esa cosa y que es lo que concretamente accede al registro. Y esto es así, por cuanto la finalidad del registro inmobiliario siempre ha sido la de proteger derechos y no hechos (aunque éstos sean jurídicos). Para esto último están los registros de títulos y los de hechos, como en el caso de los registros civiles y de identificación de nacionales en los distintos países, en los cuales se consignan eventos factuales como el nacimiento o la muerte de una persona; ambas situaciones muy relevantes, pero hechos al fin⁸.

Recordemos que la mayoría de los sistemas de registro en el mundo son jurídicos, es decir, sólo admiten el acceso de derechos y no de hechos. En el caso del registro inmobiliario, esos derechos son de naturaleza real y no personal, de modo que su presencia en el registro protege al titular de la inscripción más que al bien o cosa misma. Es decir, que lo más importante en el registro es el titular inscrito y no el bien raíz. El inmueble podrá ser tomado (ocupado) hasta violentamente, como en el caso de la usurpación, y, aun así, el titular no perderá su derecho ya que éste se encuentra inscrito⁹.

3. El derecho a la vivienda y la función social de la propiedad.

Este derecho es uno de naturaleza subjetiva. Atañe al sujeto y no al objeto, de modo que la referencia hecha a la vivienda no comprende más que el deber del Estado de permitir

⁸ Véase Zárate G., Santiago, Sobre la imposibilidad de afectación del derecho de dominio sobre inmuebles en virtud del delito de usurpación en la legislación chilena, en Revista de Derecho Inmobiliario 3 (Santiago, Editorial Metropolitana, 2019) pp. 153-164.

⁹ Obviamente, no se trata de que la cosa se desplace de unas manos a otras porque aquello no es físicamente posible. De lo que se trata es de que la cosa cambie su titularidad de manos de un sujeto a otro. Lo que hay en definitiva es una traslación subjetiva más que objetiva de la cosa. Es el dueño el que cambia de posición dominical frente a la cosa, y no la cosa misma.

que todo nacional de un país pueda adquirir una vivienda en condiciones mínimas de dignidad, como rezan algunas constituciones actuales, como veremos.

Sin embargo, esa declaración programática no alcanza a las bases estructurales de un sistema basado en la propiedad de las cosas, tanto corporales como incorporeales que toda persona puede adquirir. En esa dinámica, nada tiene que ver el derecho a la vivienda con el derecho de propiedad en su esencia. Esto es muy importante de señalar por cuanto se recurre por lo general al argumento de la función social como el nexo vinculante entre ambos derechos, provocando en las mentes de las personas una suerte de espejismo jurídico alejado completamente de la realidad. Esto es así, por cuanto el derecho a la vivienda es un mandato dirigido al Estado y no al particular, lo mismo que en el caso de la función social.

En la Constitución chilena de 1925, en que aparece por primera vez una sutil referencia a la función social de la propiedad, se responde al influjo de autores franceses como Comte¹⁰, Durkheim y Duguit¹¹, entre otros. De esta manera, y según nos refiere Silva Bascuñán, durante el gobierno de Eduardo Frei Montalva, en Chile se modificó el texto original del numeral 10° del artículo 10° de la Constitución (de 1925) en relación al derecho de propiedad, extendiendo el concepto restringido hasta entonces de 'inviolabilidad de la propiedad' contenida en la otrora Constitución chilena de 1833; hacia lo que será la función social¹². En la comparativa, se puede observar la mutación conceptual, que termina por incluir esta expresión en el texto definitivo de esa constitución:

Art. 10, N° 10 CP. 1925:

"El ejercicio del derecho de propiedad está sometido a las limitaciones o reglas que exijan el mantenimiento y el progreso del orden social, y, en tal sentido, podrá la ley imponerle obligaciones o servidumbres de utilidad pública en favor de los intereses generales del Estado, de la salud de los ciudadanos y de la salubridad pública".

Art. 10, N° 10 Ref. Frei:

*"La **función social** de la propiedad comprende cuanto exijan los intereses generales del Estado, la utilidad y la salubridad públicas, el mejor aprovechamiento de las fuentes y energías productivas en el servicio de la colectividad y la elevación de las condiciones de vida del común de los habitantes".*

¹⁰ Comte, Auguste, *Système de politique positive*, t. 1 (Paris, Dunod Editour, 1880) pp. 156 ss.

¹¹ Véase Durkheim, Emile, *La división del trabajo social* (trad. Carlos Posada, México, Ediciones Colofón SA, 2007). Duguit, León, *Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoleón* (trad. Carlos Posada, México, Ediciones Coyocán, 2007).

¹² Silva Bascuñán, Alejandro; Silva Gallinato, María Pía, *Derechos humanos en la Constitución de 1925*, en *Revista Ius et Praxis* 9 (Talca, 2003) 1, pp. 245-257.

Por su parte, la Constitución chilena de 1980 mantuvo el concepto de función social en el inciso 2° del numeral 24 del artículo 19 en los siguientes términos: “*Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Ésta [continúa la norma] comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental*”, con lo cual el constituyente le dio un contenido más acotado al concepto de función social¹³.

En otras legislaciones, la cuestión se nos muestra con algunos matices.

a) Una revisión transatlántica nos conduce en este periplo al artículo 33 de la CP española de 1978, que dispone: “*Art. 33. 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes*”¹⁴. Pensamos que la diferencia con todas las constituciones previamente comentadas se advierte en el uso de la expresión ‘función social’ usada en el párrafo 2 de la norma en comento, ello, debido a la influencia que la Constitución de Bonn de 1949 (y antes que ella la de Weimar de 1919), tuvieron en el constitucionalismo global.

El gran influjo a que aludimos, proviene de la admisión política que el concepto de ‘función social’ ya tenía en esos años, por lo que la constitución que se dio la república de Weimar en 1919, luego de la Gran Guerra (1914-1918), marcó un camino a seguir para las incipientes naciones del siglo XX, y después de concluida la II Guerra Mundial en 1945.

En el artículo 153, parte final, se disponía lo siguiente: “*Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das Gemeine Beste*”¹⁵. Como no hay otras palabras entre ‘*Eigentum*’ (propiedad) y ‘*verpflichtet*’ (obligación), la única posibilidad es entender que es la función social de la propiedad la que dará contenido al derecho de propiedad.

¹³ Véase Burgos S., Vicente, La función social de la propiedad, en Revista REDES II (MINVU) 2-2023, en: https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2023/07/REVISTA-REDES_22-11-13-V-BURGOS.pdf

¹⁴ Texto de la CP española de 1978 en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1978/BOE-A-1978-31229-consolidado.pdf>

¹⁵ Una traducción posible de este precepto nos dice lo siguiente: “*Art. 153. La propiedad es una obligación. Su uso debe ser también un servicio para el bien común*”. Esto se reitera en el artículo 14, numeral 2 de la constitución de Bonn de 1949. Sin embargo, otra traducción nos entrega una vista un tanto distinta: “*La propiedad obliga. Su uso debe ser al mismo tiempo un servicio para el bien común*”. Al disponer que la propiedad obliga y que no es una obligación en sí misma, se nos aparece claramente la vertiente que sostiene que la función social es algo innato a la propiedad y que encontramos en autores franceses como Comte, Durkheim, Levi-Strauss, entre otros. Como expresa Muñoz-Alonso, según esta vertiente, la propiedad “no es un derecho subjetivo que implique una atribución unilateral de facultades, sino un conjunto de facultades y deberes cuyo alcance depende del tipo de bienes objeto del derecho de propiedad”, en Muñoz-Alonso López, Mónica, La afectación de la función social en el derecho de propiedad, en “Nuevo” derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica (Valencia, María Goñi R, editora, Tirant Lo Blanch, 2022) pp. 60-61. También Colina G., Rafael, La función social de la propiedad privada en la Constitución Política de España de 1978, tesis doctoral (La Coruña, s.e., 1993).

Esto no quiere decir que la propiedad privada deje de existir o que su concepción como derecho real absoluto y excluyente haya sido cercenado.

Como señala Muñoz-Alonso “la Constitución [española] no parece referirse a los límites de la propiedad como algo externo al derecho, no son una excepción a un principio de pleno señorío o poder, sino que actúan internamente y su causa está en la función social”¹⁶.

b) En Cuba, después de años de socialismo duro, el constituyente de 2019 abrió la puerta a la propiedad privada, significando con ello, un hito de gran relevancia, sobre todo para aquellos países en que la revolución cubana tuvo alguna influencia.

Dispone la Carta de ese país en el Título II, referido a los Fundamentos Económicos, todo lo relativo a la propiedad, especialmente sobre los medios de producción, procediendo en su articulado a clasificar los distintos tipos de propiedad admitidas en Cuba. Así, la más relevante es la llamada ‘propiedad socialista de todo el pueblo’, definida como aquella en que “*el Estado actúa en representación y beneficio de aquel propietario [el pueblo]*”.

En lo que toca a la propiedad privada, el artículo 22 en su letra d) dispone: “*Se reconocen como formas de propiedad las siguientes: b) privada: la que se ejerce sobre determinados medios de producción por personas naturales o jurídicas cubanas o extranjeras; con un papel complementario en la economía*”; definición que es complementada por las letras e), referida a la propiedad mixta, y, g) relativa a la propiedad personal.

Respecto de la tierra, la nueva Carta habla de la posibilidad de tener propiedad privada, lo que es regulado por un régimen especial, según se dispone en el artículo 29.

Sin embargo, y a pesar de la novedad que significa la CP de 2019, no existe en ella alusión a la función social de la propiedad, debido a que, como es evidente, la propiedad principal es la ‘socialista del pueblo’, de modo que no son los privados los dueños de los medios materiales de producción sino el pueblo (primero), y el Estado (luego)¹⁷.

¹⁶ Y es atendible que existan límites al ejercicio del derecho (abuso del derecho), conocidos en la doctrina como limitaciones al dominio. Si lo que no puede suceder es que a propósito de la función social de la propiedad se le obligue al propietario a tener que aguantar ocupaciones ilegales de una cosa que le pertenece. Véase Muñoz-Alonso López, Mónica, La afectación de la función social en el derecho de propiedad, en “Nuevo” derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica (Valencia, María Goñi R, editora, Tirant Lo Blanch, 2022) p. 61.

¹⁷ Para un estudio más profundo, véase Jordán Fernández, Giselle, La función social de la propiedad. Su Desarrollo en el Derecho Constitucional cubano de la primera mitad del siglo XX, en Revista de la Facultad de Derecho de México 278 (México,

c) Por su lado, la CP del Perú de 1993 trata de la propiedad en el Capítulo III, artículos 70 y siguientes, refiriéndose en concreto y de la misma forma que las chilenas, a la inviolabilidad de la propiedad privada, salvo por razones de interés público (seguridad nacional o necesidad pública), aspecto que debe estar “*en armonía con el bien común*”.

Dispone la norma en comento: “*Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad. El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley*”¹⁸; regla que hay que revisar en concordancia con la ley 27.117 sobre expropiaciones, en la que se trata con detalle el tema del pago justipreciado de la indemnización.

Hecho lo anterior, empero, nos damos cuenta de que no hay normas expresas en el texto constitucional que nos hablen de la función social de la propiedad.

Pensamos que en el Perú es más fuerte la concepción de un Estado social, tal como nos lo cuenta Ochoa en su texto dedicado a la evolución, interpretación y proyección garantista en el Perú¹⁹.

d) En la CP del Paraguay de 1992, por su parte, sí se habla de función social en el artículo 109, haciéndose alusión también al “interés social”, idea que participa de los mismos fines que encontramos en la CP del Perú (Seguridad Nacional o necesidad pública), todo lo cual indica su cercanía con el concepto de inviolabilidad de la propiedad.

Dispone la norma constitucional, lo siguiente: “*Artículo 109.- De la propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos*”²⁰.

Con esta declaración final, se entronca con el deber del Estado de propender al bien común, a través, quizás, de asegurar a sus ciudadanos condiciones mínimas de acceso a ella.

s.e., 2020) LXX. También Cutie M., Daniela; Méndez L., Josefina, La propiedad en Cuba. Una visión desde la Constitución, en Foro Constitucional Iberoamericano 13 (Madrid, UC3M, 2006-2008) pp. 45-71.

¹⁸ Véase <https://www.gob.pe/institucion/presidencia/informes-publicaciones/196158-constitucion-politica-del-peru>

¹⁹ Véase Ochoa C., César, El estado social en la constitución de 1993 (Lima, Palestra Editores, 2020).

²⁰ Facsímil de la Constitución Nacional de la República del Paraguay (Asunción, Editorial de la E. Corte Suprema de Justicia, 2023) p. 90. Versión actualizada en: https://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic2_pry_anexo3.pdf

Lo que no nos queda muy claro es si debe entenderse dentro de ello la idea de vivienda adecuada o digna.

e) En la CP de Costa Rica de 1949, por otro lado, el artículo 45, inciso 2° utiliza la expresión “interés social”. Señala la norma en comento, en su inciso 2°: *“Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social”*²¹. El constituyente de 1949 entendió que, tras la reforma de 1943 a la Constitución costarricense de 1871 (artículo 29), se había asentado el concepto de función social de la propiedad, razón por la cual la discusión no debía entabarse en torno a su admisión en la nueva Carta.

El problema es que la CP no lo señala en forma expresa, y luego sólo queda interpretar conforme a las Actas de la Asamblea Constituyente (104, 474) donde cobra especial relevancia la opinión del asambleísta Facio Brenes²².

En tal sentido, y según se ha sostenido por la Sala Constitucional, el concepto de ‘propiedad-función’ debe entenderse como aquel que *“consiste en que el propietario tiene el poder de emplear el bien objeto del dominio en la satisfacción de sus propias necesidades, pero correspondiéndole el deber de ponerla también al servicio de las necesidades sociales cuando tal comportamiento sea imprescindible”*²³.

4. El dogma de la función social en el pensamiento occidental.

Ahora bien, creemos necesario acercarnos un poco al origen de estas ideas innovadoras respecto del alcance del derecho de propiedad.

En términos dogmáticos, el autor que aparece con más presencia es León Duguit, quien propuso (tomando algunas ideas de Durkheim²⁴ y Levy-Strauss²⁵), que la propiedad debía

²¹ Texto digital de la Constitución de Costa Rica en: https://www.imprentanacional.go.cr/editorialdigital/libros/textos%20juridicos/constitucion_politica_digital_edincr.pdf

²² Se señala en dicho documento que: “[...] advirtió [Facio Brenes] que el artículo 29 de la Carta del 71, introducía, en cierta forma el concepto de la función social de la propiedad, mediante la reforma del año 43”. Véase Acuña J., Luis C., La propiedad bicentenario en el Derecho constitucional costarricense, en Revista de Ciencias Jurídicas 157 (San José, Editorial UCR, 2022) pp. 19-20. También Jurado F., Julio A., La Constitución de 1949 y los antecedentes histórico-constitucionales del estado social de derecho, Revista de Ciencias Jurídicas 163 (San José, Editorial UCR, 2024) pp. 1-34.

²³ Véase Sentencia de la Sala Constitucional N° 4205-96.

²⁴ Durkheim, Emile, La división del trabajo social, t. 1 (trad. de Carlos González Posada, Barcelona, Ed. Planeta-De Agostini, 1993) pp. 56 ss.

²⁵ Levy-Strauss, Claude, Antropología estructural (trad. Eliseo Verón, Barcelona, Ediciones PAIDOS, 1995).

evolucionar hacia lo que él llamó 'interdependencia social' (o función social en el segundo), pero sin desaparecer.

Duguit no se rebela contra el sistema de propiedad privada, sino que la refuerza sosteniendo que "lo que se modifica es la noción sobre la que descansa la protección social de la propiedad privada, no la propiedad privada misma"²⁶.

De este modo, no siendo el objeto de las ideas de Duguit aplastar el concepto de propiedad privada, el autor sí quiere poner de manifiesto que es el Estado el que debe velar porque la propiedad cumpla con una función distinta y más solidaria con el grupo social. Este fundamento es claramente distinto de aquel por el cual se pretende transferir esa prerrogativa pública a quien detenta una cosa como poseedor o dueño. Es decir, el que es dueño 'privado, individual y exclusivo' de su propiedad no tiene el deber que sí tiene el Estado de ayudar al grupo social más vulnerable a través de políticas públicas adecuadas. Lo que Durkheim llamó 'servicio público' es justamente lo que el particular no debe hacer, pues para ello existe el Estado.

Por ello cuando se habla de solidaridad social, de empatía social y de función social, no cabe hacer responsable a los particulares de un peso que es propio del Estado. Eso queda claramente establecido en la obra de Duguit relativa al Derecho Público²⁷.

Hecha esta aclaración necesaria, la Constitución chilena de 1980, por ejemplo, rescata este ideal de protección de la propiedad porque entiende el constituyente que, de no ser así, toda la riqueza que estaría concentrada en unos pocos, no dejaría espacio al Estado para cumplir con sus deberes. Si en el preámbulo de la constitución aludida (artículo 1°) se señala que es deber general del Estado el propender al bien común, es prístino que la misma razón encontramos en el concepto de función social aludido²⁸.

²⁶ Duguit, León, Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoleón (trad. de Francisco Beltrán, Madrid, Librería Española y Extranjera, 1920) pp. 182 ss.

²⁷ En la obra de Duguit referida al Derecho Público se advierte su crítica al Estado cuando señala: "su objetivo [el del Estado] era no ejercer *Imperium*, sino cumplir con su función social", idea clara de que es el Estado el sujeto llamado a generar los espacios necesarios para que los ciudadanos puedan desarrollarse con plenitud dentro del marco del bien común, del bien general, o del bienestar, si se quiere. Véase Duguit, León, Las transformaciones del Derecho Público (trad. y estudio preliminar de Adolfo Posada y Ramón Jaen, Madrid, Librería Española y Extranjera, 1926) pp. 7 ss.

²⁸ No pasa lo mismo con la CP del Perú, como hemos visto. El concepto de estado social adopta una forma paraguas que se asume como cierto.

Desde la perspectiva anotada, entonces, se puede apreciar que la función social es un concepto genérico vinculado con el bien común, y que, por lo tanto, dista un poco del derecho subjetivo por el cual las personas tienen el anhelo de ser dueñas alguna vez de una vivienda. No hay colisión posible entre el derecho a la vivienda y el derecho de propiedad desde que es el Estado el mandatado por el constituyente para cumplir con el deber crear las condiciones para que se haga realidad no sólo ese derecho sino también el bien común. Parece ser que se confunde la función social que la propiedad en general debe cumplir a través de la acción del Estado, con el derecho subjetivo a la vivienda: dos aguas en un mismo estanque, que, sin embargo, no se comunican.

Y esa falta de comunicabilidad no proviene de la existencia de uno y otro concepto, sino de la inacción del Estado que es el llamado a dar solución al problema a través de políticas públicas adecuadas a los fines del mismo, en especial, al bien común.

Dicho esto, el concepto de vivienda se nos aparece como fácilmente asible y comprendido dentro de un marco de actividad puramente estatal que debe conducir al anhelo buscado.

Vivienda según nos refiere Amérigo y Pérez-López es “un lugar que expresa tanto la identidad personal, es decir, la identidad de los residentes, como la identidad social, la pertenencia a un determinado grupo o estatus”²⁹, noción que recoge una gran diversidad de significados en torno al entendimiento del vocablo que, sin perjuicio de provenir del verbo latino *vivere* -vivir-.

Es, con todo y entonces, que se le debe relacionar con conceptos aún más dispares y corrientes, como la noción de hogar, de infraestructura de resguardo, del lugar en donde se encuentra presente una familia, etc.

Lo peculiar del vocablo es que, siendo equívoco, son varios los aspectos que reúne el concepto y que pueden examinarse desde variados puntos de vista. Así, vivienda no refiere sólo al armado físico de una casa o departamento, sino a conceptos tan lejanos de lo jurídico, como son el apego, el arraigo, los sentimientos y emociones, las sensaciones.

²⁹ Amérigo, M.; Pérez-López, R., Ambientes residenciales, en Psicología ambiental (J. I. Aragonés y M. Amérigo editores, Madrid, Pirámide, 2010) pp. 59-75.

Incluso la vecindad es un aspecto a considerar en la idea central de vivienda³⁰. La vivienda es por tanto “algo complejo basado en una multitud de variables que llevan a las personas a concebirla como hogar”³¹, sin perjuicio de tener identidad y personalidad.

Pero si ya es muy difícil definir lo que debemos entender jurídicamente por vivienda, es aún más difícil saber a qué se refieren los conceptos de vivienda digna y vivienda adecuada³², ya que la dignidad es una idea que difiere de lo adecuada que pueda o no ser una vivienda. En efecto, cuando se dice que una vivienda es digna se está atribuyendo un elemento que es propiamente humano a una cosa; mientras que decir que una vivienda es adecuada, no se está haciendo una atribución subjetiva, sino que se está más bien señalando una cualidad o atributo subjetivo de la cosa³³. Nos quedamos por ende con el concepto de vivienda adecuada.

Pues bien, más o menos establecido que el concepto de vivienda es un término difícil de definir, podemos referirnos al derecho a la vivienda que sí es parte de nuestro trabajo.

5. Del derecho a la vivienda.

El derecho a la vivienda es una declaración programática que se ubica en el camino que debe seguir el Estado para asegurar a todos y a cada uno de sus habitantes la consecución de su bienestar tanto personal como colectivo, idea que, como hemos mencionado antes, se emparenta con el concepto central de bien común.

No es una quimera entonces la pretensión de que toda persona tiene derecho a una vivienda, no sólo como un derecho humano sino también como un derecho fundamental. El problema se suscita en la concreción de ese derecho³⁴.

³⁰ Véase Pescio V., Victorio, La vecindad (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1952).

³¹ Pasca García, Laura, La concepción de la vivienda y sus objetos, TFG UCM (Madrid, 2015) p. 11.

³² Mejía-Escalante, Mónica, La vivienda digna y la vivienda adecuada, en Cuadernos de vivienda y urbanismo 9 (Bogotá, Editorial Universidad Javeriana, 2016) 18, pp. 292-307.

³³ Por eso en inglés suelen llamarse a una y otra de distinta manera: para vivienda digna se usa la expresión '*adequate housing*', y para vivienda adecuada, se usa '*affordable housing*'. Véase Mejía-Escalante, Mónica, La vivienda digna y la vivienda adecuada, en Cuadernos de vivienda y urbanismo 9 (Bogotá, Editorial Universidad Javeriana, 2016) 18, p. 297.

³⁴ Véase CP de Venezuela, artículo 82, 2 "vivienda adecuada". CP del Perú no contempla el derecho a la vivienda, pero artículo 200, n° 3 en cuanto a los derechos fundamentales existe *numerus apertus*. En la CP de España, el artículo 47 contempla el derecho a una vivienda digna y adecuada. La CP de Cuba también lo contempla en su artículo 71. Y, en Costa Rica, el derecho no está contemplado expresamente, ya que el artículo 65 habla de la "construcción de viviendas populares", de modo que hay que estarse a lo que la Sala Constitucional disponga (Resoluciones 2009-2758, 2016-42924 y 2016-15730), como una derivación "[...] este derecho es para todos los habitantes, pero no en el sentido de que el Estado debe proveer de vivienda a todos, sino de que existan las instituciones estatales para tal fin y las personas que reúnan los requisitos tengan el derecho de acceder".

En efecto, porque se ha llegado a sostener que “la tierra [es] para el que la trabaja”³⁵ (emulando a Emiliano Zapata y su revolución), fundando de paso y de esa singular manera la posibilidad en abstracto de quitarle a otra persona su propiedad para poder de esa manera cumplir la quimera de la vivienda adecuada o digna.

Siguiendo a Duguit “cultivar su campo, conservar su casa o hacer valer sus capitales”, son deberes sociales del individuo que posee un retazo de tierra inculto o un capital sin usar³⁶. De no hacerlo, parece correcto entonces quitársela, aunque por medios lícitos. Y de ello tenemos historia reciente en Chile con la llamada Reforma Agraria (1962-1973)³⁷.

La expropiación es un método lícito de privación de la propiedad teniendo en cuenta fines como los que acompañan a la función social, pero ello está amparado por el orden jurídico, de modo que, aunque el sujeto quede sin su propiedad (cuestión que puede sucederle a cualquier persona, natural o jurídica), el Estado le entrega una compensación por ese despojo³⁸.

Ocurre con frecuencia que las expropiaciones proceden cuando, por ejemplo, se debe ensanchar una calle, o construir más líneas de metro, etc., generando valor en la adquisición de un bien que, de otro modo, no habría podido servir para los fines de bienestar general de la población. Es el caso de la conectividad y de los medios de transporte.

El problema no radica entonces en aquello sino en el hecho de que el Estado, que es dueño por regla general de todo aquello que no le pertenece a un particular, y en especial, de los denominados bienes fiscales e indirectamente de los bienes de uso público (demaniales), como calles, caminos, plazas y puentes, no los utiliza para cumplir los fines de ofrecer una vivienda adecuada o digna para quienes carecen de ella. Y esto es así, porque en los países que aceptan la existencia de una función social de la propiedad, sin embargo, no existen políticas públicas que asuman ese gran desafío, permitiendo con ello

³⁵ Atria Lemaitre, Fernando, La tierra para el que la trabaja, en Estudios de Derecho Civil VI (Santiago, Abeledo-Perrot, 2011) pp. 229-238. También Tinsman, Heidi, La tierra para el que la trabaja (Santiago, LOM Ediciones, 2009).

³⁶ Duguit, León, Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoleón (trad. de Francisco Beltrán, Madrid, Librería Española y Extranjera, 1920) p. 182.

³⁷ Véase Garrido R., José, Historia de la reforma agraria en Chile (Santiago, Editorial Universitaria, 1988).

³⁸ Así por lo demás en todas las constituciones y legislaciones revisadas.

que más y más personas se vean empujadas a tomarse terrenos que nos les pertenecen, y cuyos dueños nunca les han permitido ocupar legítimamente³⁹.

Se trata en la especie de un despojo que, aplicando normas civiles (en casi todas las legislaciones liberales), representa al menos una perturbación o amenaza al derecho del dueño del terreno, el que a veces se ve impedido de repelerla por medios legítimos, dado el alto costo que tienen los trámites judiciales en casi todos los países⁴⁰.

No obstante, y aunque parecíamos estar frente a un oscuro panorama, pensamos que la legislación puede entregar salvaguardas o arbitrios legales que permiten una protección, aunque ella, finalmente, no sea barata ni rápida. ¿Por qué? Porque mientras tanto, nada afectará al derecho de ese propietario, ya que su derecho se encuentra protegido por el moderno mecanismo del registro. Se podrá perder la posesión material o natural de una cosa, pero no así, su dominio.

6. Del registro inmobiliario en particular.

El registro no ha sido tocado por las tendencias estatistas imperantes en la mayor parte de los países de Europa y América. Lo cierto es que el registro no puede ser entendido como uno protector del capital, según la mirada de algunos autores modernos, en su mayoría sociólogos, que hablan en contra de lo que ellos llaman un modelo económico neoliberal⁴¹. En efecto, la referencia está hecha obviamente al capitalismo y a una revisión del pensamiento monetarista, pero que sigue siendo capitalismo.

En ese estadio de cosas, el registro inmobiliario resulta ser una herramienta de protección más que de gentrificación y exclusión como lo presentan algunos⁴². Ello, debido a la visión que se tiene del concepto de propiedad y de la función social que ésta debiera cumplir.

³⁹ En las CP de Cuba de 2019 y la de Venezuela de 1999, en las que es una obligación del Estado, dentro de la óptica socialista, que las personas puedan acceder a una vivienda digna, con penalidades incluso para quienes no construyan las mismas con la prudencia que la dignidad de la persona humana amerita, tal como se señala expresamente en la constitución bolivariana.

⁴⁰ Este problema se conoce como tutela judicial efectiva. La mayor parte de las constituciones la contemplan, pero resulta no ser otra cosa que una regla programática.

⁴¹ Véase Samuelson, Paul; Nordhaus, William, *Economía con aplicaciones a Latinoamérica* (revisión técnica y adaptación Liliane Pavón C.-Carlos Blanco H., México, MacGraw-Hill, 2010).

⁴² Véase Paulsen, Alex, *Negocios inmobiliarios, cambio socio-espacial y contestación ciudadana en Santiago poniente*, en *La ciudad neoliberal* (Santiago, R. Hidalgo *et al.*, editores, 2014) pp. 75-100.

Todos los países de Europa y América, con algunas excepciones, tienen un sistema de registro del dominio sobre inmuebles y otros derechos reales constituidos en ellos, siendo la hipoteca y el censo los más usados para asegurar así uno de los principios básicos del dinamismo económico, cual es la libre circulación de bienes y del crédito; visión que en 1903 nos presentara Ehrenberg⁴³.

Expuesto así, dada la conveniencia de proteger los derechos de las personas, sean estas ricas o pobres, el registro moderno representa un verdadero bunker en donde las personas refugian sus anhelos de ser propietarios. Nadie puede negar que ser dueño de un bien raíz es una experiencia de vida de incalculable bienestar para las personas.

Por ello, el registro no es el problema, sino el acceso a la vivienda. Esto, porque no existe una dicotomía entre vivienda y propiedad, sino una complementación. De ahí que el registro sea demostrativo del bienestar general a la vez que una demostración palpable de la concreción del bien común.

Existen en el mundo sistemas registrales de diversa naturaleza y complejidad, pero en todos, sin excepción, la protección que se otorga al titular inscrito es de un valor infinito. No porque el titular sea rico o pobre, sino porque su derecho de dominio (o de hipoteca) se encuentra amparado por su simple existencia. Esto que parece ser nimio y de ninguna importancia práctica frente, por ejemplo, a la posesión material de las cosas, en realidad es tan relevante que las naciones del mundo lo han adoptado ya que representa los ideales de una sociedad moderna. Como bien lo describe Grossi: "la inauguración de una propiedad: simplicidad y abstracción"⁴⁴. Si la propiedad ha permanecido y ha sido enriquecida por el transcurso del tiempo y por visiones antropológicas diversas a través de los siglos, es dable esperar que el concepto moderno abrace los restos del auge, pero de la decadencia de toda civilización. Así, para encontrar una idea moderna de propiedad ¿debemos incurrir en estructuras o funciones antropológicas o sociológicas sólo porque el dictado de los tiempos no los exige? ¿No es acaso la permanencia en el tiempo de las reglas jurídicas las que importan más la protección de nuestros ingenuos e ingentes derechos?

⁴³ Véase Ehrenberg, Víctor, Seguridad jurídica y seguridad del tráfico (trad. Antonio Pau P., Madrid, ECRE, 2003).

⁴⁴ Grossi, Paolo, La propiedad y las propiedades en el gabinete del historiador (Madrid, CIVITAS, 2016) pp. 101-105.

La respuesta no es simple, sin lugar a dudas, pero lo cierto es que, con cada zancada en la evolución social, enfrentamos nuestra aniquilación y también nuestro renacer; el desdén dialéctico en el que nos movemos.

Por ello, el registro representa una de esas cualidades esenciales de los sistemas que tienden a la protección de los derechos, aunque subjetivos de las personas. En una perorata infinita de intentos por cambiar mecanismos de bondad probada, aboliendo instituciones que después renacen con más fuerza. No es coincidencia que pasemos de estados históricos absolutos de monarquía, a repúblicas que pronto caen en la corruptela y que desembocan en imperios que nadie quiere, excepto los emperadores.

De esta manera, el registro demuestra cada día que da lo mismo cuál sea el *status* del titular inscrito, porque su derecho (el de dominio, al menos), estará protegido incluso en el devenir de un despojo violento o armado, como ocurría hace dos mil años en Roma⁴⁵.

Por eso es tan importante delimitar los campos de acción en que se mueven tanto el derecho de propiedad como el derecho a la vivienda, pues la función social que debe cumplir el Estado (y no el particular), en relación a la propiedad no le otorga la atribución a este último de quitarle su tierra basado en argumentos de inactividad productiva que no es del caso analizar aquí. El registro, en esa dinámica, justamente prevé los abusos. Sí, los abusos de autoridad (expropiaciones); de particulares (ocupaciones ilegales y fraudes); etc.

Como decíamos, en lo que se diferencian los distintos sistemas de registro es lo que protegen: si la posesión o el dominio. De ahí que los mismos, o sean registros de hechos (que a nadie protegen de los ocupantes ilegales), o sean de derechos (que protegen el dominio). La llevanza de ellos determina la protección del inmueble y del titular inscrito. Así, existe el folio real, para el primer caso, y el folio personal o de casillas, para el segundo caso.

Sin embargo, lo más importante quizás esté reservado a la posibilidad cierta del registro de defenderse de cualquier estrategia tendiente a desconocer los derechos de terceros adquirentes, esto es, sin los sistemas dan fe pública registral o simplemente son sistemas

⁴⁵ Véase Guzmán B., Alejandro, Derecho privado romano (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1996).

de legitimación registral, pues en uno y otro caso, quien tenga fe pública registral hará que su inscripción sea inatacable.

Por otro lado, un sistema de registro cuya inscripción sea declarativa, sólo producirá efectos respecto de terceros desde la práctica del asiento respectiva, quedando la puerta abierta a las transferencias (o transmisiones) *a non domino*⁴⁶, o sea, fuera del registro. Si, por el contrario, la inscripción es constitutiva, pues operará la adquisición del dominio por el registro.

Desde una perspectiva estructural, la cuestión de quién lleva los libros registrales (y el catastro) es digna de discutirse, o al menos representarse. Así, si es el Estado, el sistema tiende a ser centralizado con oficinas de recepción en provincia, en algunos casos. Cuando el sistema es llevado por particulares, la carga estatal en términos de presupuesto, es visiblemente menor.

En España, por ejemplo, y en Chile, los libros son llevados por profesionales del derecho abogados y privados llamados registradores, los que no representan un gasto extra para el Estado, quien sólo los inviste de atribuciones de fe pública. En el mismo caso está Chile quien los ha denominado conservadores de bienes raíces. En Costa Rica y en Paraguay, se llama registradores a ciertos funcionarios públicos quienes realizan las inscripciones con cargo al erario estatal. En el Perú también.

En Cuba, la Resolución N° 259 de junio de 1989 del Instituto Nacional de la Vivienda en lo referente al funcionamiento de los registros de la propiedad, dejó establecido que *“las actuaciones y servicios referentes al registro y la publicidad inmobiliaria de inmuebles estatales estarían a cargo de los Registros de la Propiedad, no así en lo referido a las inscripciones de las viviendas y solares yermos, que quedarían pendientes hasta la creación de un nuevo registro previsto en la Ley”*, lo cual generó la paralización de las inscripciones de propiedad y una interrupción del tracto por un largo período de tiempo⁴⁷.

⁴⁶ Véase Fernández Ch., Ignacio, *Compraventa y transmisión de la propiedad*, tesis doctoral (Oviedo, EUO, 2016). También Guardiola, Juan José, *La adquisición “a non domino”*, en *Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral* 7 (Córdoba, EUBP, 2020) pp. 45-65. Juárez T., Ángel, *Las adquisiciones a non domino de bienes muebles e inmuebles en el derecho español. Problemas particulares y propuestas interpretativas*, en *Revista de Derecho Inmobiliario UCEN* (Santiago, Editorial Metropolitana, 2018) pp. 39-112.

⁴⁷ Londres O., Mary D.; Lamas B., Gretcher, *El derecho registral inmobiliario en Cuba. Retos y perspectivas*, en *Revista Observatorio de las Ciencias Sociales en Iberoamérica* 7 (La Habana, EUMED, 2021) 2, pp. 1-12.

En Paraguay, Costa Rica, Perú y España, la inscripción es declarativa. En cambio, en Chile, es constitutiva. Sin embargo, en este último país, el registro no ofrece fe pública registral, sino sólo legitimación.

Por último, el Paraguay, Costa Rica, Perú y España, el registro es electrónico. En Chile, lamentablemente aún no lo es, salvo algunas excepciones de conservadores que han realizado reformas formales a los sistemas, sin ser las mismas de índole sustantivo.

Respecto del catastro, sólo diré que aparte de Chile y de Paraguay, en Perú, Costa Rica y España, el registro se comunica con el catastro bajo una óptica de llevanza del registro por el folio real. En Paraguay también el sistema es de folio real, pero sin catastro⁴⁸.

III. Amparo jurisdiccional de la propiedad y del derecho a la vivienda.

Cuando hablamos de amparo jurisdiccional hablamos de la tutela judicial efectiva, noción que desde ya plantea un gran problema: mientras que el ordenamiento jurídico provee de la debida tutela del dominio no lo hace respecto de la vivienda, pues en Chile, el derecho a la vivienda no tiene consagración constitucional (aunque se quiera extraer de normas exógenas provenientes de tratados internacionales firmados y aprobados por Chile, los que se encuentran vigentes). En la Constitución chilena de 1980 existe una sola herramienta: la acción constitucional de protección (artículo 20).

Nuestro CC, por su lado, contiene una batería de acciones reales cuya naturaleza es, empero, restitutoria de cosas, pero no así del derecho. En el caso de las cosas muebles, es bastante ineficiente esta acción dada la naturaleza de esas cosas. En materia de inmuebles, aunque la cuestión es diversa, la pérdida de la posesión es sólo material, ya que el derecho (dominio), está amparado por el registro.

Aunque se pueden reivindicar derechos, entendidos como cosas incorporales (gracias a Gayo), lo cierto es que la acción reivindicatoria (artículo 889 CC), pareciere que sólo puede aplicarse a cosas muebles, ya que los inmuebles no se desplazan y los derechos se ejercen sobre cosas. Qué decir de la acción publiciana (artículo 894 CC), la que claramente sólo

⁴⁸ En la actualidad, en este país se ha comenzado a discutir la posibilidad de implementar un sistema de catastro comunicado con el registro de la propiedad.

puede referirse a cosas muebles, ya que, conforme a lo previsto en el artículo 2505 CC, contra título inscrito no procede usucapión (o prescripción adquisitiva) alguna. Teóricamente podrá aplicarse a inmuebles no inscritos, pero convengamos que hoy en día, en que todo está inscrito, es un caso de laboratorio. Lo mismo respecto de la acción concedida en el artículo 915 CC y en el inciso 2° del artículo 2195 CC, entre otras.

Nótese que, en todos estos casos, estas acciones sólo se entienden proteger el dominio en la medida de que se busque la restitución de una cosa de naturaleza mueble o raíz, pero olvida en esta parte el legislador (como en tantas otras) que el derecho sobre ese bien inmueble está protegido por el registro inmobiliario.

Por último, en nuestro CC también están los interdictos que tienen hoy la forma de acciones llamadas posesorias que buscan lo mismo que las otras (mantener o recuperar la posesión de una cosa) sólo en referencia a los bienes raíces, cuestión que llama profundamente la atención ya que si se pierde la posesión material de una cosa raíz es porque esa persona que poseía esa cosa, la perdió por acción de otro u otros sujetos.

¿Cuál es el problema? Que los inmuebles en Chile gozan de protección registral, de modo que si alguien pierde la posesión material sólo puede ser de una cosa mueble, ya que las raíces están protegidas por la inscripción. Lo malo es que esa mal habida posesión adquirida por el malhechor puede dar origen hoy a una adquisición del dominio de un bien raíz, aplicando el procedimiento administrativo de la regularización de la pequeña propiedad raíz contemplada en el DL. 2695 de 1979⁴⁹.

Esta no puede convertirse en una manera legítima y regular de adquirir un inmueble, pues se basa en la posesión material de la cosa, lo cual puede provenir de un hecho ilícito como el despojo violento, lo que evidencia un problema grave que orada hasta los cimientos el sistema de registro.

En tal sentido, las acciones protectoras del dominio y de la posesión tienen un componente común: buscan la restitución de una cosa cuya posesión material se ha perdido, lo cual no afecta al derecho inscrito. De ahí la importancia de dejar de hablar de la

⁴⁹ Véase Zárate G., Santiago, La posesión sin título habilitante, en "Nuevo" derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica (María Goñi R. editora, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2022) pp. 255-269.

teoría de la posesión inscrita, ya que esa aberración jurídica socaba las fundaciones del edificio registral. La existencia del registro es lo que le da estabilidad al dominio y nos las acciones. La seguridad que otorga proviene del carácter constitutivo de la inscripción conservatoria que lejos está de servir como prueba de posesión, pues no lo es.

Por su parte, el derecho a la vivienda, como no tiene consagración constitucional en nuestro ordenamiento jurídico, no tiene, tampoco, protección ni siquiera interdictal. Sin embargo, la jurisprudencia ha pretendido otorgar cierta protección a través de la acción de protección, pero sin que ello haya surtido el resultado de afectar el derecho de propiedad sobre todo cuando hay una inscripción vigente que la sustenta⁵⁰.

De hecho, el Tribunal Constitucional también ha sido invocado para que paralice los lanzamientos de tomas ilegales, con el consecuente revés para los ilegales. Sin embargo, hay una tendencia a extender las sentencias a puntos no solicitados y que dicen relación con los llamados a conciliar o mediar al ejecutivo o a los gobiernos regionales o locales⁵¹.

En otras legislaciones que sí contemplan el derecho a la vivienda, o que sus salas o constitucionales le han dado existencia a través de interpretaciones extravagantes, la tutela judicial efectiva está siempre presente en términos generales.

Así, por ejemplo, la CP venezolana contempla la protección de los derechos fundamentales en el artículo 27 (amparo constitucional). En la CP del Perú, pese a que el derecho no está tratado expresamente, el artículo 200, numerales 2 y 5 otorgan acción de amparo constitucional y acción popular, entre otras. En la CP española, se contempla en el artículo 24. En la CP de Cuba, en el artículo 92. Y, en la CP de Costa Rica, la acción de amparo constitucional está concedida en el artículo 48.

IV. Conclusiones.

1. El derecho de dominio es un absoluto, un todo, cuyas partes pueden referirse a las distintas áreas en donde se requiera entender que existe propiedad, como la propiedad minera, la propiedad sobre los derechos de aprovechamiento de aguas, la propiedad

⁵⁰ Corte Suprema, causa rol N° 40.436-2020. Recurso de protección.

⁵¹ Tribunal Constitucional, causa rol STC-6180-19. Inaplicabilidad.

indígena, etc. El dominio en tal sentido es un poder o señorío que se aplicaba en la antigüedad a todas las cosas, incluso a las personas. No olvidemos que los esclavos eran considerados cosas en Roma, y algunos miembros de la familia romana se encontraban sujetos a las potestades absolutas del *Pater Familias* (*Patria potestas; Manu potestas; Domínica potestas*).

2. Luego de entender que al igual que una pirámide el dominio se alza en su cúspide y que al mismo nivel podemos comprender a la propiedad; más abajo encontramos a la posesión, la que puede ser natural (material) o civil, siendo esta última la única conducente a la usucapión, salvo que el sistema contemple posibilidades extravagantes, como en España y Perú.

3. La posesión natural (o material) es manifestación de ese poder que contiene el dominio como un absoluto en el sistema. La posesión es parte del dominio como nos enseña Ihering, de modo que su corporeidad ayuda a entender que una cosa no sólo es posible usarla o ser objeto de provecho por quienes las detentan, sino también de posesión, pues ello es señal de su complicidad con el dominio.

4. En todo este edificio en torno al dominio, aparece más abajo la tenencia, la cual puede ser simple o mera, esta última aplicada reconociendo dominio ajeno (artículo 714 CC), por lo que la tenencia simple está al mismo nivel de la posesión natural. Así, cuando se tiene una cosa simplemente, por la aprehensión de la misma, se dice tenerse o poseerse natural o materialmente. Es la forma más básica de detentación de las cosas, pues el precario es una figura que indica justamente que la situación en la cual un sujeto se encuentra frente a una cosa, no tiene fundamento jurídico alguno: no se es dueño, propietario, poseedor o tenedor, de modo que esa situación no le favorece en lo absoluto.

5. La propiedad en general y según las normas constitucionales analizadas, se encuentra limitada por la denominada 'función social' que cumple. Aunque la propiedad se presenta como privada en el sentido más puro y económico de la palabra (con las excepciones de Cuba y Venezuela), ella no es afectada por el concepto de función social, la que, siguiendo a Comte, Durkheim y Duguit, refuerzan el concepto de propiedad sin anularlo. Sin embargo, ese llamado no es para los particulares sino para el Estado. Este ente es el que está llamado

a cumplir esta función dentro del contexto que la mayoría de las constituciones le entregan, esto es, el resguardo del bien común.

6. Es en razón de ese resguardo que el Estado debe actuar cuando una persona le exige actuar ante su necesidad de una vivienda adecuada, ya que es él y no el particular el que está llamado a solucionar ese problema. Es un problema sistémico cuyas raíces se encuentran en la concepción del Estado, como bien lo sostiene Duguit.

7. El Estado debe actuar generando políticas públicas que permitan la concreción de la vivienda a cada uno de los habitantes del país o a sus familias. Para ello, debe hacer uso de lo que tiene antes de pensar siquiera en quitarle algo a un particular que puede ser cualquiera de los que lean este trabajo. El Estado, de esta manera, puede (y está legitimado para ello), expropiar, pero como señalamos, en la mayoría de los casos la misma obedece a un fin de mayor entidad. Los casos históricos de despojos (bajo la consigna 'la tierra es para el que la trabaja'), no tiene asidero si el Estado es el mayor dueño de territorio que existe en un país. A él le pertenecen en dominio todos los bienes (suelo y subsuelo, por cierto), que no le pertenezca en dominio a un particular. Hoy en Chile, todo se encuentra inscrito, tanto a favor del Estado como de los particulares.

8. Por ello, entonces, el derecho a la vivienda sólo se puede hacer posible en el entendido de que sea el Estado el que la provea en forma 'adecuada' a su población (como se señala en varios textos constitucionales), y si ha de expropiar, que sea mirando el interés general de la nación, y no del poder político, como también nos alerta Duguit.

9. La batería de acciones protectoras del dominio y de la posesión tienen un componente real que las hace eficaces sólo en el caso de solicitarse la restitución de cosas muebles, ya que los inmuebles no se desplazan, y ante un despojo incluso violento, de sus moradores, ello no repercute en el dominio, pues está protegido por algo mejor que una acción: el registro inmobiliario.

10. Y el registro protege a través de un procedimiento que se concreta en la inscripción que resulta ser un acto jurídico registral (un asiento). Se permite el acceso del derecho real de dominio a un libro llamado registro de propiedad. De esta manera, una vez inscrito el derecho, su titular podrá transferirlo, gravarlo o cederlo cuando lo estime conveniente pues

el carcelero del derecho (el conservador o registrador, según las distintas legislaciones) siempre velará por su protección.

11. En tal sentido, no me cabe la menor duda que frente a tomas y usurpaciones por parte de sujetos individuales o colectivos por la fuerza de bienes inmuebles no tiene cómo convertirse legítimamente en un derecho como el dominio. Podrán tener la posesión material, pero para mantener, retener o recuperar está la tutela judicial efectiva, tanto en los textos constitucionales como en los códigos civiles, de modo que el juez, *extrema ratio*, sería el llamado a ejercer esa protección.

12. Un problema que se plantea es la posibilidad, con algunos requisitos muy fáciles de cumplir, en algunos casos, de regularizar la posesión material de un inmueble, procedimiento que, por lo general, es de naturaleza administrativa y que, ciertamente, es una irregularidad del sistema.

13. Con todo, estos mecanismos no pueden ser considerados como una regla de aplicación ordinaria o general, sino siempre y todo el tiempo, como una medida extraordinaria.

14. No existe una real colisión entre el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda, principalmente, porque pertenecen ambos conceptos a mundos distintos. En el caso chileno y en el peruano, tal institución no está tratada expresamente. Y en el caso de que exista en el texto constitucional, está protegido por acciones. El discurso de que el derecho a la vivienda debe afectar al derecho de propiedad, porque éste debe cumplir con una función que la constitución le ha señalado, dista un poco de la naturaleza de ambos derechos, de modo que el llamado es al Estado a proporcionar soluciones habitacionales adecuadas más que dignas a sus habitantes. De hecho, cuando el Estado es negligente en esta materia debiera ser objeto de demandas indemnizatorias millonarias por las que se hiciera efectiva su responsabilidad, en este caso por falta de servicio, usando palabras de Durkheim.

15. Finalmente, debemos reconocer que el camino del derecho a la vivienda se encuentra en una etapa de complejo escenario constitucional. Creo que el Estado y sus autoridades tienen miedo de que se consagre, pues será él y únicamente él, el responsable de hacer viable ese derecho. Los particulares no están llamados por la norma constitucional del artículo 19 N° 24, ni siquiera en mérito de la función social de la propiedad a llevar sobre

sus hombros la pesada carga de tener que dejar de ser propietario de un inmueble. En *lege ferenda*: su consagración es cuestión de tiempo.

Bibliografía.

Libros y artículos:

Acuña J., Luis C., La propiedad bicentenaria en el Derecho constitucional costarricense, en Revista de Ciencias Jurídicas 157 (San José, Editorial UCR, 2022) pp. 1-29.

Amérigo, M.; Pérez-López, R., Ambientes residenciales, en Psicología ambiental (J. I. Aragonés y M. Amérigo editores, Madrid, Pirámide, 2010) pp. 59-75.

Atria Lemaitre, Fernando, La tierra para el que la trabaja, en Estudios de Derecho Civil VI (Santiago, Abeledo-Perrot, 2011) pp. 229-238.

Burgos S., Vicente, La función social de la propiedad, en Revista REDES II (MINVU) 2-2023, en: https://centrodeestudios.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2023/07/REVISTA-REDES_22-11-13-V-BURGOS.pdf

Colina G., Rafael, La función social de la propiedad privada en la Constitución Política de España de 1978, tesis doctoral (La Coruña, s.e., 1993).

Comte, Auguste, Systeme de politique positive, t. 1 (Paris, Dunod Editour, 1880) pp. 156 ss.

Cutie M., Daniela; Méndez L., Josefina, La propiedad en Cuba. Una visión desde la Constitución, en Foro Constitucional Iberoamericano 13 (Madrid, UC3M, 2006-2008) pp. 45-71.

Duguit, León, Las transformaciones generales del derecho privado desde el Código de Napoleón (trad. Carlos Posada, México, Ediciones Coyocán, 2007).

Durkheim, Emile, La división del trabajo social (trad. Carlos Posada, México, Ediciones Colofón SA, 2007).

Ehrenberg, Víctor, Seguridad jurídica y seguridad del tráfico (trad. Antonio Pau P., Madrid, ECRE, 2003).

Fernández Ch., Ignacio, Compraventa y transmisión de la propiedad, tesis doctoral (Oviedo, EUO, 2016).

Garrido R., José, Historia de la reforma agraria en Chile (Santiago, Editorial Universitaria, 1988).

Grossi, Paolo, La propiedad y las propiedades en el gabinete del historiador (Madrid, CIVITAS, 2016).

Guardiola, Juan José, La adquisición “*a non domino*”, en Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral 7 (Córdoba, EUBP, 2020) pp. 45-65.

Guzmán B., Alejandro, Derecho privado romano (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1996).

Guzmán B., Alejandro, Los orígenes de la noción de sujeto de derecho (Bogotá, TEMIS, 2012).

Ihering, Rudolf von, La posesión (Santiago, Editorial Olejnik, 2022).

Jordán Fernández, Giselle, La función social de la propiedad. Su Desarrollo en el Derecho Constitucional cubano de la primera mitad del siglo XX, en Revista de la Facultad de Derecho de México 278 (México, s.e., 2020) LXX.

Juárez T., Ángel, Las adquisiciones a non domino de bienes muebles e inmuebles en el derecho español. Problemas particulares y propuestas interpretativas, en Revista de Derecho Inmobiliario UCEN (Santiago, Editorial Metropolitana, 2018) pp. 39-112.

Jurado F., Julio A., La Constitución de 1949 y los antecedentes histórico-constitucionales del estado social de derecho, Revista de Ciencias Jurídicas 163 (San José, Editorial UCR, 2024) pp. 1-34.

Levy-Strauss, Claude, Antropología estructural (trad. Eliseo Verón, Barcelona, Ediciones PAIDOS, 1995).

Londres O., Mary D.; Lamas B., Gretcher, El derecho registral inmobiliario en Cuba. Retos y perspectivas, en Revista Observatorio de las Ciencias Sociales en Iberoamérica 7 (La Habana, EUMED, 2021) 2, pp. 1-12.

Mejía-Escalante, Mónica, La vivienda digna y la vivienda adecuada, en Cuadernos de vivienda y urbanismo 9 (Bogotá, Editorial Universidad Javeriana, 2016) 18, pp. 292-307.

Muñoz-Alonso López, Mónica, La afectación de la función social en el derecho de propiedad, en “Nuevo” derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica (Valencia, María Goñi R, editora, Tirant Lo Blanch, 2022) pp. 55-68.

Ochoa C., César, El estado social en la constitución de 1993 (Lima, Palestra Editores, 2020).

Pasca García, Laura, La concepción de la vivienda y sus objetos, TFG UCM (Madrid, 2015).

Paulsen, Alex, Negocios inmobiliarios, cambio socio-espacial y contestación ciudadana en Santiago poniente, en La ciudad neoliberal (Santiago, R. Hidalgo *et al.*, editores, 2014) pp. 75-100.

Pescio V., Victorio, La vecindad (Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 1952).

Samuelson, Paul; Nordhaus, William, Economía con aplicaciones a Latinoamérica (revisión técnica y adaptación Liliane Pavón C.-Carlos Blanco H., México, MacGraw-Hill, 2010).

Savigny, Frederic von, Tratado de la posesión según los principios de derecho romano (Madrid, Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica, 1845).

Silva Bascuñán, Alejandro; Silva Gallinato, María Pía, Derechos humanos en la Constitución de 1925, en Revista *Ius et Praxis* 9 (Talca, 2003) 1, pp. 245-257.

Tinsman, Heidi, La tierra para el que la trabaja (Santiago, LOM Ediciones, 2009).

Zárate G., Santiago, La posesión sin título habilitante, en “Nuevo” derecho de propiedad inmobiliaria en Iberoamérica (María Goñi R. editora, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2022) pp. 255-269.

Zárate G., Santiago, Sobre la imposibilidad de afectación del derecho de dominio sobre inmuebles en virtud del delito de usurpación en la legislación chilena, en Revista de Derecho Inmobiliario 3 (Santiago, Editorial Metropolitana, 2019) pp. 153-164.

Fuentes legales:

Las Siete Partidas de Alfonso X (3, 28, 1-3).

Constitución de Costa Rica en: https://www.imprentanacional.go.cr/editorialdigital/libros/textos%20juridicos/constitucion_politica_digital_edincr.pdf

Constitución Nacional de la República del Paraguay (Asunción, Editorial de la E. Corte Suprema de Justicia, 2023). Versión actualizada en: https://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic2_pry_anexo3.pdf (falta el artículo 30).

CP española de 1978 en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1978/BOE-A-1978-31229-consolidado.pdf>

CP del Perú en: <https://www.gob.pe/institucion/presidencia/informes-publicaciones/196158-constitucion-politica-del-peru>

CP de Venezuela en: https://www.oas.org/dil/esp/constitucion_venezuela.pdf

Sentencias y resoluciones:

Resolución Sala Constitucional Costa Rica N° 2009-2758.

Resolución Sala Constitucional Costa Rica N° 2016-42924.

Resolución Sala Constitucional Costa Rica N° 2016-15730.

Resolución Sala Constitucional Costa Rica N° 4205-96.

Tribunal Constitucional de Chile, rol STC-6180-19. Inaplicabilidad.