

# PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS A LA PROPIEDAD Y A LA IGUALDAD ANTE LA LEY FRENTE A OCUPACIONES Y ASENTAMIENTOS ILEGALES E IRREGULARES: COMENTARIO A LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA ROL 17.216-2025

*Luis Alfonso Herrera Orellana\**

## I. INTRODUCCIÓN

Según el artículo 20 de la Constitución Política de la República, quien por causa de actos u omisiones arbitrarios o ilegales sufra privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías protegidos por el artículo 19, numerales 23 y 24, de la misma Constitución, podrá ocurrir por sí o cualquiera a su nombre, a la Corte de Apelaciones respectiva, para que esta adopte de inmediato las providencias que juzgue necesarias para restablecer el imperio del derecho y asegurar la debida protección del afectado.

El caso examinado en el fallo que aquí se comenta aborda el problema derivado del desconocimiento por un grupo de particulares del derecho de propiedad de otro particular, protegido por el mencionado numeral 24 del artículo 19 constitucional, que resultó privado de la posibilidad jurídica de usar, gozar y disponer de un bien inmueble de su dominio, a partir de la ocupación sin fundamento, legal o contractual, para ello.

Por tanto, se refiere a una controversia donde correspondió al máximo tribunal de la República examinar en su faz subjetiva a la propiedad privada<sup>1</sup>, como un derecho que protegen la Constitución chilena y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, de la que es parte el Estado chileno, y determinar si procedía o no otorgar tutela judicial efectiva a la recurrente, por medio del recurso de protección, y cómo evitar que el reconocimiento de la violación al derecho de propiedad y a la igualdad ante la ley diera lugar a la violación de derechos constitucionales de los recurridos.

## II. ANTECEDENTES DE LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA ROL N° 17.216-2025

Se ejerció una acción de protección de derechos constitucionales en contra de los ocupantes de la propiedad ubicada en calle Casilla 909 al 921, Cerro Toro,

---

\*Académico. Doctor en Derecho. Director del Magíster en Derecho Público, Universidad Santo Tomás.

<sup>1</sup>CORDERO QUINZACARA, 2006.

comuna de Valparaíso, por considerar que dicha conducta es “ilegal y arbitraria, ya que se trata de personas denominadas ‘ocupas’ que desde hace 8 años han impedido su entrada a la propiedad, vulnerando con ello los derechos fundamentales del derecho de propiedad y derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación”, motivo por el cual se solicitó que se disponga el desalojo de los ocupantes y la recuperación de la propiedad.

De acuerdo con el fallo analizado: “La recurrente alegó que la ocupación del inmueble por parte de las recurridas tiene una duración prolongada en el tiempo; reconocen habitar el lugar desde los años 2016 o 2017, mientras la recurrente habla de 8 años”.

En respaldo de su recurso, la actora acompañó, según se lee en el considerando tercero del mismo fallo: “...copia de inscripción con vigencia de la propiedad objeto de la presente acción, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso el 14 de mayo de 2025, correspondiendo a la inscripción de fojas 4995 Vuelta número 8782 del Registro de Propiedad del año 2015”, destacando la Corte Suprema que: “...En la inscripción antes mencionada consta que la recurrente (...) junto a otras dos personas, es dueña de los derechos (...) en dicha propiedad”.

En sentencia del 8 de mayo de 2025, Rol N° 60-2025, la Corte de Apelaciones de Valparaíso rechazó el recurso de protección ejercido, por considerar según indicó en su considerando cuarto: “Que, del mérito de los antecedentes que obran en autos, teniendo en consideración las alegaciones formuladas por las partes y los antecedentes acompañados, la actora no ha acompañado antecedente o probanza alguna que permita establecer de manera indubitable su derecho de propiedad respecto del inmueble de autos. En efecto, no ha adjuntado ningún título de dominio ni resolución judicial que conduzca a determinar su calidad de propietaria sobre el bien raíz al que alude, siendo el único documento aportado al efecto un certificado de avalúo emitido por el Servicio de Impuestos Internos”.

Contra esa decisión los recurrentes interpusieron recurso de apelación que conoció y decidió la Corte Suprema en los términos que se exponen a continuación.

### III. DECISIÓN DE LA EXCELENTÍSIMA CORTE SUPREMA Y SU RELEVANCIA

Mediante sentencia del 9 de octubre de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de dicha Corte acerca de la materia, la ilustrísima Corte Suprema revocó la sentencia apelada dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, y en su lugar acogió el recurso de protección deducido.

Como fundamentos de la decisión, la Corte reconoció en el ya referido considerando tercero, la presencia en el expediente de la causa de un instrumento idóneo y suficiente para acreditar la titularidad del derecho que se denunció como violentado, a saber, la copia de inscripción con vigencia de la propiedad objeto de la presente acción, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso el 14 de mayo de 2025, correspondiendo a la inscripción de fojas 4995 Vuelta número 8782 del Registro de Propiedad del año 2015.

Apoyada en ese instrumento probatorio, y a diferencia de lo considerado por la Corte de Apelaciones, la Corte Suprema afirmó en el considerando octavo que: “Lo anterior permite sostener que, se trata un asentamiento irregular en un inmueble

que es de propiedad de la recurrente, quien se ha visto privada del ejercicio del derecho de propiedad a causa de la ocupación efectuada por un conjunto de personas de un modo irregular, por cuanto dicha ocupación no solo se encuentra desprovista de un título jurídico que le sirva de justificación, sino que, además, fue realizada contra o sin el consentimiento de su dueña, razón por la que, sin duda, la recurrente ha visto amagado su derecho de dominio y de igualdad ante la ley".

A continuación, en el considerando noveno, ahondó la Corte en su análisis al indicar que: "...en consecuencia, la conducta de las personas que ocupan irregularmente el inmueble de propiedad de la recurrente resulta ser ilegal, en vista de que si bien se trata de un fenómeno social de gran envergadura, el cual, tal como se adelantó, involucra una cuestión que va más allá de una mera informalidad del asentamiento".

En vista de lo anterior: "...los hechos develados en la presente acción de cautela de derechos, demuestran la afectación directa del derecho de propiedad del recurrente como la igualdad ante la ley, al verse privado ilegítimamente y sin su consentimiento, de la posesión del bien inmueble de que es titular, con mayor fundamento si se tiene en consideración que, la ocupación en tales términos se mantiene incólume, a pesar de la voluntad contraria manifestada por la propietaria a tales personas y a las autoridades competentes", según se lee en el mismo considerando noveno.

Acaso por la presumible discusión que se debió desarrollar al examinar el proyecto de decisión al interior de la Tercera Sala de la Corte Suprema, el fallo dedica su considerando quinto a examinar la idoneidad del recurso de protección, respecto de lo cual señaló: "En vista de ser un medio rápido y eficaz frente a actos u omisiones considerados ilegales o arbitrarios, que priven, perturben o amenacen el ejercicio de ciertos derechos fundamentales, permitiendo, a un mismo tiempo, satisfacer los parámetros del Derecho Internacional en esta materia, así como los principios generales de la razón y la proporcionalidad, es claro que no resulta posible soslayar la naturaleza de esta clase de acción, en tanto su procedencia queda subordinada a la existencia de un derecho indiscutido y preexistente de aquellos cuyo imperio esta Corte debe proteger".

También dedica algunos párrafos la sentencia analizada a la situación jurídica de los agraviantes, con el fin de evitar que las acciones materiales para el restablecimiento de la situación jurídica infringida de la agraviada sea el punto de partida de hechos violatorios de derechos constitucionales de aquellos, teniendo muy presente la obligación del Estado chileno de respetar sus compromisos internacionales en materia de derechos humanos.

Al respecto, en el considerando sexto de la sentencia comentada la Corte señaló: "de este modo, es pertinente destacar que frente a una medida de injerencia excepcional como el desalojo de un terreno público o privado, es imprescindible asumir la observancia de ciertos estándares mínimos o bases comunes, en los términos establecidos en los Pactos Internacionales sobre Derechos Humanos, acorde con los cuales deben ser respetadas las garantías fundamentales de los afectados como sujetos de derecho, teniendo especialmente en consideración la situación de vulnerabilidad de las personas, grupos y comunidades posiblemente afectadas por la determinación judicial, lo cual, por cierto, no solo debe ser sopesado en forma previa a la ejecución de la medida, sino que también durante su desarrollo y con posterioridad a ella, tanto más si se considera que una medida de esta

envergadura solo se justifica bajo circunstancias excepcionales y de conformidad con los principios pertinentes del Derecho Internacional".

En coherencia con lo dicho, dedicó su considerando séptimo a indicar las condiciones para el uso de la fuerza pública de ser ello necesario con el fin de lograr la desocupación: "Que, ante la constatación de la afectación de derechos constitucionales de la recurrente, como la falta de intervención de las autoridades administrativas competentes, llegando a la conclusión que corresponde otorgar el amparo constitucional solicitado, parece importante regular estrictamente las condiciones de la puesta en marcha del desalojo, teniendo especialmente en consideración la comunicación y difusión oportuna de la decisión a la afectada, el otorgamiento de un plazo razonable y suficiente para que puedan hacer abandono voluntario de la heredad ocupada, además de materializar el desalojo en presencia de funcionarios gubernamentales o de representantes en su lugar, con el fin de garantizar el uso razonable y proporcional de la fuerza pública en caso de ser necesario, y el respeto irrestricto de la dignidad e integridad de las personas a quienes atañe la medida".

También se encuentran en el fallo analizado prescripciones relevantes, en el mismo considerando antes mencionado, respecto de la protección de la propiedad privada ocupada durante el desalojo y en cuanto a la obligación de la autoridad administrativa competente de proporcionar alojamiento a ocupantes.

Respecto de lo anterior indicó en el considerando séptimo que se viene comentando, sin mostrar dudas a pesar de las diversas perspectivas jurídicas que sobre la propiedad privada distinguen la doctrina nacional<sup>2</sup> y algunas sentencias judiciales y constitucionales, que: "Del mismo modo, resulta primordial procurar la conservación de los bienes de propiedad de la recurrente como los de los ocupantes ilegales, evitando su destrucción deliberada a consecuencia del desalojo, además de proporcionar un alojamiento alternativo suficiente donde las personas que deben abandonar la propiedad sean albergadas o cobijadas de manera transitoria".

Luego, en su considerando décimo añadió: "...por consiguiente, se advierte la necesidad imperiosa de adoptar tempranamente las medidas conducentes a evitar la prolongación de la ocupación de la heredad de propiedad del recurrente, a causa del asentamiento irregular por terceros ajenos, en especial si como en este asunto se hallan transgredidas garantías primordialmente protegidas por el constituyente, como la igualdad ante la ley y el derecho de propiedad, razón por la cual el presente recurso deberá ser acogido en los términos que se dispondrá en lo resolutivo de esta sentencia (décimo).

Por último, como parte de los fundamentos para acordar el recurso de protección interpuesto, la mayoría sentenciadora atendió lo relativo a la protección de las personas en situación de particular vulnerabilidad, nuevamente en el sustancioso considerando séptimo de la sentencia glosada: "Por supuesto, todo ello con especial atención en el cuidado y cautela de adultos mayores, niños, niñas y adolescentes, mujeres jefas de hogar, migrantes y personas en situación de discapacidad o especialmente sometidas a condiciones de grave vulnerabilidad social, con la finalidad de prevenir o al menos reducir en gran medida el impacto social o las consecuencias adversas que son inherentes a un proceso como el de la especie".

---

<sup>2</sup>RUIZ-TAGLE, 2018, 211-212.

## IV. CONSIDERACIONES PREVIAS AL ANÁLISIS DE LA SENTENCIA ROL N° 17.216-2025

### 4.1. RÉGIMEN CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN CHILE

De acuerdo con el artículo 19, numeral 24, la Constitución asegura a todas las personas en Chile: “El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. Solo 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 (...) Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de alguno de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador”<sup>3</sup>.

Por su parte, el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos reconoce el derecho a la propiedad privada en los términos siguientes: “1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley”.

4.2 Régimen constitucional de la igualdad ante la ley y a la tutela efectiva de los derechos constitucionales

El ya mencionado artículo 19, en sus numerales 2º y 3º reconoce como derechos de toda persona, primero: “La igualdad ante la ley. En Chile no hay persona ni grupo privilegiados. En Chile no hay esclavos y el que pise su territorio queda libre. Hombres y mujeres son iguales ante la ley. Ni la ley ni autoridad alguna podrán establecer diferencias arbitrarias”, y, segundo, “La igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos. Toda persona tiene derecho a defensa jurídica en la forma que la ley señale...”.

Por su parte, el Pacto de San José de Costa Rica antes mencionado, establece en su artículo 25 el derecho humano a la protección judicial: “Toda persona tiene derecho a un recurso sencillo y rápido o a cualquier otro recurso efectivo ante los jueces o tribunales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución, la ley o la presente Convención, aun cuando tal violación sea cometida por personas que actúen en ejercicio de sus funciones oficiales”.

---

<sup>3</sup>Respecto de este derecho, su evolución y sus manifestaciones en diferentes sectores del ordenamiento jurídico se han publicado en los últimos años estudios filosóficos y dogmáticos cuya consulta se recomienda, entre ellas FUENTES OLMOS (2018), ALVEAR (2022), y SILVA GALLINATO (2018).

## V. COMENTARIOS A LA SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA ROL N° 17.216-2025

La sentencia examinada es relevante porque reconoce y ratifica la inviolabilidad de la propiedad privada como un derecho constitucional cuya garantía debe respetar la igualdad ante la ley<sup>4</sup> y no puede ni debe subordinarse a la atención urgente de situaciones sociales contingentes, y ratifica ante lo sostenido por la primera instancia y el voto disidente, que el recurso de protección es la vía idónea para solicitar el oportuno restablecimiento de la propiedad privada cuando esta ha sido desconocida, en coherencia con la importancia de este derecho constitucional<sup>5</sup>.

En tal sentido, la Corte se ha centrado en este y en otros casos en resolver jurídicamente el conflicto planteado, evitando consideraciones de otra índole, más vinculadas con la problemática social y la identificación de acciones o medidas administrativas, en el marco de políticas públicas, para atender y solucionar la compleja realidad de la multiplicación de ocupaciones ilegales.

Del mismo modo, la sentencia es una reafirmación de los medios probatorios de los que deben disponer y estar en capacidad de producir en juicio, las personas que aleguen violaciones al derecho de propiedad, aplicando en tal sentido un estándar razonable proporcional y adecuado a las reglas de la sana crítica, evitando con ello imponer cargas excesivas a quienes se encuentran en situación de agravados por la acción inconstitucional de otros particulares o de la autoridad.

Todo lo anterior, no obsta para que la Corte, en particular en lo que respecta a la fase de ejecución voluntaria y forzosa del fallo examinado, establezca condiciones y pautas para evitar excesos en contra de los derechos constitucionales de los agraviantes, llegando en ese sentido a incluir exhortos para la atención oportuna por parte de las autoridades competentes de los ocupantes ilegales y su posible traslado a asentamientos en los que se aseguren por un lado sus derechos fundamentales y no se vulneren los derechos de terceros.

Por último, valga indicar que lo señalado en el voto salvado respecto del carácter no idóneo del recurso de protección como vía expedita para la tutela judicial efectiva del derecho de propiedad, debido a las dificultades probatorias que esta vía judicial supondría, debido a su carácter cautelar y no de plena cognición, para dilucidar la titularidad acerca del respectivo bien en el que recae la vulneración constitucional, puede resultar una postura comprensible pero riesgosa en términos del aseguramiento de la inviolabilidad el derecho de propiedad.

En efecto, si debido a cuestiones probatorias, que en todo caso parecen haber sido debidamente atendidas por la mayoría sentenciadora, se cierra la vía del recurso de protección para obtener la tutela oportuna y expedita del derecho de propiedad, ello podría generar un incentivo directo a que más personas opten por protagonizar ocupaciones ilegales o irregulares de terrenos y otros bienes inmuebles de propiedad privada, apostando a que los juicios en los que se resolverán las controversias entre propietarios y ocupantes irregulares, tomarán mucho tiempo, y que durante ese periodo no serán objeto de medidas judiciales de desalojo o reubicación.

---

<sup>4</sup>NOGUEIRA, 2006, 66.

<sup>5</sup>FERMANDOIS, 2010, 250-322.

## VI. REFERENCIAS

### I. DOCTRINA

- ALVEAR, Julio (2022): *Propiedad Privada y Libertad de Empresa: Derechos Fundamentales. Aspectos constitucionales y filosóficos.* Valencia: Tirant lo Blanch.
- CORDERO QUINZACARA, Eduardo (2006): La dogmática constitucional de la propiedad en el derecho chileno. *Revista de Derecho*, Vol. XIX Nº 1, 125-148.
- FERMANDOIS, Arturo (2010): *Derecho Constitucional Económico. Regulación, tributos y propiedad.* Santiago, Ediciones UC, Tomo II.
- FUENTES OL莫斯, Jessica (2018): *El Derecho de Propiedad.* Santiago: DER Ediciones.
- NOGUEIRA ALCALÁ, H. (2006): El derecho a la igualdad ante la ley, no discriminación y acciones positivas. *Revista de Derecho* (Coquimbo), 13(2), 61-100.
- SILVA GALLINATO, María Pía (2018): El Estatuto del derecho de propiedad en la Constitución de 1980. En: Miriam Lorena Henríquez Viñas y Enrique Petar Rajevic Mosler (2018). *Derecho de propiedad: Enfoques de Derecho Público.* Santiago: DER Ediciones, 6-30.
- ROJAS, Mauricio (2021): Propiedad privada, desarrollo e igualdad: panorama global y experiencia nórdica. *Serie Debates Públicos* Nº 18, enero, 1-34.
- RUIZ-TAGLE, Pablo (2018): La propiedad en Chile y sus dilemas. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso* Nº 51 (segundo semestre), 199-230.

### II. NORMAS CITADAS

- Chile, Decreto 100. Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República de Chile. 22 de septiembre de 2005.
- Chile, Código Civil, 14 de diciembre de 1855. Última modificación 28 de agosto de 2025 mediante Ley 21.756.

### III. JURISPRUDENCIA

- Corte Suprema, 9 de octubre de 2025, Rol Nº 17.216-2025.
- Corte Suprema, 19 de noviembre de 2025, Rol Nº 34.814-2025.