Santiago, veintiséis de febrero de dos mil veinte.

Vistos:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de reemplazo.

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos octavo a vigésimo primero, que se eliminan.

Se reproducen, además, los motivos sexto, octavo, noveno, undécimo y duodécimo del fallo de casación que antecede.

Y se tiene, además, presente:

1° Que, tal como se ha venido señalando, resultó acreditado en autos que la demandante es poseedora inscrita del inmueble rolante a fojas 787 vuelta N°968 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 1973, tradición a la cual sirvió como título el Decreto N°881, de 2 de noviembre del mismo año, emanado del Ministerio de Bienes Nacionales y que le otorga a título gratuito el dominio del terreno fiscal ubicado en calle Elías Lafferte esquina José Miguel Carrera, comuna de Iquique.

Dicha inscripción, conforme al documento acompañado a fojas 13 de autos, se encuentra vigente.

Tanto la prueba pericial de fojas 145 como el informe técnico incorporado por la demandante a fojas 227, coinciden en señalar que en dicho terreno se sitúa el

CZSXXPTDXX

Cesfam Cirujano Aguirre. El segundo de estos documentos es concluyente en orden a que "*la ocupación en la actualidad del Consultorio Cirujano Aguirre con una superficie aproximada de 2.400 m2, se encuentra emplazada en el predio inscrito por dicha Cooperativa".*

A mayor abundamiento, tal dominio fue reconocido también por la autoridad administrativa, esto es, tanto por la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Tarapacá, como por la Contraloría Regional. En este segundo instrumento se contiene aquello informado directamente por la Municipalidad de Iquique al órgano contralor, explicando respecto de estos terrenos que "*a raíz de un mayor estudio sobre el dominio de ellos, se pudo concluir que eran bienes de dicha Cooperativa y no nacionales de uso público*".

2° Que precisamente es aquella la razón que impide el acogimiento de la acción reivindicatoria, puesto que, tal como regula el artículo 728 del Código Civil, "*Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial.*

Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente".

Como ya se razonó, la inscripción dominical a nombre de la actora persiste como vigente y, en efecto, al momento

CZSXXPTDXX

de pretenderse la inscripción de la desafectación del bien, se reconoce la transferencia practicada a la Cooperativa, sin perjuicio de lo cual luego ella igualmente se inscribe, obviando la existencia de un dominio intermedio – a nombre de la actora – y citando como título anterior aquel que regía de manera previa a la cesión.

3° Que, en consecuencia, al no estar en presencia de un dueño no poseedor, en los términos del artículo 889 del Código Civil, necesariamente corresponde el rechazo de la acción principal.

4° Que, en aquello que concierne a la acción regulada en el artículo 669 del Código Civil, corresponde destacar que al modo de adquirir accesión se ha referido la doctrina nacional en diversos textos, a modo ejemplar: Manuel González González, "Construcción en suelo ajeno a ciencia y paciencia del dueño del terreno: una aproximación dogmática", Revista Chilena de Derecho Privado N° 28, Santiago, 2017; y René Ramos Pazos, "Edificación en suelo ajeno sin previo contrato" Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, Noviembre, 1986.

Por otro lado, sobre la correcta interpretación del artículo 669 del Código Civil ha resuelto en reiteradas oportunidades esta Corte, explicando que la disposición contempla dos posibilidades para el dueño del terreno en que otra persona hubiere edificado, sin su conocimiento: la primera, hacerse dueño de lo construido previo pago de las

CZSXXPTDXX

indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título "De la reivindicación"; la segunda, en cambio, consiste en indemnizar a quien figura en ese momento como titular del dominio del inmueble, con el valor del terreno donde se levantó la obra.

Tanto en la demanda como en el recurso de casación, la actora manifiesta su voluntad de ejercer la segunda opción, esto es, busca el justo precio del predio.

5° Que, como es lógico, resulta imposible en este contexto fáctico la disociación jurídica entre el inmueble y los materiales de construcción, que han perdido su individualidad al quedar incorporados al policlínico que se edificó, adheridos en forma permanente al suelo en donde este se emplaza. Ello nos permite constatar una hipótesis del enriquecimiento indebido en beneficio del Fisco demandado, que debe ser necesariamente indemnizada al que era titular de la franja o porción de terreno a la época de su construcción. Lo anterior por una razón de orden práctico, de índole económica, en cuanto se indemniza al dueño de lo principal por el terreno, con el objeto de evitar los costos de la reversión de la situación producida y el empobrecimiento ajeno; además por una consideración de orden racional, pues habiéndose reunido los materiales y el terreno, que pasan a formar un solo ser en un edificio nuevo, en este caso, un policlínico, debe atenderse también al hecho de que se trata de una entidad que procura velar

CZSXXPTDXX

por un bien social fundamental, como es la protección de la salud de los habitantes de la localidad que acuden a él.

6° Que, en consecuencia, encontrándose acreditado que se dan los presupuestos de la acción deducida de forma subsidiaria, puesto que en el terreno de propiedad de la demandante se construyó una edificación destinada a equipamiento municipal y cuya tenencia no fue discutida por la demandada, corresponde necesariamente que la demanda sea acogida.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 915, 669 y del Código Civil, 160, 170, y 785 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; se resuelve:

I.- Que **se revoca** la sentencia apelada, rolante a fojas 182, **sólo en cuanto** niega lugar a la acción subsidiaria del artículo 669 del Código Civil y, en su lugar, se dispone que **se acoge** dicha pretensión y, en consecuencia, se declara que la Corporación Municipal de Desarrollo Social de la Municipalidad de Iquique deberá pagar a Cooperativa Alcantagua el justo precio del inmueble que actualmente ocupa el denominado Cesfam Cirujano Aguirre, cuyos deslindes precisos y monto se determinarán en la etapa de cumplimiento del presente fallo.

II.- El pago anterior deberá realizarse con los reajustes e intereses procedentes conforme a lo dispuesto

CZSXXPTDXX

en el artículo 669 del Código Civil, cuya determinación se hará en la oportunidad precedentemente señalada.

III.- **Se confirma**, en lo demás apelado, la referida sentencia.

Se previene que el Ministro señor Muñoz estuvo por no exponer las consideraciones segunda y tercera, por exceder la competencia de esta Corte, al no referirse al tema el recurso de casación en el fondo.

Se previene, **además**, que los Ministros señores Muñoz y Prado concurren al acogimiento de la acción, pero estuvieron por fijar de inmediato el valor indemnizatorio por el terreno, en la cantidad de 59.240 Unidades de Fomento, según la prueba pericial aportada por la actora, rolante a fojas 143 de autos.

Acordada con el **voto en contra** de la Ministra señora Sandoval quien, en concordancia con los argumentos vertidos en la disidencia del fallo de casación que antecede, estuvo por mantener en todas sus partes lo resuelto por la sentencia en alzada.

Regístrese y devuélvase, con su agregado.

Redacción a cargo del Ministro señor Prado y las prevenciones y disidencia, de sus autores.

Rol N°18.877-2018.-

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. María Eugenia Sandoval G., Sr. Arturo Prado P., Sra. Ángela

CZSXXPTDXX

Vivanco M., y el Abogado Integrante Sr. Julio Pallavicini M. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, la Ministra señora Sandoval, por estar haciendo uso de su feriado legal. Santiago, 26 de febrero de 2020.

CZSXXPTDXX

SERGIO MANUEL MUÑOZ GAJARDO
MINISTRO
Fecha: 26/02/2020 13:26:59

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 26/02/2020 12:06:44

ANGELA FRANCISCA VIVANCO MARTINEZ
MINISTRA
Fecha: 26/02/2020 13:54:21

JULIO EDGARDO PALLAVICINI MAGNERE
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 26/02/2020 14:02:53

CZSXXPTDXX

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 26/02/2020 14:06:40

En Santiago, a veintiséis de febrero de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 26/02/2020 14:06:40

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

CZSXXPTDXX