

Santiago, veinticinco de julio de dos mil veintidós.

VISTO:

En estos autos Rol 1950-2018, seguidos ante el 2° Juzgado de Letras de Buin, en juicio ordinario caratulado “Fundación Las Rosas de Ayuda Fraternal con Ilustre Municipalidad de Buin”, por sentencia de veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, se rechazó la demanda, sin costas.

La actora apeló de dicho fallo y una de las salas de la Corte de Apelaciones de San Miguel, por resolución de tres de junio de dos mil veintiuno, lo confirmó.

En contra de esta última determinación, dicha parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que en su libelo la actora sostiene que la sentencia impugnada transgredió lo dispuesto en los artículos 2492, 2498, 2508, 724, 728 y 730 del Código Civil, toda vez que en autos se daban todos los requisitos para que se acogiera la presente acción de prescripción adquisitiva, sin perjuicio que además, la demandada se allanó a ella. Alega que el fallo recurrido parece olvidar que toda la prueba de autos acreditó que su parte tiene tanto la posesión material como la posesión inscrita por más de 5 años del inmueble en cuestión, por lo que procedía la declaración de prescripción adquisitiva. Aduce que el error que comete la sentencia de primera instancia, que fuera confirmada por la impugnada, es sostener que, al haber adquirido por tradición en razón de la inscripción practicada en virtud del contrato de permuta, no podía adquirir ahora a título de prescripción adquisitiva. Manifiesta que si el razonamiento de la sentencia impugnada fuera correcto, nunca se podrían ganar por prescripción los inmuebles inscritos, porque siempre el prescribiente tendría un título inscrito a su favor que sirve de antecedente para la posesión regular del inmueble, por lo que al decidir que esta inscripción impide que se configure el modo de adquirir alegado, incurre en un error de derecho, infringiendo lo dispuesto en el artículo 724 del Código Civil que establece que la inscripción del inmueble en el Registro del Conservador de Bienes Raíces es el antecedente necesario para ganar el dominio por prescripción.

Como segundo error de derecho aduce la vulneración a las letras f) e i) del artículo 65 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, ya



que dicha norma se refiere a los casos en que la Municipalidad celebre una transacción, pero no a los casos en que ésta se allane a la demanda, como ocurrió en autos. Sostiene que de haber aplicado correctamente la norma citada, el tribunal de segunda instancia habría tenido presente el allanamiento y necesariamente habría acogido la demanda, empero, al exigir requisitos adicionales para allanarse que no están establecidos en norma alguna, ha infringido la disposición legal invocada.

SEGUNDO: Que para la acertada inteligencia del asunto y resolución del recurso de casación en el fondo interpuesto, cabe tener presente los siguientes antecedentes del proceso:

a) Que comparece Fundación Las Rosas de Ayuda Fraternal e interpone demanda de declaración de prescripción adquisitiva en contra de la Ilustre Municipalidad de Buin, solicitando se declarara que operó dicho modo de adquirir el dominio y, en consecuencia, se dictamine que a su parte le corresponde el derecho de dominio sobre el inmueble Lote C Dos, del plano de subdivisión archivado al final de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin, correspondiente al año 2009.

Hizo presente que mediante escritura pública de fecha 6 de septiembre de 2012, otorgada en la Notaría Pública de Santiago de don Humberto Santelices Narducci, su parte celebró un contrato de permuta con la Ilustre Municipalidad de Buin, a través del cual adquirió el Lote C Dos, singularizado en el plano de subdivisión archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin del año 2009. Dice que actualmente el dominio de dicho inmueble se encuentra inscrito a su nombre a fojas 1649 vuelta, número 2446 del año 2012, del mismo registro conservatorio. Cuenta que la inscripción del mencionado inmueble se realizó con fecha 9 de octubre de 2012, adquiriendo desde esa fecha su dominio y, además, iniciando la posesión inscrita y regular del referido inmueble, toda vez que fue adquirida de buena fe y por un justo título, la que ha ejercido de manera inalterable hasta la fecha.

Afirmó que se cumplen los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, toda vez que se ha poseído el bien desde la fecha referida y se cumplió el plazo establecido en la ley para que se configure el referido modo de adquirir.

b) Que la contestación de la demanda se tuvo por evacuada en rebeldía, sin embargo, por presentación de 18 de abril de 2019, comparece la parte



demandada y expresa que son efectivos los hechos en que se funda aquella, razón por la cual se allana a la demanda.

c) Que atendido el allanamiento no se recibió la causa a prueba, no obstante lo cual, se decretó como medida para mejor resolver la agregación de los siguientes documentos por la parte demandante, con vigencia a la fecha: 1.- Escritura pública de Permuta, repertorio N°6.688-2012, celebrada con fecha 6 de septiembre de 2012, por Fundación Las Rosas de Ayuda Fraternal y 2.- Dominio Vigente de la propiedad inscrita a fojas 1649 vuelta, N°2446, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

d) Que por sentencia de veintiocho de agosto de dos mil diecinueve se rechazó la demanda, la cual, luego de ser apelada por la actora, fue confirmada por una sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel.

TERCERO: Que para adoptar tal decisión la sentencia de segundo grado, que confirma íntegramente la de primera, dejó asentado que la actora ha adquirido el dominio del inmueble por tradición, lo cual es verificado a través de la escritura pública de permuta y copia de la inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de Buin, por lo cual, estima estar probado con dicha inscripción, que la posesión del inmueble que se pide declarar adquirida por prescripción a favor de la actora, le corresponde a ella, amparada precisamente en su título de dominio, sin que este haya sido cancelado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2505 del Código Civil, por ende, desde el otorgamiento de la escritura pública se ha reputado perfecta la permuta, consolidándose desde el momento de su inscripción en el Registro del Conservador el año 2012, el dominio en la demandante. Agrega que se debe tener presente lo dispuesto por el artículo 728 del Código Civil en cuanto a que “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”.

De lo anterior, concluye que, la presente acción no puede prosperar por falta de concurrencia del objeto de litis, a lo que el fallo de segunda instancia agrega que el allanamiento formulado por la demandada no puede producir todos sus efectos, atendido que conforme a las letras f) e i) del artículo 65 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, los actos de disposición de bienes raíces, sean judiciales o extrajudiciales, requieren



autorización del Concejo Municipal, formalidad que no ha sido acreditada en estos autos.

CUARTO: Que la cita de las disposiciones legales que se dicen infringidas y los argumentos esgrimidos en tal sentido ponen de manifiesto que la crítica de ilegalidad dirigida contra la sentencia que se ataca se refiere, en primer término, al hecho de haber rechazado la presente acción de prescripción, pese a que se cumplen todos los requisitos para su procedencia, no siendo óbice para aquello el hecho que su parte hubiese adquirido previamente el dominio por tradición. Y, en segundo término, la crítica se dirige a la circunstancia que no puede entenderse el allanamiento de la Municipalidad de Buin como un acto de disposición de bienes raíces en los términos que se regulan en el artículo 65 de la Ley N° 18.695.

QUINTO: Que previo a pronunciarse sobre si la sentencia impugnada ha vulnerado las normas denunciadas por la recurrente, es necesario tener presente que la prescripción es definida en el artículo 2492 del Código Civil como un modo de adquirir las cosas ajenas, “por haberse poseído las cosas durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”. De esta definición fluye que esta institución pacificadora y fuente de certeza y estabilidad jurídica, está constituida por dos elementos: a) posesión y b) plazo. Suele agregarse como tercer elemento c) cosa susceptible de ser adquirida por prescripción.

Referente al primer elemento -la posesión- ésta se encuentra definida en el inciso primero del artículo 700 del Código Civil como: “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”. La posesión se clasifica en: a) Posesión regular b) Posesión irregular. Los requisitos de la posesión regular son: a) Justo título; b) Buena fe y c) Tradición cuando el título es traslativo de dominio; mientras que la posesión irregular es la que carece de una o más requisitos de la posesión regular.

A su vez, la prescripción se clasifica en ordinaria y extraordinaria. Los requisitos de la prescripción ordinaria son: a) posesión regular b) plazo establecido por la ley. Dos años para los muebles y de cinco para los bienes raíces (artículo 2508 del Código Civil). Por su parte, la prescripción extraordinaria requiere sólo posesión irregular y el plazo establecido por la ley (el



que alega la prescripción debe probar haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por diez años).

SEXTO: Que, como se indicó, son hechos acreditados en la especie que la parte demandante celebró con fecha 6 de septiembre de 2012 un contrato de permuta con la Ilustre Municipalidad de Buin sobre el Lote C Dos, singularizado en el plazo de subdivisión archivado al final del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2099, bajo el número 241

También se encuentra probado, y así lo indica expresamente la sentencia cuestionada, que dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre de la demandante a fojas 1649, número 2446 del año 2012 del mismo registro conservatorio, es decir, se encuentra acreditado que la actora es poseedora inscrita del referido inmueble desde hace más de 5 años hasta el momento de interponerse la acción, que su posesión es de buena fe y que emana de un justo título –contrato de permuta- y que se ha mantenido de manera ininterrumpida hasta la fecha.

No obstante lo anterior, el fallo cuestionado decide rechazar la acción y al efecto razona que la actora consolidó su dominio respecto del inmueble en cuestión una vez que éste fue inscrito a su nombre en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Buin (9 de octubre de 2012), por lo que en su entender la presente acción carece de objeto litis, ya que se pide declarar su dominio respecto de un bien del que ya es dueña.

SÉPTIMO: Que, al respecto, conviene tener presente que esta acción se ha deducido con el fin de que se declare que la actora ha adquirido el dominio del bien inmueble sub lite por prescripción, es decir, estamos en presencia de una acción declarativa de dominio, por medio de la cual se está solicitando que la actora sea declarada dueña de una cosa por haberla adquirido por prescripción, por lo que yerra el fallo cuestionado al aseverar que esta demanda carece de objeto litis.

OCTAVO: Que la conclusión anterior no se ve desvirtuada por el hecho de que la propiedad en cuestión se encuentre inscrita a nombre de la actora desde el año 2012, habiendo operado así la tradición, por cuanto según lo expresa el profesor Daniel Peñailillo *“...si se tiene un interés en demostrar el dominio, el que sostiene ser dueño puede acudir a la prescripción y, si demuestra que están cumplidas las exigencias, debiera obtener el fallo que lo tiene por*



dueño ante quien lo niega o lo duda, aunque no le dispute el dominio; con ese fallo deberá ser tenido por dueño...” (Peñailillo Arévalo, Daniel. Los Bienes (Santiago: Thomson Reuters, 2019, p. 1043).

El argumento anterior se ve reforzado por lo que señalan los autores Somarriva, Alessandri y Vodanovic en su libro “Tratado de los Derechos Reales”, al referirse al tema de la “Utilidad e Importancia de la Tradición” (&320, p. 199), los que indican al respecto que “*La tradición es requisito para ganar las cosas por prescripción ordinaria cuando se invoca un título traslativo de dominio*” –que en el caso de autos sería el contrato de permuta suscrito con la parte demandada-. Además, estos autores sostienen que la inscripción en el Registro del Conservador no es en Chile prueba del dominio. Al respecto mencionan que si bien dentro del régimen chileno la inscripción es la única manera de efectuar la tradición de los derechos reales inmuebles y aunque la tradición constituye un modo de adquirir el dominio, la inscripción no prueba este derecho: solo prueba la posesión. A lo que agregan que en nuestra legislación la forma de probar el dominio es mediante la prescripción. (Alessandri Rodríguez, Arturo, Manuel Somarriva Undurraga y Antonio Vodanovic Haklicka. Tratado de los Derechos Reales. T.II. Santiago: Jurídica de Chile, 2011, p 222).

NOVENO: Que, así las cosas, los jueces del fondo debieron haber acogido la demanda por haberse acreditado todos los requisitos de la prescripción adquisitiva ordinaria, debiendo haber declarado que la actora adquirió por prescripción el dominio del Lote C Dos singularizado en el plano de subdivisión archivado al final del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2009, bajo el número 241. Inmueble que se haya inscrito a nombre de la actora a fojas 1649 vta. N° 2446 en el registro de propiedad del año 2012 del mismo Conservador. Al no haber resuelto de dicha forma han vulnerado los artículos 2492, 2498 y 2508 del Código Civil, infracción que, por lo demás, ha influido substancialmente en lo dispositivo del fallo.

DÉCIMO: Que debiendo ser admitida la casación en el fondo por infracción de los artículos antes mencionados, resulta innecesario pronunciarse acerca de los demás errores de derecho que a decir de la recurrente se habrían cometido en la sentencia objetada.



Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto por los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Benjamín Jordán Astaburuaga, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de tres de junio de dos mil veintiuno, la que se invalida y se reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente y sin nueva vista.

Acordada con el **voto en contra** del ministro señor Guillermo Silva y de la abogada integrante señora Carolina Coppo, quienes fueron del parecer de rechazar el presente arbitrio, teniendo presente para ello que:

1º) Que es un hecho establecido en los autos, como se desprende de lo manifestado en la letra b) del motivo segundo y en el considerando sexto de este fallo, que la demandante adquirió el dominio del inmueble materia del juicio por tradición, encontrándose inscrito a su nombre desde el mes de octubre del año 2012.

Esta fue la razón que tuvieron los sentenciadores para desestimar la demanda, en que la actora pretendía se declarara, ahora, que lo ha adquirido también por prescripción.

2º) Que los mismos autores citados anteriormente en este fallo, en la reflexión octava, y en las obras también ahí indicadas, pero refiriéndose concretamente al tema de que se trata, expresan:

a.- Daniel Peñailillo Arévalo: “Aunque resulta evidente, los tribunales han debido precisarlo: no es posible adquirir un bien por dos o más modos. La aplicación de uno de ellos hace innecesario (más aún, ineficaz) otro, así como no puede hacerse lo hecho, tampoco puede adquirirse lo ya adquirido” (página 600).

b.- Arturo Alessandri R., Manuel Somarriva U., Antonio Vodanovic H.: “Se puede adquirir un derecho sólo por un modo de adquirir. Se comete una falta de lógica cuando se dice que una persona adquiere un derecho por dos modos de adquirir; porque cuando opera un modo, no opera otro. Así, se adquiere por prescripción o por herencia; pero no por prescripción y herencia a la vez.” (página 137).

Lo anotado es uniforme tanto en la doctrina como en la jurisprudencia nacional. Los profesores aludidos y otros como Juan Andrés Orrego Acuña (Los Modos de Adquirir el Dominio), citan fallos de esta Corte Suprema y de Cortes de Apelaciones en tal sentido, que también, como ya se dijo, son uniformes, y que señalan: “Si bien se puede poseer una cosa por varios títulos, el dominio se



adquiere por uno solamente, y en consecuencia, basta un modo de adquirir; no pueden concurrir varios respecto de unos mismos bienes. No puede pretenderse que se reúnan dos títulos, como venta y prescripción, y dos modos de adquirir tradición y prescripción, relativamente a un mismo bien. Y así, para adquirir las cosas heredadas o legadas, es suficiente la sucesión por causa de muerte; la tradición no es necesaria.” (Repertorio Código Civil, jurisprudencia artículo 588). Otro, (ver RDJ., Tomo XXX, Sección Primera, página 433), dice: “No procede acoger la prescripción invocada por aquél que siempre ha sido dueño, porque ese es un modo de adquirir las cosas ajenas. Si se puede poseer a varios títulos, el dominio se adquiere por uno solo, pues nadie puede ser más dueño de lo suyo que lo que es”.

3º) Que, así las cosas, debe concluirse que, contra lo afirmado por quien recurre de casación, los sentenciadores, al resolver como lo hicieron, no incurrieron en las infracciones de ley que indica el recurrente.

4º) Que, por último, es útil acotar que el hecho que la parte demandada se haya allanado a la demanda, en ningún caso puede obligar a los jueces a acogerla. Frente a lo que se expone, no puede soslayarse que ellos no solamente tienen atribuciones, sino que el deber, la obligación, de examinar la concurrencia de los presupuestos legales para la procedencia de la acción intentada, que es precisamente lo que hicieron en este caso.

Regístrese.

Redacción a cargo de la Ministra señora María Angélica Repetto y la disidencia de sus autores.

Rol N° 45.117-2021.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Cecilia Repetto G., y los Abogados Integrantes Sra. Carolina Coppo D. y Sr. Raúl Patricio Fuentes M. No firma el Ministro Sr. Silva C, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con permiso. Santiago, veinticinco de julio de dos mil veintidós.





PTGXXXZBDN

En Santiago, a veinticinco de julio de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

