

Santiago, uno de septiembre de dos mil veintidós.

### **VISTOS:**

En estos autos Rol C-838-2016, seguidos ante el Primer Juzgado de Letras de San Felipe, en juicio sumario por compensación en dinero conforme las disposiciones del Decreto Ley N° 2695, caratulados “Aranda con Aranda”, por sentencia de fecha veinte de octubre de dos mil dieciocho la juez subrogante de dicho tribunal hizo lugar a la demanda sin costas.

La demandada interpuso, en contra de aquella decisión, un recurso de casación en la forma y una apelación, y una sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, en sentencia de fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, rechazó la casación formal y confirmó la sentencia apelada.

En contra de esta última decisión el demandado deduce un recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, por intermedio de su recurso, la demandada acusa la infracción, por falta de aplicación, de los artículos 588 inciso 1°, 951, 954, 1066 inciso 1°, 1104 inciso 1° del Código Civil y, la errónea aplicación del artículo 28 del Decreto Ley N° 2695. Indicó en sus fundamentos que no resultan correctas las calificaciones jurídicas sobre la condición de comuneros de los demandantes ya que el demandado obtuvo el retazo de inmueble que fue objeto de saneamiento de títulos en razón de un legado que le fue otorgado por el causante y propietario, y que el testamento respectivo no constituye un acto de subdivisión del inmueble. En este caso se está en presencia de una asignación a título singular que se adquiere a la muerte del causante, y fue aquella parte precisamente la que fue objeto de un procedimiento de regularización, de modo que no resultaba procedente el pago de una compensación en dinero conforme el artículo 28 del Decreto Ley N° 2695. Agregó que aun cuando se estuviese en presencia de un legado de género tiene aplicación la norma del artículo 1119 inciso segundo del Código Civil.

Conforme las disposiciones que acusa inaplicadas, tratándose de un legado en especie, el legatario se hace dueño de la cosa desde el momento en que se produce el fallecimiento del causante, y siendo de género, goza de



una acción personal en contra de los herederos para reclamar el pago; sin embargo, en todo caso, los bienes no forman parte de la herencia o son simplemente una deuda hereditaria, según corresponda. En ningún caso, agrega, estamos frente a las excepciones contenidas en los artículos 1185, 1186 y 1187 del Código Civil.

Así, concluye, la asignación testamentaria contenida en la cláusula quinta del testamento otorgado por el causante don Adán Aranda Liñandariza el 24 de junio de 1988, es un legado en especie y cuerpo cierto a favor del demandado Héctor Aranda López con señalamientos preciso de las características del retazo de terreno a que se refiere y por ello, es dueño de éste desde el fallecimiento del testador, el 23 de septiembre de 1988, excluyéndose de su herencia sin que sus herederos tengan parte alguna en el inmueble referido. En este contexto dice que no tiene importancia la circunstancia de afirmar la existencia de un dominio así constituido, para luego acudir al procedimiento de regularización contenido en el Decreto Ley N° 2695, pues esto último no priva de los efectos propios al legado establecido en un testamento válido y no impugnado, por lo que las demandantes no tienen parte alguna del bien porque jamás ha formado parte de la comunidad hereditaria de la que ellas son parte.

**SEGUNDO:** Que, previo al análisis del contenido de recurso de casación sustancial en estudio, conviene precisar algunos antecedentes del proceso:

1°.- Doña María Soledad Aranda Amar, doña Marcia Aranda Amar, don Mario Aranda López y doña María Aranda López dedujeron una acción de compensación en dinero conforme las disposiciones de los artículos 28 y 29 del Decreto Ley N° 2695, en contra de don Héctor Aranda López. Indicaron que el demandado debe compensar sus derechos en razón de la regularización que efectuó de una parte de un inmueble común, conforme el Decreto Ley N° 2695, y que es parte de una comunidad hereditaria quedada al fallecimiento de don Adán Aranda y doña Elianira López, todo en razón de un 60% del total, para las primeras, y un 20%, para el último, lo cual consta en la respectiva inscripción especial de herencia y en las cesiones que de diversos derechos hereditarios efectuaron en su oportunidad. Precisaron que habiéndose iniciado los



trámites de partición, el demandado Héctor Aranda López, de manera oculta y de mala fe, regularizó una parte de uno de los inmuebles hereditarios por una superficie de 1.133 metros cuadrados, lo que se materializó en la Resolución Exenta N° 4847 del Ministerio de Bienes Nacionales de fecha 6 de diciembre de 2011.

Invocaron el artículo 28 del Decreto Ley N° 2695, y atribuyen al bien inmueble un valor de U.F 2,5 el metro cuadrado, con un total de U.F. 2.832,5, equivalente a la fecha de la demanda de \$73.042.017, más una construcción de 120 metros cuadrados a razón de U.F. 15 metros cuadrados, por un valor de \$46.416.816, alcanzando un total de \$95.567.066, que en la proporción que se indica para cada demandante solicitan en su libelo.

2°.- En su contestación, el demandado sostuvo, en primer lugar, la falta de legitimación activa de los demandantes, pues estos no cumplen los requisitos señalados en el artículo 28 del Decreto Ley N° 2695, y que ejercieron en su oportunidad una acción de dominio respecto del mismo inmueble en causa Rol 93.904-2009 del mismo tribunal. Preciso que no resulta ser efectivo que a los demandantes les correspondan derechos en la sucesión por los porcentajes que precisan en su demanda y que para ello habrá de estarse a la respectiva liquidación de cada una de las sucesiones.

Luego indicó que uno de los inmuebles le fue legado por testamento de 24 de junio de 1988 otorgada por don Adán Aranda, propietario del inmueble cuya inscripción data de 1966, quien confeccionó un plano del retazo y sus deslindes, indicando que incluía las construcciones existentes en el lugar. Fue en razón de ese testamento que inició el proceso de regularización en 2011, inscribiendo su dominio en 2012 en el Conservador de Bienes Raíces de San Felipe por una superficie de 1.133 metros cuadrados que se corresponde justamente con el lote indicado por el testador por lo que aquella regularizado por medio del Ministerio de Bienes Nacionales está excluido de la herencia y del patrimonio del causante.

Así, solicitando el rechazo de la demanda, concluye que los demandantes no son propietarios ni tienen derechos sobre el inmueble, y que el testamento sigue siendo un acto válido, siendo errado haber agregado al inventario de los bienes del causante este terreno sin excluir el lote que le



fuera legado.

**TERCERO:** Que, por sentencia de primera instancia, luego de reseñar los escritos fundamentales de las partes y la prueba rendida, asentó, como primer supuesto, que el retazo regularizado por el demandado forma parte de un inmueble de mayor extensión en el que los demandantes son comuneros a razón de un 80% para ellos y, un 20%, para el demandado, lo que determinó en análisis de la posesión efectiva del causante y de las cesiones de derechos que se acompañaron, desestimando así la alegación de falta de legitimación activa formulada en la contestación a la demanda.

Una segunda cuestión abordada, fue precisar que la causa Rol N° 93.904-2009, sobre reivindicación y aludida por la demandada, se refiere a un inmueble diverso por lo que no es posible concluir que la parte demandante haya iniciado esa acción por la misma propiedad objeto de este pleito.

Así, estimó acreditados los supuestos de la acción para hacer procedente la indemnización solicitada.

En cuanto al monto, conforme el contenido del informe de tasación emanado del perito judicial designado en la causa, concluyó un valor total de \$132.171.400, desglosado en \$56.260.400 por los metros cuadrados construidos, más \$75.911.000 por el resto no construido; sin embargo, determinó también que la casa de uso habitacional habría sido construida por el demandado en 2012, lo mismo que su urbanización, excluyendo del valor total aquel ítem. Por último, en relación a la tercera cifra aquí mencionada, le rebajó aquel porcentaje del dominio que corresponde al demandado, indicando como monto final a pagar por el demandado, la suma de \$60.728.800 por concepto de compensación en dinero conforme el artículo 28 del Decreto Ley N° 2.695. No hizo lugar a las costas por estimar que el demandado tuvo motivos plausibles para litigar.

**CUARTO:** Que, respecto de esta decisión definitiva de primera instancia, el demandado interpuso un recurso de casación en la forma que fundó en la causal del artículo 768 N° 5 en relación con el artículo 170 N° 4 y 6 del Código de Procedimiento Civil. Lo primero, por no dar aplicación a la norma del artículo 30 del Decreto Ley N° 2695, sobre modalidad de pago, y lo segundo, por la falta de pronunciamiento acerca de la



circunstancia de haber adquirido el lote saneado a razón del legado dispuesto en el testamento del causante.

De la misma forma, interpuso un recurso de apelación donde sostuvo que los demandantes no tienen la calidad de comuneros en el inmueble regularizado, pues no acreditaron dominio sobre el mismo, formulándose un cálculo acerca de los derechos que a cada uno corresponde sin que se haya pedido la partición de la herencia. Cuestionó, también, los montos consignados en el informe pericial como valores a pagar por la compensación ordenada y porque no se analizó la disposición del artículo 20 de cuerpo legal señalado.

Se adhirió a esta apelación la demandante, sólo peticionando la condena en costas al demandado.

En su sentencia, la Corte de Apelaciones, desestimó el recurso de casación formal, en razón se fundarse en las mismas circunstancias precisadas en su recurso de apelación, ello, conforme el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil. En lo apelado, a más de reproducir la sentencia de primera instancia, expresó que la ausencia de una referencia a la disposición del artículo 30 del Decreto Ley N° 2695 no resulta necesaria ya que su ámbito de aplicación corresponde a la etapa de ejecución de la sentencia.

En cuando a la existencia de un legado a favor del demandado, expresó que resultaba inconsistente afirmar el dominio de un inmueble en la sucesión por causa de muerte y luego recurrir del procedimiento especial contenido en el Decreto Ley N° 2695, el que supone la constitución de un dominio que no se tiene; estimando, además, que a la fecha del testamento no existía una subdivisión del inmueble de mayor extensión en que se encontraba inserto el lote legado, no siendo el testamento un acto de división del bien raíz. Así, expresó la Corte de Apelaciones, la porción no pudo ser adquirida por el demandado sino que pasó a formar parte de la herencia, teniendo, los demandantes, derecho sobre el inmueble regularizado.

Por último, se expresó en el fallo recurrido, que la sentencia no efectuó una partición de bienes, sino solo explicitó los cálculos de la sucesión hereditaria necesarios para determinar los montos por los que acogió la



demanda, lo que se determinaron conforme un peritaje rendido en la causa que no fue objetado.

En definitiva, rechazó el recurso de casación formal y confirmó la sentencia apelada en todas sus partes.

**QUINTO:** Que entrando en análisis de los fundamentos contenidos en el recurso de casación en el fondo, como se expresó más arriba, el recurrente controvierte las calificaciones jurídicas contenidas en la sentencia recurrida, tanto aquellas referidas a la condición de comuneros de los demandantes, cuanto la que indicaron que el testamento no era un acto de subdivisión, desconociendo que en el caso existió una asignación a título singular de un retazo, adquirido a la muerte del causante, que resultó coincidente con el inmueble regularizado.

**SEXTO:** Que, en relación con el régimen de propiedad previsto en el Decreto Ley N° 2695 es posible afirmar que constituye un medio especialísimo para la adquisición de un inmueble mediante una resolución del Ministerio de Bienes Nacionales, que sirve de justo título para practicar un inscripción conservatoria y adquirir luego, por prescripción adquisitiva, el dominio de un inmueble, en los casos y bajo los supuestos que esa normativa precisa. Habitualmente, los interesados en la utilización de este procedimiento, son poseedores materiales del inmueble, que ejercen respecto del bien actos propios del dominio, sin violencia ni clandestinidad, por un tiempo determinado, sin que importe que existan inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble.

Al respecto se ha expresado que “el acto administrativo dictado por la Subsecretaría de Bienes Nacionales permite que aquellas personas que detentan un bien raíz como si fuesen dueños del mismo sin poder demostrar la forma de adquisición tengan un justo título de posesión. Así, su posesión material (categoría inexistente en el sistema del Código Civil, por lo dispuesto en los arts. 696, 724, 728 y 731) se convierte en posesión regular (artículo 702 del CC), puesto que la buena fe se presume (art. 707 del CC) 13. La resolución que acoge la petición de regularización comporta, entonces, un título constitutivo (art. 703 del CC) que puede ser inscrito en el respectivo Conservador de Bienes Raíces (arts. 52 y 57 del RRCBR)” (*Jaime Alcalde Silva, “De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce”,*



El efecto de este procedimiento de regularización especial, es que, luego de completado el plazo de prescripción de corto tiempo, el interesado se hace dueño del bien raíz regularizado, cancelándose las demás inscripciones de dominio, de otros derechos reales o de gravámenes que pudiera afectarlo o gravarlo.

**SÉPTIMO:** Que, teniendo presente las observaciones reseñadas y tal como lo expusieron los jueces del fondo, la calidad de comuneros de los demandantes ha sido una cuestión establecida en razón de la diversa prueba documental acompañada en primera instancia, de la que se determinó que los actores son herederos, o cesionarios de éstos, de los causantes Adán Aranda L. y de Elenira López N, propietarios del inmueble en que se inserta aquel regularizado por el demandado.

De esta forma, como bien lo anota la sentencia de la Corte de Apelaciones, el demandado ha recurrido para la determinación de su derecho de dominio en un retazo determinado del inmueble que perteneció a los causantes, al procedimiento especial contenido en el Decreto Ley N° 2695, completando aquel hasta la obtención de una inscripción de dominio. No resulta lógico, que luego de haber optado por una vía de constitución del dominio, sustente su oposición a la solicitud de compensación precisamente en antecedentes registrales cancelados por el efecto de la vía utilizada conforme se expresa en el artículo 16 del Decreto Ley N° 2695.

Los efectos y alcances del legado, contenidos en las normas generales previstas en el Código Civil, no tienen aplicación en la especie, desde que el título que justifica el dominio del demandado surge de la inscripción conservatoria originada luego de completada la regularización del bien raíz, la que supone un dominio inexistente, o al menos imperfecto. Es por ello que el objeto del Decreto Ley N° 2695 se enmarca en la necesidad de solucionar los problemas de deficiente constitución del dominio de la llamada “pequeña propiedad”, siendo un hecho esencial sobre el que descansa toda su regulación, la existencia de una posesión material en un plazo determinado, adquiriendo el dominio en un régimen especial, que priva a los comuneros del mismo quienes solo pueden hacer valer su derecho a compensación, en la forma señalada en el artículo 28 del cuerpo



legal citado, como ha ocurrido en la especie.

**OCTAVO:** Que, de esta forma, los jueces del fondo han efectuado una correcta aplicación de las normas atinentes al caso de que se trata, razón por la cual la sentencia objeto del recurso no ha incurrido en los errores de derecho que se le atribuyen por la impugnante y, por ello, el arbitrio de casación en el fondo debe ser desestimado.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Eduardo González Lara, en representación del demandado, contra la sentencia de diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Raúl Patricio Fuentes M.

Rol N° 1.562-2020

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Mauricio Silva C., los Ministros Suplentes Sr. Juan Manuel Muñoz P., Sr. Mario Gómez M., y el Abogado Integrante Sr. Raúl Patricio Fuentes M. No firman el Ministro Sr. Silva G. y el Ministro Suplente Sr. Gómez M., no obstante haber ambos concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar haciendo uso de su feriado legal el primero, y haber terminado su periodo de suplencia el segundo. Santiago, uno de septiembre de dos mil veintidós.







Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a uno de septiembre de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

