

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de San Antonio
CAUSA ROL : C-1948-2023
CARATULADO : ARAYA/MACKENNA

San Antonio, diez de Junio de dos mil veinticuatro

VISTOS:

Con fecha 13 de Agosto de 2023 comparece doña MAGALI ANTONIA ARAYA TABILO, dueña de casa, cédula de identidad N° 12.073.659-0, domiciliada en Avenida La Plaza N° 011, en su calidad de tesorera y en representación de la Organización Comunitaria Territorial denominada **"COMITÉ DE ADELANTO NUEVO DESPERTAR SAN SEBASTIÁN ALTO"**, con personalidad jurídica que rola a Fojas 940, Número 786, del Registro de Organizaciones Comunitarias N° 6, de fecha 07 de mayo de 2018, de la Ilustre Municipalidad de Cartagena, domiciliada en Calle El Pino, Nuevo Despertar, San Sebastián, comuna de Cartagena, quien deduce demanda de prescripción adquisitiva del sitio denominado **"LOTE NÚMERO UNO"**, ubicado en la parte oriente del Fundo Bellavista o Cartagena, comuna de Cartagena, inscrito a Fojas 2803, Número 2266, del Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio; en contra de la empresa **"PROCESADORA Y COMERCIAL DE MINERALES Y GRANOS INDUSTRIALES MIGRIN SA"**, RUT: 99.572.740-4, representada legalmente por don **ANDRÉS CHARPENTIER BANFI**, factor de comercio, cédula de identidad N° 9.217.719-K, y por don **FELIPE MACKENNA IZQUIERDO**, factor de comercio, cédula de identidad N° 10.575.099-4, o por quien ejerza el rol al momento de practicar la notificación de la demanda; todos domiciliados en Camino Lo Abarca N°140, comuna de Cartagena.

Justificándose afirma que son familias de bajos recursos que no tenían los antecedentes mínimos para postular ni siquiera a una vivienda social, menos para arrendar, razón por la cual decidieron asentarse -con ánimo de señor y dueño- en los terrenos pertenecientes a la demandada y construir allí sus viviendas. Agrega



Foja: 1

que al no tener un título que los habilitara para ejercer la posesión, desde el mes de enero del año 2013, iniciaron la posesión irregular del sitio.

Hace presente que la posesión no fue violenta, ya que el sitio estaba abandonado, sin cierre perimetral (No había cercas, muros de contención, etc.) sin seguridad ni demarcación alguna, por lo que entendieron que no pertenecía a nadie. Añade que su posesión no fue clandestina, todo lo contrario, desde el mismo año 2013 han tratado de regularizar su posesión ante la autoridad competente. Sin obtener resultados favorables a la fecha. El hecho de tratar de regularizar su posesión desde el primer día acredita la buena fe de su parte, y acredita también que siempre consideraron que el sitio no tenía dueño. Afirma, además, que a la fecha de presentación de esta demanda no se ha acercado nadie que represente a la contraria para alegar sus eventuales derechos de dominio sobre el terreno.

Agrega que, por la misma razón, se organizaron como Comité de Adelanto, para así lograr que se reconociera su condición de poseedores, y con ello transformarse en los dueños del sitio. Sin embargo, la autoridad administrativa, se ha negado a regularizar dicha condición posesoria, obligándolos a recurrir ante la justicia a objeto de que se declare la prescripción adquisitiva del sitio.

En otras palabras, desde el año 2013, de manera ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño, han mantenido la posesión del sitio por más de 10 años; por tal razón, el tiempo transcurrido los faculta para demandar la prescripción adquisitiva del mismo.

Por otra parte, afirma que son reconocidos como dueños del sitio por todos los vecinos cercanos a éste, y han realizado todas las gestiones y gastos pertinentes para que la comunidad y sus vecinos se encuentren en óptimas condiciones para vivir.

Señala que los artículos 2510 y siguientes del Código Civil, establecen que los requisitos procedentes para ejercer la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria son: 1. El que la alega debe haber sido a lo menos poseedor irregular de la cosa, descartándose por ende el mero tenedor, salvo en casos excepcionales. 2. La Ley exige 10 años de posesión continua, además que esta no haya sido violenta, ni clandestina. 3. Lo anterior, corre contra toda persona y por regla general no se suspende.

Cita, además, el artículo 700 del Código Civil, que define la posesión 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*



Foja: 1

tenga en lugar y a nombre de él.” Añade que el artículo 702 del Código Civil establece la figura del poseedor regular y del poseedor irregular, a saber: La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser por consiguiente poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular. Si el título es translaticio de dominio, es también necesaria la tradición. La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

Indica que, mediante la buena fe inicial, iniciaron la posesión de un terreno que consideraban abandonado y sin dueño, adquiriendo la calidad de poseedores irregulares.

Expresa que, respecto del poseedor irregular, el artículo 708 del Código Civil prescribe “*Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 702*”.

Agrega que el poseedor irregular puede llegar a adquirir la cosa por prescripción adquisitiva extraordinaria, que exige un tiempo de posesión de 10 años, plazo de posesión que en este caso se supera con creces.

Finalmente solicita que, en definitiva, se acoja la demanda y se declare la prescripción adquisitiva del LOTE NÚMERO UNO", UBICADO EN LA PARTE ORIENTE DEL FUNDO BELLAVISTA O CARTAGENA, COMUNA DE CARTAGENA; ordenando se realicen todas las inscripciones y subinscripciones que en derecho correspondan.

Con fecha 5 de Octubre de 2023 se notificó la demanda a los representantes de la demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 25 de Octubre de 2023 la demandada contesta solicitando el rechazo de la misma en todas sus partes, con costas. Alega en primer término la IMPROCEDENCIA DE PRESCRIPCION CONTRA TITULO INSCRITO, señalando que el inmueble que la contraria pretende adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria, cuenta con inscripción conservatoria vigente a nombre de su representada, sociedad MIGRIN S.A, inscrita a fojas 2803, número 2266, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de



Foja: 1

Bienes Raíces de San Antonio. Agrega que es un hecho cierto e indubitado, que emana del propio relato de hechos del libelo, que el COMITÉ DE ADELANTO NUEVO DESPERTAR SAN SEBASTIAN ALTO, no es poseedor inscrito del inmueble respecto del cual ha solicitado la prescripción adquisitiva como acción. En otras palabras, la demandante carece de título inscrito, sobre el inmueble que individualiza en su acción.

Sentado lo anterior, señala que conforme lo establece el artículo 2505 del Código Civil, contra un título inscrito, no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito. Por esta sola razón, la demanda de autos irremediablemente deberá ser rechazada, en todas sus partes y con costas.

Afirma que la regla que se contiene en el artículo 2505 del Código Civil es absoluta y no reconoce excepciones. Tanto en la jurisprudencia como en la doctrina nacional, se ha consolidado la tesis conforme a la cual contra título inscrito, no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito. Para sostener lo anterior, la doctrina y jurisprudencia entregan diversas razones, destacando las siguientes:

a) El artículo 2505 del Código Civil no distingue entre prescripción ordinaria y extraordinaria, a diferencia de otros artículos en que se habla especialmente de una o de otra especie de prescripción. La colocación misma que el artículo tiene, hace ver que el legislador no ha querido distinciones, puesto que lo ubicó antes del art. 2506, que divide la prescripción en ordinaria y extraordinaria;

b) La sistematización lógica del título o epígrafe en el que está situado: dentro del orden lógico adoptado por el legislador en el título en que se sitúa el art. 2505, él está ubicado entre las reglas generales aplicables a toda clase de prescripción;

c) Las fuentes utilizadas en la formación del art. 2505: los antecedentes que sirvieron de fuente, fueron el Código prusiano y el Proyecto de Código español de García Goyena, y en ambos casos, se establece la imprescriptibilidad de los inmuebles inscritos cuando no se invoca un título inscrito;

d) La especialidad de la regla del artículo 2505 en relación con la del artículo 2510 (que regula la prescripción extraordinaria, de carácter general). El artículo 2505 es especial, porque sólo se refiere a los inmuebles y es doblemente especial, porque entre los inmuebles se refiere a los que han entrado definitivamente bajo el régimen de la propiedad inscrita; y en conformidad al art.



Foja: 1

13, deben prevalecer las disposiciones especiales sobre las generales, cuando entre unas y otras haya oposición;

e) El contexto de la ley. El art 728 del Código Civil dispone que mientras la inscripción subsista, el que se apodera de la cosa, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión anterior, lo que significa que el simple apoderamiento de un inmueble inscrito no da posesión, y sin posesión, mal se puede llegar a adquirir por prescripción. Así, de acuerdo al artículo 22 del Código Civil, el contexto de la ley sirve para ilustrar la debida correspondencia y armonía entre todas sus partes. El artículo 724 del mismo Código dispone que si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio, en concordancia con ello, en el artículo 924 se indica: "La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla".

Indica que en la especie, es un hecho indubitado que el predio que alega la demandante haber adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria, se encuentra sujeto al régimen registral e inscrito a nombre de la demandada, motivo por el cual resulta aplicable en la especie, tal como se explicó, el artículo 2505 del Código Civil, que establece que "contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo". En virtud de dicha norma, existiendo título inscrito, no hay prescripción ordinaria ni extraordinaria posible, sino en virtud de otro título inscrito, y, por lo mismo, el simple apoderamiento no da posesión, y, por tanto, no puede conducir a la prescripción.

Subraya que, de conformidad a lo prevenido en el artículo 728 del Código Civil, la posesión inscrita se conserva mientras subsista la inscripción y se pierde sólo por la cancelación de la misma, entendiendo que ello ocurre únicamente por voluntad de las partes; por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro; y por decreto judicial.

A mayor abundamiento, precisa que la Corte Suprema confirma y ratifica lo que señalado, toda vez que ha venido sosteniendo, invariablemente, que contra título inscrito, no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que el mandato del artículo 2505 es absoluto y no reconoce excepciones. Esta conclusión ha sido desarrollada extensamente en sentencias como la Rol CS N°1476- 2006, Rol CS N°3.804-



Foja: 1

2005, Rol CS N°1.653-2004, Rol S N°2.530- 2004, Rol CS N° 4.183-1999 y Rol CS N°62.193-2016, por mencionar sólo algunas.

A modo de ejemplo, cita sentencia de fecha 09 de Junio de 2023, pronunciada por la Primera Sala de la Corte Suprema, en causa Rol N° 92.042-2021, que señaló lo siguiente:

"DUODÉCIMO: Que, los artículos 686 y siguientes del Código Civil recogen lo que la doctrina denomina como Teoría de la Posesión Inscrita.

En este sentido el artículo 724 del cuerpo legal antes citado indica que: Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio. Por su parte, en armonía con lo anterior, el artículo 728 del mismo Código prescribe 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. Su inciso segundo señala que: 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.

Por otra parte, el artículo 924 del Código del ramo dispone que: La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción, y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de la posesión con que se pretende impugnarla.

Lo expresado es coherente con lo que a propósito de la prescripción adquisitiva dispone el artículo 2505 del Código ya citado, en tanto señala que: Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.

"DÉCIMO TERCERO: Que, las normas antes citadas, han llevado a la doctrina casi unánimemente a sostener que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que en el caso de los bienes raíces el dictado del artículo 2505 del Código Civil es absoluto y no reconoce excepciones. En efecto, esta disposición es un simple corolario del artículo 728 del mismo texto legal, que impide adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material. Así lo ha reconocido esta Corte en sentencias anteriores rol ingreso números 22.259-2021, 50.406-2020 , 22.266-2019 , 19.261-2018 , 8081-2017 , 62.193-2016 , 3.804-2005 , 1.653-2004 y 2.530-2004, por mencionar algunas."



Foja: 1

Reitera que hoy existe un criterio uniforme en las Cortes de alzada, en el sentido que contra título inscrito, no procede prescripción alguna.

Por último, hace presente que el propio Mensaje del Código Civil, afirma que "la inscripción es la que da la posesión real, efectiva; y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título no posee: es un mero tenedor".

En consecuencia, la demanda de autos, irremediablemente ha de ser rechazada, toda vez que contra un título inscrito, no tiene lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces sino en virtud de otro título, también inscrito, cuyo no es el caso.

En segundo término, alega la IMPROCEDENCIA DE LA ACCION POR NO CONCURRENCIA DE REQUISITOS DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA. Expresa que la procedencia de la prescripción extraordinaria requiere que el que la alega, debe ser al menos poseedor irregular de la cosa y 10 años de posesión continua, presupuestos que la demandante no cumple. De hecho, en el juicio de autos, la demandante se presenta ante el tribunal, como una Organización Comunitaria Territorial denominada "COMITÉ DE ADELANTO NUEVO DESPERTAR SAN SEBASTIAN ALTO", con personalidad jurídica e inscrita en el Registro de Organizaciones Comunitarias de la Ilustre Municipalidad de Cartagena. Además, acompaña al libelo Certificado de Personalidad Jurídica del "COMITÉ DE ADELANTO NUEVO DESPERTAR SAN SEBASTIAN ALTO", y lista de sus supuestos socios.

Indica que en el certificado señalado consta, que la Organización Comunitaria Territorial denominada "COMITÉ DE ADELANTO NUEVO DESPERTAR SAN SEBASTIAN ALTO", se constituyó el día 04 de Mayo de 2018, mientras que su Directorio Titular, se constituyó recién el día 29 de junio de 2023.

Luego, la demandante expone en su acción, que desde el mes de Enero del año 2013, para todos los efectos legales, habría iniciado la posesión irregular del sitio, lo cual es a todas luces falso. Niega categóricamente tal afirmación de la contraria, y hace presente que se contradice con los dichos y documentos que emanan de la propia demandante, ya que ésta recién se constituyó en el año 2018, de tal suerte que es imposible que haya estado en posesión del inmueble de que se trata, a partir del año 2013.

La demandante no cumple así con la exigencia de posesión de 10 años para prescribir, sobre parte del inmueble sub-lite, razón por la que su demanda deberá también ser rechazada.



Foja: 1

Destaca que la demanda es interpuesta por la señalada persona jurídica, y no por ninguno de sus integrantes, y por lo mismo, si sólo tiene personalidad jurídica desde el año 2018, es física y jurídicamente imposible que haya estado en posesión durante 10 años como alega.

En tercer término, solicita el RECHAZO DE LA ACCION, POR ERROR INSALVABLE EN SU PARTE PETITORIA. Según consta en la parte petitoria del libelo de autos, que determina la competencia específica sobre la cual deberá pronunciarse el tribunal, que la actora pidió lo siguiente: *"POR TANTO, en atención a los fundamentos de hecho y de derecho señalados en esta presentación:*

A US. PIDO: Se sirva a tener por interpuesta demanda reconvencional ordinaria de prescripción adquisitiva extraordinaria en contra de "PROCESADORA Y COMERCIALIZADORA DE MINERALES Y GRANOS INDUSTRIALES MIGRIN S.A..."..

Pues bien, fue la actora la que interpuso una demanda en contra de su representada y no al contrario. MIGRIN S.A no ha presentado en estos autos, ninguna demanda en contra de la actora, por lo que lo solicitado por la demandante, en la parte petitoria de su acción, en orden a tener por interpuesta demanda reconvencional, en contra de su mandante, resulta absolutamente improcedente, desde un punto de vista procesal.

Agrega que la contraria no puede pretender que el tribunal rectifique de oficio, el error que cometió, toda vez que de hacerlo, el Tribunal incurriría en ultra petita, vicio que se produce cuando la sentencia se aparta de los términos en que las partes han situado la controversia por medio de sus acciones, excepciones y defensas, alterando su contenido, cambiando su objeto o modificando la causa de pedir e igualmente cuando el fallo otorga más de lo pedido por las partes, en sus respectivos escritos que fijan la competencia del tribunal o cuando, en otra hipótesis, emite pronunciamiento en relación a materias que no fueron sometidas a la decisión del tribunal. Además, indica que la doctrina comparada ve en la denominada ultra petita -más allá de lo pedido-, un vicio que ataca un principio rector de la actividad procesal, cual es, el principio de la congruencia, y ese ataque se produce, precisamente, con la "incongruencia".

La falta de prolijidad y superficialidad con que se ha procedido, impide que el Tribunal se pronuncie sobre la demanda de autos, como quiera que no se pidió al tribunal, en la parte petitorias de la acción de autos, tener por interpuesta o presentada demanda en contra de sociedad MIGRIN S.A.



Foja: 1

A mayor abundamiento, afirma que las peticiones que no se consignan en la demanda, quedan fuera "de la cosa pedida", no forman parte del juicio, no están en la competencia del Tribunal, puesto que no se ha sometido a su conocimiento y mal podría el Tribunal pronunciarse a su respecto. Así, este yerro, irremediablemente deberá conducir también al rechazo de la demanda de autos, con costas.

En cuarto lugar, solicita el RECHAZO DE LA DEMANDA POR INDETERMINACION DE LAS PETICIONES. Indica que el Tribunal está imposibilitado de resolver las materias sometidas a su conocimiento, en razón a que no se señala con precisión y claridad las peticiones concretas, existiendo en el cuerpo del escrito de la demanda, y en las conclusiones, contradicciones e imprecisiones que son imposibles de resolver. Así, la demanda la interpone una persona jurídica, pero invoca una eventual posesión de personas naturales que no son partes en esta causa; la actora dice interponer demanda para que se declare la prescripción adquisitiva de un predio, pero sin indicar si es la totalidad o parte de él, en circunstancias que aparece evidente que no hay ocupación de las 46 hectáreas. Además, afirma que el predio está compuesto por más de 40 manzanas y numerosos sitios que se indican en su inscripción de dominio adjunta y en la demanda no se indica que área específica se pretende afectar con la petición de prescripción adquisitiva.

Hace presente que si se deduce acción para que se declare la prescripción adquisitiva sobre un inmueble, en la demanda deba estar especificada la propiedad que se ocupa, de tal modo que no quepa duda alguna acerca de su individualidad, esto es, en términos que haga posible que la discusión y el conocimiento del tribunal se circunscriba a una cosa concreta y conocida. Y, en la especie, claramente el demandante no ha cumplido debidamente con la indicación o singularización del terreno que reclama y que dice ocupar.

Estos dos elementos citados, hacen imposible que el Tribunal pueda resolver lo solicitado, al no tener claridad sobre condiciones esenciales para dictar fallo, lo que pone de manifiesto que la demanda no ha dado cumplimiento a lo ordenado en el numeral 5° del Art. 254 del C.P.C.

Por último, solicita el RECHAZO DE LA DEMANDA POR NO SER EFECTIVOS LOS HECHOS FUNDANTES DE LA ACCION. Indica que su parte tiene en fotos satelitales obtenidas de la plataforma "Google Earth", desde el año 2014, del predio de su representada, en las que consta que a esa fecha no existía ocupación. Existen así fotos de Google, desde el año 2014 al 2023 inclusive, en que se ve la evolución de la situación del predio; de modo tal que si se



Foja: 1

pretendiera llevar personas a declarar una posesión inexistente, incurrirían en falta a la verdad grave, y por supuesto su parte hará valer las responsabilidades correspondientes, en el evento que ello se verifique.

Por lo expuesto, solicita se rechace la demanda todas sus partes, con expresa condenación en costas.

Con fecha 9 de noviembre de 2023 se tiene por evacuada la réplica, en rebeldía de la demandante.

Con fecha 10 de Noviembre de 2023 la demandada evacúa la réplica, sin alegar hechos nuevos, ni modificar las alegaciones de su contestación.

Con fecha 12 de Diciembre de 2023 se efectúa la audiencia de conciliación, con la asistencia de ambas partes, resultando el llamado a conciliación frustrado.

Con fecha 15 de Diciembre de 2023 se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Finalmente se cita a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:

PRIMERO: Que a folio 32 la parte demandada objeta los documentos acompañados por su contraria a Folio 29, consistentes en 32 declaraciones juradas, por falsedad, dado que el contenido de dichas declaraciones es falso y no se ajusta a la verdad, en especial en aquella parte que refieren que la ocupación o toma de los terrenos sub-lite lleva más de 10 años a la fecha. Niega categóricamente los hechos que consignan y hace presente que se contradice con los dichos y documentos que emanan de la propia contraria. A mayor abundamiento, señala que no se les debe reconocer valor probatorio alguno a los señalados documentos, porque emanan de la misma demandante, y están firmados por personas que no han comparecido al juicio para efectos de su reconocimiento y ratificación. Tal es así, que las personas que los suscriben, ni siquiera declararon como testigos en el juicio, para los efectos de corroborar los



Foja: 1

hechos contenidos en los referidos documentos. Por ello, solicita que se acoja la objeción, y en definitiva se niegue todo valor probatorio a los documentos objetados.

SEGUNDO: Que la demandante, al evacuar el traslado del incidente, solicita su rechazo. Argumenta que la objeción incoada carece de un fundamento legal y parece más bien un análisis de fondo, casi una observación a la prueba. Estima que la objeción es total y absolutamente improcedente y debe ser rechazada de plano por carecer de fundamento. Agrega, en cuanto al fondo de la prueba incorporada por su parte y objetada por la contraria, que consistente en 32 declaraciones juradas ante Notario Público, total y absolutamente pertinentes, ya que dicen relación con el hecho a probar establecido por el tribunal en el numeral 1 de la interlocutoria de prueba. Añade que son declaraciones realizadas por vecinos aleñados a la comunidad, comuneros y terceros que dan fe de hechos que les constan; y que las mismas se llevaron a cabo ante un ministro de fe, en los términos de los artículos 399 y 401 del Código Orgánico de Tribunales, por tanto, acreditan que aquello que está plasmado en el documento es el vivo testimonio que quieren entregar ante el tribunal. Los testigos que prestaron declaración, se individualizaron, indicando su domicilio, por tal razón, se puede apreciar de manera simple y directa si son vecinos o comuneros, acreditándose en el acto su relación con los hechos de la causa. Por último, argumenta que tanto el receptor judicial como el Notario Público son ministros de fe, por tal razón, no puede objetarse el fondo del documento ni la forma de éste porque claramente los firmantes lo hicieron de manera libre y soberana, con toda la intención de plasmar en papel la verdad material que se acreditará en juicio. Por lo expuesto, solicita se rechace la objeción formulada.

TERCERO: Que los documentos impugnados corresponden a 32 declaraciones juradas, prestadas ante Notario, por lo que constituyen instrumentos privados.

Dichos documentos han sido impugnados por falsedad, sin embargo, los argumentos esgrimidos no configuran la causal invocada sino que solo cuestionan la veracidad de las declaraciones, es decir, su valor probatorio, y no el hecho de emanar o no los referidos documentos de la persona que aparece suscribiéndolos o de haber sido o no autorizados por el ministro de fe que en ellos se señala; ni con el hecho de haberse alterado su contenido, razón suficiente para que la objeción formulada deba ser rechazada en forma, tal como se dirá en lo resolutivo del fallo.

EN CUANTO AL FONDO:



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: GREZXXBLFJC

Foja: 1

CUARTO: Que comparece doña MAGALI ANTONIA ARAYA TABILO, en representación de la Organización Comunitaria Territorial **COMITÉ DE ADELANTO NUEVO DESPERTAR SAN SEBASTIÁN ALTO**, por quien deduce demanda de prescripción adquisitiva de inmueble; en contra de **PROCESADORA Y COMERCIAL DE MINERALES Y GRANOS INDUSTRIALES MIGRIN S.A.**, todos individualizados previamente, respecto del sitio denominado "LOTE NÚMERO UNO", ubicado en la parte oriente del Fundo Bellavista o Cartagena, comuna de Cartagena, inscrito a nombre de la demandada a Fojas 2803 N° 2266, del Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio, afirmando ser poseedora irregular del mismo por más de 10 años, posesión pacífica, no clandestina y de buena fe. Solicita que, en definitiva, se acoja la demanda y se declare la prescripción adquisitiva del inmueble señalado; ordenando que se realicen todas las inscripciones y subinscripciones que en derecho correspondan.

QUINTO: Que la demandada contesta y solicita el rechazo, con costas, de la demanda argumentando: 1) Que no existe posibilidad de adquirir por prescripción bienes inmuebles contra título inscrito sino en virtud de otro título inscrito, que en el caso no se invoca por el demandante; 2) Que la acción es improcedente por no concurrir los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria por el lapso de 10 o más años, dado que el demandante es una persona jurídica que recién se constituyó el año 2018, siendo imposible que poseyera el inmueble que pretende adquirir desde el año 2013; 3) Que la demanda debe rechazarse por contener un error en su parte petitoria que la hace improcedente, ya que se pide admitir a tramitación la "demanda reconvencional" interpuesta y que en definitiva sea acogida, en circunstancias que la demandante no ha sido objeto de ninguna acción impetrada en su contra por la actual demandada; 4) Que las peticiones de la demanda son indeterminadas, primero porque demanda una persona jurídica pero invoca como fundamento la posesión del inmueble por personas naturales, y segundo porque no se individualiza debidamente el bien que se pretende adquirir, dado que no se indica si se trata de todo el inmueble inscrito o de parte de él, y en este último supuesto, qué porciones concretas son las que se han poseído; y 5) Que los hechos en que se funda la acción no son efectivos, ya que se afirma tener posesión desde el año 2013 pero al año 2014 no existía ocupación alguna del inmueble.

SEXTO: Que la demandante, para acreditar los fundamentos de su pretensión, rinde solo prueba documental, consistente en:

A folio 1:



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: GREZXXBLFJC

Foja: 1

1. Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 2803 N°2266 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 2013, con certificado de vigencia de fecha 7 de Agosto del año 2023, respecto del Lote número Uno, ubicado en la parte oriente del Fundo denominado Bellavista o Cartagena, comuna de Cartagena, a nombre de Procesadora y Comercializadora de Granos Industriales Migrin S.A..
2. Certificado de Vigencia N°110/2023, emitido por el Sr. Secretario Municipal de la Ilustre Municipalidad de Cartagena, en relación a la personalidad jurídica y directiva de la organización comunitaria territorial denominada Comité de Adelanto Nuevo Despertar de San Sebastián Alto.
3. Copia autorizada de Registro de Socios, numerados del 1 al 70.

A folio 29:

4. Declaraciones juradas (32), prestadas ante Notario Público, por los señores: Roberto Antonio Rojas Ulloa, Kevin Alexander Muñoz Moretti, Jennifer Alejandra Moretti Coñoman, Juan Antonio Muñoz Farías, Geraldine Gabriela Muñoz Moretti, Juan Antonio Aguilar Muñoz, Karen Andrea Moretti Coñoman, Ilallaly Del Carmen Sepúlveda Martínez, María Loreto Moretti Coñoman, Génesis Constanza Villarroel Muñoz, Luís Humberto Ruiz Castro, Margarita Agustina Castro Escobedo, Ana Rosa Martínez Márquez, José Belarmino Verdugo Medina, Wilson Francisco Corey Gallardo, Norma Amanda Melivilu Millañir, Oscar Araneda Cárdena, Ricardo Antonio Urrutia Ruiz, Silvana Russa Cuitiño Andoñie, Eugenia Del Carmen Herrera, Magali Antonia Araya Tabilo, Rosana Ester Hernández Olate, Osvaldo René Muñoz Pávez, Nancy Del Carmen Rebolledo González, Enzo Iván Campos Latorre, María Elsa Castro Cáceres, Yasna Marión Novoa Hernández, Alduvino Del Carmen Pérez González, Evelyn Marcela Farfán Melivilu, Joceline Patricia Díaz Fernández, Carmen Gloria Peña Bustamante y Joseline Valeria Zapata Araya.

SÉPTIMO: Que, a su turno, la demandada allegó al juicio la siguiente prueba:

DOCUMENTAL: Consistente en:

A folio 10:

- 1) Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 2803 N°2266 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio del año 2013, con certificado de vigencia de fecha 7 de Agosto del año 2023.
- 2) 7 fotografías obtenidas de Google Earth.



TESTIMONIAL: En audiencia de prueba de fecha 6 de Febrero del año 2024, ante el receptor judicial, Sr. Dagoberto Fernández Gallardo, previamente juramentados, sin tachas y examinados en forma legal, declaran:

1.-Don **LUIS ALFREDO MORA VILLEGAS**, quien señala que éste terreno pertenece a Migrin S.A. y desde hace algunos años, desde el año 2017 aproximadamente, se comenzaron a construir casas de manera irregular. Este terreno es parte de los terrenos que tiene Migrin donde explota o extrae arena. Esto le consta porque trabaja en la empresa de Transportes de Minerales Dos o Transmineral, realizando movimientos de tierra en el sector y en el punto en cuestión no fue posible seguir con la explotación debido a que se construyeron viviendas en forma irregular, por lo que no pudieron ingresar a realizar el trabajo. La ocupación ilegal en el terreno tomado data aproximadamente desde el año 2016.

Se exhiben al testigo las fotografías acompañadas en autos y en relación a ellas manifiesta que lo que está marcado con perímetro blanco corresponde al terreno de propiedad de Migrin que está tomado por terceros. Particularmente, respecto a la fotografía que consigna el año 2014 y lo que se observa en ella, indica que en el lugar existía un bosque de eucaliptus y dos construcciones precarias que realizaban las personas que se dedicaban a la tala de éstos árboles, lo que le consta porque ha trabajado durante 30 años en el sector y sabe que la toma es irregular, porque el dueño no lo ha autorizado, se refiero a don Roberto Pesce Martínez.

2.-Don **DAVID ALEJANDRO CANDIA PAREDES**, quien señala que se trata de una toma en la parte oeste de un yacimiento de Migrin, es un yacimiento que no está en operación, porque estos terrenos están tomados y no se puede ingresar o avanzar. El dueño es Migrin S.A., cuyos dueños o representantes son la familia Pesce. Indica que conoce la propiedad tomada ya que trabaja en Transmineral y su trabajo consiste en movimientos de tierra, y esa mina es un punto donde se debe tomar la extracción de arena. La toma está en parte de la mina, aproximadamente desde el año 2016 hasta la fecha.

Se exhiben al testigo las fotografías acompañadas en autos e indica que las reconoce, se ve claramente el sector de la mina y el terreno tomado es donde figura un bosque de una fotografía tomada en el mes de agosto de 2014 y octubre del mismo año, el sector de la toma es el que está demarcado con la línea blanca y al sector derecho de la fotografía está emplazada la mina. Por último, indica que el dueño del terreno tomado no autorizó su ocupación, de hecho los planes son



Foja: 1

explotar ese sector, lo que le consta por conocer el sector, trabajar para Transmineral a solicitud de Migrín y por dichos de su propietario el señor Pesce.

OCTAVO: Que la acción impetrada es una acción de prescripción adquisitiva.

En relación a dicha acción, debe tenerse presente que el artículo 2492 del Código Civil dispone, en lo pertinente: *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas ..., por haberse poseído las cosas ... durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”*. Luego, el artículo 2498 del mismo Código, señala *“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.”*

Además, el artículo 2506 del Código Civil dispone *“La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria”*.

Conforme al artículo 2507 del mismo Código *“Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”*.

A su vez, el artículo 2510 del mismo Código dispone *“El dominio de cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse...”* y el 2511 agrega *“El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez años contra toda persona”*.

NOVENO: Que, según se desprende de las normas citadas precedentemente, el requisito primario de la prescripción adquisitiva es la posesión de los bienes, por el tiempo que la ley exige, según el tipo de prescripción que se alegue.

La posesión se define por el artículo 700 del Código Civil como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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 suyo.”*

El artículo 702 del mismo cuerpo legal, agrega: *“La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. ...*

Si el título es translaticio de dominio, es también necesaria la tradición. La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla,



Foja: 1

hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.”

En tanto que el artículo 708 del citado Código dispone *“Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 702”*.

DÉCIMO: Que, en lo relativo a la prescripción adquisitiva de bienes raíces, cuyo es el caso de autos, el artículo 2505 del Código Civil señala *“Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.”*

Sobre el fondo de la controversia, en lo que a derecho se refiere, el artículo reseñado establece que en el caso de inmuebles inscritos no procede prescripción, ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, norma angular de la teoría de la posesión inscrita como requisito, prueba y garantía de la posesión sobre este tipo de bienes, a la cual este Tribunal de la instancia adscribe.

Las razones para considerarlo así se encuentran correctamente expresadas en el escrito de contestación de la demanda de autos, ya que efectivamente el artículo 2505, en análisis, no distingue entre prescripción ordinaria y extraordinaria, y de acuerdo a las normas de interpretación legal, no es lícito que el intérprete distinga donde el legislador no lo ha hecho. Sin perjuicio en una interpretación sistemática y armónica con otras normas del Código Civil que concurren a esta teoría, podemos mencionar el artículo 686, conforme al cual se efectuará la tradición de bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador; el artículo 702, en tanto dispone que si el título es translaticio de dominio, para adquirir la posesión regular es también necesaria la tradición, disposición que también agrega: *“la posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título”*; el artículo 724, conforme al cual si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio; el artículo 728, que exige para que cese la posesión inscrita, la cancelación de la inscripción, 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 y agrega: *“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”*; el artículo 730, que prevé la posibilidad de que quien tenga la cosa en lugar y a nombre de otro, la usurpe, y dispone que en tal caso que no adquiere posesión



Foja: 1

por una parte ni se pierde por la otra, a menos que el usurpador enajene la cosa a nombre propio, en cuyo caso el tercero solo adquirirá la posesión en virtud de competente inscripción; y el artículo 924, conforme al que la posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla.

NOVENO: Que, en este contexto normativo, la actora solicita que se le reconozca como poseedora irregular del bien raíz que pretende adquirir por prescripción, reconociendo expresamente que el mismo se encuentra ya inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio a nombre de la demandada (incluso acompaña copia de la respectiva inscripción) y también que su parte no posee inscripción alguna, sino solo la tenencia material con ánimo de señor y dueño.

Para ello, la demandada invoca a su favor los artículos 702 y 2510 del Código Civil.

La primera de dichas normas, define la posesión irregular como aquella a la que faltan uno o más requisitos de aquellos que exige la posesión regular.

La segunda, el artículo 2510 del Código Civil, dispone, en lo pertinente, que el dominio de cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, si quien alega la prescripción prueba haber poseído, sin violencia, clandestinidad ni interrupción, durante a lo menos 10 años, evento en el cual no será necesario título alguno y se presumirá de derecho su buena fe.

DÉCIMO: Que, sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Código Civil, la regla del artículo 2510 citado no debe prevalecer por sobre la que establece el artículo 2505, porque esta última constituye, de acuerdo a su contenido, una norma especial respecto de aquella que dispone el artículo 2510, toda vez que el artículo 2505 se refiere solo a la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles, y entre aquellos, exclusivamente a los inmuebles inscritos, en tanto que el artículo 2510 rige para todo tipo de bienes.

Conforme al artículo 13 citado las disposiciones de una ley, relativas a cosas o negocios particulares, prevalecerán sobre las disposiciones generales de la misma ley, cuando entre unas y otras hubiere oposición.

En consecuencia, habiendo reconocido la demandante que ninguna inscripción ampara su tenencia del inmueble que pretende adquirir por prescripción, la acción impetrada no puede prosperar.



Foja: 1

DÉCIMO PRIMERO: Que, aún si el Tribunal compartiera la prevalencia de la posesión material contra título inscrito, en el caso de marras la demandante invoca una posesión irregular de 10 años a su favor, sin embargo, la demanda fue presentada el 13 de Agosto del año 2023, y la demandante, de acuerdo al certificado de vigencia que acompaña es una persona jurídica que recién se constituyó legalmente el 4 de Mayo del año 2018, de modo que resulta imposible que como persona jurídica pudiera haber detentado la posesión por el tiempo que alega.

En este sentido, cabe tener presente que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 545 del Código Civil, la persona jurídica es una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente; distinta por tanto de los miembros individuales que la componen; de modo que la al solicitar la prescripción como persona jurídica, no puede pretender valerse de la tenencia material que pudieren haber detentado con anterioridad a su existencia jurídica, distinta de aquella propia de las personas o individuos que la constituyen o que se asocian a ella, pues no hay entre los miembros y la persona jurídica ningún tipo de sucesión que pudiera quedar amparada por la disposición contenida en el artículo 717 del Código Civil.

Por último, la única prueba rendida por la actora para acreditar su posesión son una serie de declaraciones juradas prestadas por personas que no son parte en el juicio y que tampoco comparecieron como testigos a ratificar dichos documentos, de modo que carecen completamente de valor probatorio. Y por el contrario, la testimonial rendida por la demandada permite, valorada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 384 N°2 del Código de Procedimiento Civil, permite tener por establecido que hasta el año 2014, el terreno en disputa no mantenía ninguna ocupación distinta de la de su propietario.

Consecuentemente con lo razonado, la acción impetrada, necesariamente deberá ser rechazada, tal como se dirá a continuación.

Y, teniendo presente lo dispuesto en los artículos 686, 700, 724, 728, 730, 925, 1698, 2492, 2498, 2505, 2506 y 2510 del Código Civil; artículos 160, 170, 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás normas aplicables en la especie, **SE DECLARA:**

EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS:

I.-Que se rechaza la objeción de documentos deducida por la demandada.

EN CUANTO AL FONDO:



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: GREZXXBLFJC

Foja: 1

II.-Que se rechaza la acción de prescripción adquisitiva del dominio deducida por doña MAGALI ANTONIA ARAYA TABILO, en representación de la Organización Comunitaria Territorial COMITÉ DE ADELANTO NUEVO DESPERTAR SAN SEBASTIÁN ALTO, en contra de PROCESADORA Y COMERCIAL DE MINERALES Y GRANOS INDUSTRIALES MIGRIN S.A., sin costas.

Regístrese, notifíquese y archívese.

**DICTADA POR DON JOSÉ LUIS MAYORGA SIMPSON, JUEZ TITULAR
DEL SEGUNDO JUZGADO DE LETRAS DE SAN ANTONIO.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Antonio, diez de Junio de dos mil veinticuatro**



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: GREZXXBLFJC