

San Miguel, dos de enero de dos mil veinticinco

Vistos:

Se ha elevado esta causa Ingreso Corte N° 1625-2023, del Primer Juzgado Civil de Puente Alto, para conocer de los recursos de casación en la forma y apelación interpuestos por la parte demandante en contra de la sentencia de uno de agosto de dos mil veintitrés que, en lo que interesa, rechazó la demanda de prescripción adquisitiva de la Parcela El Bajo de la Achupalla a favor de su representada, en la que solicitó que se declarara la referida prescripción y se ordenara la respectiva inscripción en el registro conservatorio y la cancelación parcial de la inscripción de fojas 8125 vuelta N° 8541 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2012.

Concedidos ambos recursos y elevados ante esta Corte, se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

I.- En cuanto al recurso de casación en la forma:

Primero: Que la parte demandante funda el recurso de nulidad formal en las causales contenidas en los numerales 4° y 5° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, es decir, en haber sido dada *ultra petita*, esto es, otorgando más de lo pedido por las partes, o extendiendo la sentencia a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, sin perjuicio de la facultad que éste tenga para fallar de oficio en los casos determinados por la ley, y en haber sido pronunciada con omisión del requisito establecido en el numeral 4° del artículo 170 del referido cuerpo normativo, esto es, las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia.

Segundo: Que, en cuanto al primer motivo de anulación invocado — artículo 768 N° 4° del Código de Procedimiento Civil—, señala la recurrente que el fallo impugnado se ha extendido *“a un hecho que jamás estuvo sometido a la decisión del tribunal —la interrupción civil de la prescripción—, en tanto no fue alegada por la parte demandada, no dio origen a ninguna controversia y tampoco fue materia de prueba”*, agregando que *“en base a dicha consideración, por lo demás errada, [...] se entendió por el tribunal no hallarse cumplido el tiempo de posesión exigido por la ley para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria materia de la acción de autos”*.

Añade que el tribunal de primera instancia, en el motivo 13° de la sentencia impugnada, razona que, *“para la procedencia de la presente acción, el Código Civil ha dispuesto en el artículo 2511 que debemos estar ante una posesión no interrumpida por el plazo de 10 años, tratándose de la prescripción adquisitiva extraordinaria. Sin embargo, de lo expuesto en el considerando precedente, es posible establecer que el plazo señalado para adquirir el inmueble sub-lite, fue*



interrumpido civilmente por la presentación de la acción de precario por la Inmobiliaria Felipe Rodríguez Labbé e hijos Limitada en su calidad de dueño y su notificación el día 23 de julio de 2013, sin que a la fecha de presentación de la demanda de prescripción transcurriera el plazo de 10 años exigido por la norma antes señalada, por lo que se rechazará la acción de prescripción adquisitiva, como se dirá en lo resolutivo del fallo”.

Tercero: Que, en relación con la segunda causal de casación formal que invoca, referida a la omisión en la sentencia de las consideraciones de hecho o de derecho que le sirven de fundamento —artículo 768 N° 5°, en relación con el artículo 170 N° 4°, ambos del Código de Procedimiento Civil—, arguye que en el considerando quinto del fallo en alzada se señala, únicamente, *“que, ha comparecido don Federico Vergara Cáceres, abogado, en representación judicial de doña Viola Del Carmen Sánchez Gómez, deduciendo demanda en juicio ordinario de prescripción adquisitiva, siendo rechazadas por la demandada todas las alegaciones efectuadas por la demandante, y solicita se rechace la demanda con costas”,* sin señalar cuáles serían aquellas alegaciones rechazadas y sin precisar el objeto del juicio, que es la declaración de prescripción adquisitiva del inmueble de autos, que ha sido singularizado en la demanda y que el actor sostiene que no forma parte del predio de la demandada, *“debiendo precisarse, en el curso del juicio, si efectivamente se encuentra fuera de los límites del predio del cual la parte demandada ostenta título, siendo para ello indispensable determinar: a) la ubicación, superficie y deslindes del predio de la demandada; b) si existe identidad entre los caminos a que hace alusión la inscripción de la parte demandada en el límite norte de su predio y la inscripción que dio origen a la subdivisión archivada con el N° 137 del Registro de Propiedad del año 1982 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto”.*

Indica la recurrente que *“no es suficiente para decidir la contienda que se examine el título en virtud del cual la demandada acreditaría su dominio, sino que deben analizarse y ponderarse todos los antecedentes por medio de los cuales llegó a constituirlo y si, éstos, permitirían afirmar que el predio cuyo dominio se atribuye abarca también el predio de la parte demandante [...]”.*

Razona que *“[l]a materia debatida en autos no es, como pretende la sentencia, si la parte demandante ha estado en posesión del inmueble y el tiempo que ha durado, sino que debe determinarse claramente cuál es el predio que ha detentado y si corresponde, de acuerdo a las pruebas producidas —la testimonial y el peritaje no objetado—, que se declare el dominio a su favor por prescripción en virtud de la posesión alegada hasta el momento en que interpuso la demanda en el mes de enero de 2015, fecha en la cual aún lo poseía. La omisión referida incide en que se afirme livianamente en el considerando décimo que estaría*



acreditado el dominio de la demandada sobre el inmueble reclamado, lo que no es así, como se acredita con el informe pericial no objetado por la demandada, pero que, erróneamente, no fue [...] analizado ni ponderado por considerarse innecesario”.

Cuarto: Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, no obstante ser efectivos los vicios denunciados, el tribunal puede desestimar el recurso de casación, si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación de la sentencia, situación aplicable a este caso, en que se ha recurrido, conjuntamente, en apelación por el mismo recurrente del referido fallo, con lo cual esta Corte podrá conocer ese presunto vicio procesal y revertirlo si fuese necesario, por lo que no se acogerá el señalado recurso de casación.

II.- En cuanto al recurso de apelación:

Se reproduce la sentencia en alzada, previa eliminación del considerando decimotercero.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

Quinto: Que, para sustentar este arbitrio procesal, reitera la demandante que la sentencia en alzada yerra al considerar como materia del debate una alegación que la demandada no efectuó, cual es la interrupción de la prescripción, la que tampoco se ha verificado, pues aquella *“no ha ejercido acciones dominicales que puedan estimarse que hayan producido dicha interrupción conforme al artículo 563 del Código de Procedimiento Civil, [...] porque omitió establecer con precisión los hechos sobre los cuales se ha pedido pronunciamiento y analizar la prueba producida con tal finalidad, examen que habría llevado a concluir la procedencia de la acción deducida y dar lugar a la demanda”.*

Explica la actora que *“[!]la demanda tiene por objeto preciso que se declare haberse adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria un retazo de terreno claramente determinado”,* cuyos deslindes indica, y que tendría *“una superficie actual de 2412,63 metros cuadrados, incluyendo el camino de acceso desde la Ruta G-25”.*

Relata que ha sido poseedora material durante más de 60 años de la Parcela “El Bajo de la Achupalla”, en forma pacífica y tranquila, lo que la hace dueña por prescripción adquisitiva extraordinaria, atendido que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 2510 del Código Civil. Agrega que desde que entró en posesión de la parcela, se realizaron diversos actos posesorios, se emparejó y rellenó el terreno, se plantaron árboles, se cerró y deslindó el lugar donde se construyó la casa habitación, terrazas, galpones, gallineros y otros,



formando una parcela completamente independiente de la propiedad con la que deslinda.

Refiere la apelante que *“el primitivo dueño del predio de la demandada, Sr. Eduardo Morel, transfirió una porción determinada del Fundo San Juan del Peral o Casa del Peral, a los antecesores [de aquella], fijando el deslinde norte de dicha porción el camino público antiguo al Volcán, el cual deslinda al SUR con la parcela de la demandante. Respecto de la demandada, expone que su título se encuentra inscrito a fs. 8125 vta N° 8541 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, según la cual es dueña del Resto del LOTE A-1 del Plano de subdivisión del LOTE A del predio que formaba parte del Fundo San Juan del Peral o Casas del Peral, dando cuenta, además, que el Plano de subdivisión presenta un error en sus deslindes, toda vez que incluye la parcela El Bajo de la Achupalla en los actuales deslindes del Lote 1, ya que el título que le corresponde a la demandada es sólo respecto del resto o parte del Lote A, el cual adquirió el 13 de septiembre de 2012 según la inscripción conservatoria, efectuando un acto de apoderamiento según lo dispuesto en el artículo 728 del Código Civil, tratándose en consecuencia de una inscripción sólo de papel”*.

Sostiene que la demandada, en su escrito de contestación, se limitó a señalar que es dueña del inmueble; que lo adquirió por escritura pública; que los demandantes serían ocupantes ilegales del predio; que interpuso demanda de precario y que en dicho juicio se ordenó a la actora restituir el inmueble; que celebraron un contrato de comodato sujeto a arbitraje con un hijo de la demandante, quien sería alcohólico y deficiente mental [sic], aprovechándose de su estado y actuando abusivamente, en virtud del cual restituyó el inmueble en virtud del juicio arbitral al cual aluden; que existen dos resoluciones judiciales ejecutoriadas que obligan a miembros de su familia a restituir el predio; que no es materia de discusión los deslindes del inmueble, los cuales constan en instrumento público y solo podrían ser impugnados por los propietarios colindantes, condición que la actora no ha acreditado, quien, además, carece de título y ha usado el inmueble por mera tolerancia de sus dueños, y que el artículo 2505 del Código Civil establece que *“contra título inscrito no tendrá lugar la prescripción”*.

Arguye que la sentencia impugnada tiene por establecido, en el motivo undécimo, que la demandante y su familia han vivido en el predio cuya prescripción adquisitiva se solicita desde la década de 1950 y hasta el año 2015, época en que la familia fue desalojada, pero, a continuación, en el considerando duodécimo, haciendo referencia a la sentencia dictada en el juicio de precario rol C-6050-2013, del mismo tribunal, señala que dicho fallo ordenó restituir a la actora



—demandada en estos autos— el inmueble ubicado en la comuna de San José de Maipo y que corresponde al resto o parte no expropiada o no transferida del Lote A Uno de la división del lote A del predio que forma parte del fundo San Juan del Peral o Casas del Peral denominado “La Chupalla”, que es parte del lote uno Las Higueras Negras de la Comuna San José de Maipo, agregando, en el basamento decimotercero, *“que para la procedencia de la presente acción, el Código Civil ha dispuesto en el artículo 2511 que debemos estar ante una posesión no interrumpida por el plazo de 10 años, tratándose de la prescripción adquisitiva extraordinaria. Sin embargo, de lo expuesto en el considerando precedente, es posible establecer que el plazo señalado para adquirir el inmueble sub-lite, fue interrumpido civilmente por la presentación de la acción de precario por la Inmobiliaria Felipe Rodríguez Labbe e hijos Limitada en su calidad de dueño y su notificación el día 23 de julio de 2013, sin que a la fecha de presentación de la demanda de prescripción transcurriera el plazo de 10 años exigido por la norma antes señalada, por lo que se rechazará la acción de prescripción adquisitiva, como se dirá en lo resolutivo del fallo”*.

En fin, indica que *“está acreditada la posesión por parte de la demandante por más de cincuenta años, desde el año 1953, hecho que el fallo reconoce. Está acreditado, por medio del informe pericial, que los deslindes del predio reclamado son los que señala la demanda. Está acreditado, por medio de la documentación acompañada por [su] parte, no analizada por el sentenciador, que el deslinde norte del predio del cual emanan las subdivisiones, en particular la correspondiente al resto del lote del Plano de subdivisión del LOTE A del predio que formaba parte del Fundo San Juan del Peral o Casas del Peral, es el camino público a San José de Maipo, o camino al Volcán, que era el antiguo camino patrimonial Ambrosio O’Higgins, camino que queda al sur del predio que es materia de la demanda, como claramente lo establecen los títulos acompañados, no objetados, inscritos los años 1935, 1936, 1939 y 1956”*. Añade que *“el camino referido se trasladó con el tiempo alrededor de 50 metros hacia el norte, al lugar donde actualmente corre el camino público, que no es el mismo que se consideró originalmente como deslinde”*.

Concluye que *“se dan los requisitos para acceder a la demanda”* y que *“[e]n lo referente a que la posesión habría sido interrumpida por las acciones que cita la sentencia y el desalojo que se habría llevado a efecto el año 2015, ello es errado, por cuanto la acción que permitió dicho despojo o desposeimiento fue una acción de precario, acción que no produce efecto cosa juzgada material con relación al dominio de acuerdo a lo establecido en los artículos 563 del Código de Procedimiento Civil y lo dispuesto en el artículo 2503 del Código Civil y no puede interrumpir la acción de prescripción que tiene carácter dominical, y porque el*



desposeimiento, situación de hecho, en todo caso, se llevó efecto después de haberse interpuesto la demanda de autos, de modo que, a la fecha de la demanda, la demandante sí estaba en posesión del inmueble. Por consiguiente, se dan los presupuestos del artículo 2510 del Código Civil para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria demandada”.

Sexto: Que, como se ha dicho, la demandante ha deducido una acción declarativa de prescripción adquisitiva en contra de la Inmobiliaria Felipe Rodríguez Labbé e Hijos Limitada, en calidad de poseedor inscrito de una porción del Fundo San Juan del Peral, retazo que la actora denomina “Parcela El Bajo de la Achupalla”. En definitiva, solicita que se declare que ha adquirido esta porción del inmueble por usucapión y que se ordene la inscripción correspondiente a su nombre y la cancelación parcial de la inscripción de fojas 8125 vuelta N° 8541, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto de 2012.

Séptimo: Que, de lo expuesto, cabe colegir que el asunto debatido no es otro que la procedencia de la prescripción adquisitiva de un inmueble inscrito en favor de quien carece de inscripción conservatoria.

Octavo: Que el artículo 2492 del Código Civil señala que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas por haberlas poseído una persona durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales.

De acuerdo con el artículo 2506 del mismo cuerpo legal, la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera, además de las condiciones generales a toda prescripción —prescriptibilidad de la cosa y posesión no interrumpida—, necesita dos requisitos propios: posesión regular y transcurso del plazo que la ley señala, que es de dos años para los bienes muebles y de cinco para los bienes raíces, según disponen los artículos 2507 y 2508 del Código Civil. La prescripción extraordinaria, por su parte, junto con los requisitos generales ya mencionados, requiere otros dos, a saber, la posesión irregular de la cosa y el transcurso del plazo de diez años, al tenor de lo preceptuado por los artículos 2510 y 2511 del referido cuerpo normativo.

Noveno: Que para elucidar la procedencia de la acción deducida por quien recurre, resulta pertinente recordar que el artículo 2505 del Código Civil estatuye que *“[c]ontra 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”*, norma que es consecuencia lógica del artículo 728 del mismo texto legal, y en cuya virtud *“[p]ara 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 transfiera su derecho a otro, o por decreto judicial”,* y *“[m]ientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no*



adquire posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”, pues, si conforme a este último artículo no se puede poseer, tampoco se podrá prescribir, ya que la prescripción tiene por fundamento la posesión.

Décimo: Que, como es sabido, el artículo 2505 ha planteado dos problemas de interpretación: uno, determinar si el título del prescribiente puede estar totalmente desligado del título en contra del cual se prescribe, y, el otro, esclarecer si se refiere a ambas clases de prescripción o solo a la ordinaria. El primer problema resulta irrelevante para el caso *sub iudice*, desde que la actora carece de inscripción y ha solicitado, precisamente, que se ordene inscribir a su nombre el predio que reclama y se cancele parcialmente la inscripción que ampara a la demandada; pero determinar si la norma contenida en el mencionado artículo 2505 se aplica a ambas clases de prescripción o solo a la ordinaria permite, precisamente, resolver el asunto debatido.

A este respecto, existen dos teorías en la doctrina nacional. Por un lado, Ruperto Bahamonde —seguido por Juan Esteban Montero— afirma que el artículo 2505 se refiere solo a la prescripción ordinaria, por lo que, en consecuencia, un inmueble inscrito se puede adquirir por prescripción extraordinaria sin necesidad de título inscrito. Por ende, el que se apodera materialmente de un inmueble inscrito y lo posee durante diez años sin violencia, clandestinidad ni interrupción, se hace dueño de él por prescripción extraordinaria. Los principales argumentos de esta tesis son que el Mensaje del Código Civil señala que el lapso de treinta años —plazo primitivo de prescripción extraordinaria— consolida todos los derechos y extingue todas las obligaciones, de tal manera que nadie puede reclamar después de este espacio de tiempo un derecho que no ha ejercido; el artículo 2510, que rige la prescripción extraordinaria, no exige título alguno; para la prescripción extraordinaria basta la posesión irregular, y es tal la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 702 del Código Civil; uno de los requisitos de la posesión regular es la tradición, la cual en el caso de los inmuebles se verifica por medio de la inscripción, de tal manera que si falta la inscripción, quiere decir que falta la tradición, lo que hace que la posesión sea irregular y solo sirva para adquirir por prescripción extraordinaria. Además, se señala que de no aceptarse esta doctrina, jamás habría prescripción extraordinaria contra título inscrito y se llegaría al absurdo de que la ley protege al propietario negligente, en perjuicio del que trabaja en el inmueble.

Sin embargo, la casi unanimidad de los autores —Fabres, Aguirre Vargas, Claro Solar, Alessandri, Barros Errázuriz, etc.— sostiene que en contra de un título inscrito no hay prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que la regla del artículo 2505 es absoluta, siendo esta la doctrina que ha triunfado casi unánimemente en la jurisprudencia nacional.



Los argumentos principales son los siguientes: i) la referida disposición no distingue entre prescripción ordinaria y extraordinaria y, además, está situado antes del artículo 2506, que divide la prescripción adquisitiva en ordinaria y extraordinaria; ii) en el proyecto de Código Civil, el actual artículo 2505 estaba colocado entre las reglas de la prescripción ordinaria, pero, posteriormente, fue trasladado desde las reglas aplicables a la prescripción ordinaria a las referidas a toda prescripción adquisitiva, lo que demuestra la intención del legislador de hacerla extensiva a la prescripción extraordinaria; iii) la regla del artículo 2510 es de carácter general y la del artículo 2505 es especial, porque se refiere únicamente a los inmuebles inscritos, por lo que prevalece esta última, en virtud del principio de la especialidad; iv) de acuerdo con el artículo 22 del Código Civil, el conjunto de normas que regula la posesión inscrita debe ser interpretado con la debida correspondencia y armonía, siendo la conclusión lógica que contra título inscrito no procede prescripción alguna, ni ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito; v) el artículo 728, inciso segundo, es categórico: el simple apoderamiento de un inmueble inscrito no otorga la posesión (igualmente el artículo 724 del mismo código); vi) los artículos 726 y 729 del referido cuerpo legal, que se suelen invocar en apoyo de la doctrina contraria, no tienen aplicación en este caso, porque en ellos se trata de inmuebles no inscritos; vii) no es efectivo que en virtud de esta teoría no habría lugar a la prescripción extraordinaria contra título inscrito, porque la habría cada vez que la posesión sea irregular, cuando el título no sea justo, cuando haya sido adquirido de mala fe, pues los títulos injustos tienen la virtud de cancelar la inscripción anterior y conferir la posesión y, en este caso, siendo la posesión irregular, por el título injusto, la prescripción a que dé origen será extraordinaria; viii) los antecedentes que sirvieron de fuente a estas disposiciones del Código Civil, como el artículo 2505, fueron el Código Prusiano y el Proyecto de Código Español de García Goyena, y en ambos se establece la imprescriptibilidad de los inmuebles inscritos cuando no se invoca un título inscrito, y ix) el argumento de que la ley protege al dueño que no trabaja, en desmedro del que trabaja en el inmueble, no es jurídico; podría ser una crítica estimable para modificar la ley, pero no para interpretarla.

Undécimo: Que, de lo razonado —y siguiendo a la doctrina y jurisprudencia casi unánimes sobre la materia—, resulta que la pretensión de la actora no puede ser satisfecha, desde que, careciendo de título inscrito que ampare la posesión del inmueble que reclama, no puede pretender adquirirlo por prescripción adquisitiva —ordinaria ni extraordinaria—, desde que, como se ha dicho, el tantas veces mencionado artículo 2505 del Código Civil lo prohíbe.



Por estas consideraciones, normas legales invocadas, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes, y 764 y siguientes, del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I. Que **se rechaza** el recurso de casación en la forma deducido en representación de la actora, doña Viola del Carmen Sánchez Gómez, en contra de la sentencia definitiva de uno de agosto de dos mil veintitrés.

II. Que **se confirma** el fallo apelado, precedentemente señalado, pronunciado por el Primer Juzgado Civil de Puente Alto en los autos C1272-2015.

Regístrese y devuélvanse vía interconexión.

Redacción del abogado integrante Sr. Misseroni.

Rol N° 1625-2023-CIV

Pronunciada por la primera sala de esta Corte, presidida por el ministro Juan Ángel Muñoz López e integrada por la fiscal judicial Anamaría Quintero Harvey y por el abogado Adelio Misseroni Raddatz.



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

Código: RXKGXRCTDZ

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de San Miguel integrada por Ministro Juan Angel Muñoz L., Fiscal Judicial Anamaria Del Pilar Quintero H. y Abogado Integrante Adelio Misseroni R. San Miguel, dos de enero de dos mil veinticinco.

En San Miguel, a dos de enero de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: RXKGXRCTDZ