

BIENES Y DERECHOS REALES

Jaime Alcalde Silva

Profesor asociado de Derecho Privado
Pontificia Universidad Católica de Chile

PROBLEMAS REGISTRALES EN TORNO A LA EDIFICACIÓN EN SUELO AJENO.

CORTE SUPREMA, SENTENCIA DE 26 DE FEBRERO DE 2020,
ROL NÚM. 18.877-2018, WESTLAW CL/JUR/18666/2020

I. LA CUESTIÓN DISCUTIDA

Ante el 1^{er} Juzgado de Letras de Iquique, el 24 de marzo de 2016 la Cooperativa Alcantagua presentó una demanda de reivindicación en contra de la Corporación Municipal de Desarrollo Social de la Ilustre Municipalidad de Iquique. Ella perseguía la restitución del inmueble situado en la calle Chintaguay sin número, entre pasaje Sara y avenida Pedro Prado, comuna de Iquique, donde se emplaza el Cefsam Cirujano Videla.

La cooperativa fundaba su demanda en el hecho de que, a través del DS 881, de 2 de noviembre de 1973, del Ministerio de Bienes Nacionales, había recibido a título gratuito el inmueble situado en Elías Lafferte esquina José Miguel Carrera, comuna de Iquique, que fue inscrito a su nombre a fojas 787 vuelta, núm. 968 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1973 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de esa ciudad. Con esa inscripción se canceló aquella existente a favor del fisco, que figuraba a fojas 369, núm. 489 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1972 a cargo del mismo Conservador.

En ese predio, la Municipalidad de Iquique construyó en 1990 un consultorio de atención de salud primaria que recibió el nombre de Cefsam Cirujano Videla. De ese hecho, la cooperativa había reclamado poco antes a la Contraloría General de la República, la cual reconoció que, con un mejor estudio de los antecedentes, había que concluir que el inmueble pertenecía a la Cooperativa Alcantagua y no revestía la calidad de bien nacional de uso público (oficio núm. 1987, de 26 de septiembre de 1988). Idéntico reconocimiento se observa en el ordinario núm. 1532, de 11 de octubre de 1990, de la Seremi de Bienes Nacionales de Tarapacá, donde se menciona que los terrenos fueron transferidos en 1972 por el Fisco de Chile a la cooperativa demandante.

En 2012, el gobierno regional de Tarapacá aprobó una ampliación de dicho consultorio, cuyas obras se iniciaron en 2014. La cooperativa demandante se opuso de inmediata a esos trabajos mediante una querrela de obra nueva pre-

sentada ante el 1^{er} Juzgado de Letras de Iquique (rol núm. 3815-2015), donde se ordenó la paralización provisoria de la construcción. En ese juicio intervino el Fisco de Chile como tercero interesado, exhibiendo una inscripción conservatoria sobre el mismo inmueble. Su intervención supuso la terminación del interdicto posesorio.

Sin embargo, esa inscripción no alteraba la realidad de las cosas, porque la Municipalidad de Iquique había reconocido el dominio de la cooperativa cuando se presentaron las primeras reclamaciones por las obras de construcción del consultorio. A pesar de ese reconocimiento, el Ministerio de Bienes Nacionales había oficiado al Conservador de Bienes Raíces de Iquique para inscribir la desafectación del inmueble como bien nacional de uso público. El Conservador rechazó la inscripción debido a que el bien ya estaba inscrito a nombre de la cooperativa, y el Ministerio acabó reconociendo ese dominio. Finalmente, la inscripción se practicó a nombre del Fisco de Chile, aunque ella, a juicio del demandante, era inútil al reconocer el dominio ajeno del bien raíz sobre el que ella recae.

Dado que existía una ocupación ilegal de un inmueble de su propiedad, la cooperativa demandante ejerció la acción del art. 915 del *CC* para reivindicar dicho bien. A través de ella solicitaba que la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique fuese condenada a restituir el referido bien raíz dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, con costas.

De forma subsidiaria, la Cooperativa Alcantagua ejerció la acción del art. 669 del *CC*, que otorga al dueño de un inmueble sobre el cual un tercero ha edificado con materiales propios el derecho a exigir el pago del justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que aquel lo hubiese tenido en su poder.

Sobre ella, la demandante señalaba que era preciso distinguir dos situaciones. La primera ocurre cuando existe una construcción con o sin conocimiento del dueño hecha por un tercero; probado que sea el dominio sobre el predio, lo construido pasa a ser propiedad del dueño. La segunda situación se produce respecto de la indemnización que tiene derecho a pedir el dueño del predio donde otro ha construido, para lo cual resulta necesario determinar si la construcción se hizo con o sin su conocimiento. A juicio de la demandante, dicho conocimiento solo se produce a través de un medio contractual idóneo, lo que no había ocurrido en la especie: la cooperativa nunca tuvo conocimiento de las obras llevadas a cabo por la demanda. Verificado ese supuesto, procedían a favor de la demandante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe u obligar al que edificó a pagarle el justo precio del predio con los intereses legales que corresponda.

Por consiguiente, basada en el art. 669 del *CC*, la demandante solicitaba que la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique fuese condenada a pagarle el justo precio del terreno sobre el que había construido, con costas.

La contestación de la demanda fue evacuada en rebeldía de la corporación municipal demandada. En su réplica, la cooperativa demandante ratificó los

argumentos expuestos en la demanda, sin agregar nuevos hechos o razonamientos.

La Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique compareció en el escrito de réplica, solicitando el rechazo de la demanda principal y subsidiaria, con costas.

En cuanto a la demanda principal, el argumento esgrimido fue la falta de legitimación activa y pasiva respecto de la acción del art. 915 del *CC*.

Señalaba la demandada que la actora omitía mencionar que se había aprobado una subdivisión predial de cuarenta sitios respecto del inmueble inscrito a su nombre en el marco de un plan habitacional desarrollado según el DFL 2/1959, del Ministerio de Vivienda. De acuerdo con el plano aprobado por la Dirección de Obras Municipales de Iquique el 14 de octubre de 1975, la urbanización comprendía un área verde, una sede social y, en el sitio rocoso ubicado en el sector poniente, una plaza. Mediante el DS 312, de 3 de agosto de 1990, el Ministerio de Bienes Nacional dispuso la desafectación del inmueble ubicado en Chintaguay, sin número, comuna de Iquique. Los antecedentes pasaron a la Seremi respectiva para que procediera a la inscripción del bien raíz en el Conservador de Bienes Raíces de dicha ciudad, como consta en el ordinario núm. 1511, de 9 de octubre de 1990. Así, pues, el predio quedó inscrito a nombre del Fisco de Chile a fojas 1213, núm. 221 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1990 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Iquique. Esto significaba que el único legitimado para intentar la reivindicación de ese predio era el Fisco de Chile, y no la Cooperativa Alcantagua.

Asimismo, la demanda también había sido mal intentada en lo que atañía a la legitimación pasiva. Según la actora, en noviembre de 2014 el gobierno regional de Tarapacá había aprobado fondos para la ampliación del Cefam Cirujano Aguirre, con los cuales la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique construyó en el terreno de su propiedad. Pero la verdad fue otra, como consta de la información disponible de Mercado Público (código bip núm. 30113857). Ahí se indica que la obra denominada “Mejoramiento CESFAM Cirujano Aguirre de Iquique” fue encomendada al Servicio de Salud de dicha ciudad, mandatado por el gobierno regional de Tarapacá, siendo ese servicio el que debería haber sido demandado.

De igual forma, la acción subsidiaria también debía ser rechazada, por cuanto el propietario del inmueble reclamado era el Fisco de Chile y solo a este le correspondía la acción del art. 669 del *CC*. La Cooperativa Alcantagua no podía reclamar suma alguna por las construcciones efectuadas en ese bien raíz, por haber perdido el dominio del terreno reclamado cuando este se convirtió en un bien nacional de uso público.

Con fecha 1 de diciembre de 2017, el 1^{er} Juzgado de Letras de Iquique dictó sentencia definitiva y en ella rechazó tanto la demanda principal como la subsidiaria, eximiendo al demandante de las costas por haber tenido motivo plausible para litigar. El argumento del tribunal de primera instancia fue que,

no obstante haberse acreditado el dominio por parte de la Cooperativa Alcantagua y por el Fisco de Chile respecto de los inmuebles a los que aludían las inscripciones acompañadas en autos, la demandante no acreditó que el Cesfam Cirujano Videla se encontraba ubicado materialmente dentro de los límites de la finca registrada, y tampoco la demandada demostró que dicho consultorio se emplazaba dentro de la finca registrada a nombre del Fisco de Chile (cons. 8°). De esto se sigue que la demandante no probó el primer presupuesto de la acción intentada, puesto que este consistía en determinar si el mentado Cesfam Cirujano Videla “se encuentra situado dentro de los deslindes de una u otra inscripción de dominio, debido a que el demandado le discute el dominio al actor” (cons. 7°), por lo que no era necesario revisar los demás elementos de procedencia de la acción del art. 915 del *CC* (cons. 11°) y, con su solo mérito, correspondía rechazar la demanda principal (cons. 12°). El mismo argumento sostuvo el tribunal para el rechazo de la acción subsidiaria, puesto que la cooperativa demandante no acreditó ser la dueña del inmueble cuyo pago del justo precio solicitaba, siendo este un requisito indispensable de acuerdo con el art. 669 del *CC* (cons. 19°).

El demandante recurrió la sentencia de primer grado ante la Corte de Apelaciones de Iquique mediante un recurso de casación en la forma y otro de apelación.

El recurso de casación en la forma se fundaba en las causales establecidas en el art. 768, núm. 5° y 9° del *CPC*. La primera de ellas estaba conectada con el art. 170, núm. 4° del *CPC*, puesto que se reprochaba que la sentencia de primer grado había sido pronunciada omitiendo las consideraciones de hecho y de derecho que le servían de fundamento, puesto que el 1° Juzgado de Letras de Iquique se había limitado a indicar que la prueba rendida no era suficiente para acreditar el supuesto fáctico de la acción ejercida, sin efectuar un análisis pormenorizado de las probanzas acompañadas en el juicio. El segundo vicio estaba relacionado con el art. 159, núm. 4° del *CPC*, dado que se había omitido un medio de prueba esencial para la resolución del asunto. La razón era que el tribunal había entendido que, para zanjar el asunto, era necesario un peritaje adicional, dado que el realizado solo había tenido por objetivo tasar el valor del inmueble en disputa, pese a lo cual no lo solicitó como medida para mejor resolver, ejerciendo así su tarea jurisdiccional de forma parcial e incompleta.

Por sentencia de 5 de julio de 2018, la Corte de Apelaciones de Iquique rechazó ambos recursos, imponiendo a cada parte sus costas.

El recurso de casación en la forma fue rechazado en virtud de lo dispuesto en el art. 768 III del *CPC*, porque de manera conjunta se había interpuesto una apelación, de manera que el vicio que se reclamaba podía ser subsanado por esa vía, sin que la invalidación del fallo fuera el único expediente posible a favor de la parte afectada (cons. 3°).

Respecto del recurso de apelación, la Corte estimó que la prueba rendida era suficiente para dar por establecido el dominio de la actora sobre el bien que reivindicaba (cons. 6°). Sin embargo, no se había comprobado que la demandada estuviera detentando indebidamente dicho inmueble (cons. 7°); antes

bien, “dicha situación encuentra asidero no tan sólo en los hechos sino también en el derecho” (cons. 8°). A mayor abundamiento, el Cesfam Cirujano Videla se halla emplazado en un terreno que es propiedad del Fisco de Chile (cons 7° y 9°), por lo que “la ocupación por parte de la demanda se justifica en un antecedente legal” (cons. 10°). Siendo así, correspondía confirmar el rechazo de la demanda que hizo el tribunal de primera instancia (cons. 11°). El mismo argumento sirvió a la Corte para rechazar la demanda subsidiaria, ya que la acción del art. 669 del *CC* exige que el demandante sea dueño del inmueble donde un tercero ha construido con materiales propios y, en el caso de autos, se había acreditado que el terreno donde se edificó el Cesfam Cirujano Videla pertenecía al Fisco de Chile (cons. 15°).

La sentencia de segundo grado fue recurrida de casación en la forma y en el fondo para ante la Corte Suprema por la parte demandante.

El recurso de casación en la forma se fundaba en el art. 768, núm. 7° del *CPC*, vale decir, contener la sentencia de segunda instancia decisiones contradictorias. Ellas se producían porque, al desestimar la excepción de falta de legitimación activa alegada por el demandado, se declaró que la Cooperativa Alcantagua era dueña del inmueble donde estaba emplazado el Cesfam Cirujano Videla, lo cual era un presupuesto fundamental para resolver la demanda principal de reivindicación. Sin embargo, enseguida el mismo fallo expresó que la actora no cumplía con el presupuesto de ser dueña del inmueble que reclamaba, por pertenecer este al Fisco de Chile, introduciendo así el tribunal de alzada una premisa que carecía de justificación y contradecía lo previamente afirmado.

El recurso de casación en el fondo se fundaba en la infracción de las normas reguladoras de la prueba y del art. 669 del *CC*. Dentro del primer capítulo, se denunciaba la infracción del art. 342, núm. 3° del *CPC*, en relación con los arts. 1699 y 1700 del *CC*, dado que la Corte de Apelaciones de Iquique no había tomado en cuenta la inscripción conservatoria existente a favor de la actora respecto del bien raíz objeto del juicio, y tampoco los oficios de la Contraloría General de la República y del Ministerio de Bienes Nacionales donde se reconocía su dominio, ni el plano de modificación del loteo efectuado por la Cooperativa Alcantagua. Por su parte, el art. 669 del *CC* se infringió porque la sentencia impugnada negó a la cooperativa demandante la calidad de propietaria del predio objeto de disputa, que es solo el presupuesto básico de esa regla, sin analizar si concurrían los demás elementos de la acción de accesión impetrada.

Por sentencia de 26 de febrero de 2020, la Corte Suprema rechazó el recurso de casación en la forma y acogió el de casación en el fondo, procediendo a dictar enseguida la correspondiente sentencia de reemplazo. El fallo se acordó con el voto en contra de la ministra María Eugenia Sandoval, quien fue del parecer de rechazar también la casación en la forma y confirmar el fallo de segunda instancia recurrido.

El rechazo de la casación en la forma estuvo fundado en motivos procesales. Para que exista el vicio denunciado es necesario que haya dos decisiones que pugnan entre sí, de manera que no se pueden cumplir de forma simultánea

(cons. 2°). Eso no ocurría en la situación analizada, puesto que las contradicciones se dan en los fundamentos expuestos por el fallo de alzada y no en su parte resolutive. Además, la Corte de Apelaciones de Iquique no estableció una premisa atributiva de dominio respecto del bien raíz en cuestión, sino que solo arguyó en ese sentido para desestimar la falta de legitimación activa alegada por el demandado (cons. 2°). En fin, al referirse al punto de fondo, se concluyó que la demandante no había acreditado ser dueña del inmueble en disputa, mientras que este aparecía inscrito a nombre del Fisco de Chile (cons. 2°).

Respecto de la casación en el fondo, la Corte Suprema estimó que estaba suficientemente probado que la Cooperativa Alcantagua había adquirido a título gratuito el inmueble sobre el que incidía el juicio de parte del Fisco de Chile, habiéndose inscrito ese dominio a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces de Iquique (cons. 8°). Dicha propiedad había sido reconocida por la Contraloría Regional de Tarapacá y por el Seremi de Bienes Nacionales de dicha región, pese a lo cual el Fisco de Chile inscribió la desafectación del bien raíz a su nombre, haciendo mención de la inscripción fiscal anterior y no de aquella donde aquel constaba inscrito a favor de la cooperativa demandante (cons. 8°). Siendo así, correspondía dar prioridad a la primitiva inscripción que beneficiaba a la Cooperativa Alcantagua, la cual realizó un loteo en 1976 y una ampliación en 1992, que fueron aprobadas por la Dirección de Obras Municipales de Iquique (cons. 9°). Sin embargo, la Corte solo se podía pronunciar sobre la consecuencia que este hecho tenía respecto de la acción del art. 669 del *CC*, puesto que no se había denunciado una infracción al art. 915 del *CC* en que se fundaba la acción principal ejercida en la demanda (cons. 10°).

Dado que la edificación quedó emplazada en terrenos de propiedad del demandante, tuvo lugar la figura jurídica de la accesión definida en el art. 643 del *CC*, en concreto bajo su modalidad de accesión de mueble a inmueble y fruto de un hecho involuntario y sin convención, como resultado de que la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique había edificado en suelo ajeno con materiales propios (cons. 10°). Esta situación está tratada en el art. 669 del *CC*, que prevé dos casos diferentes (cons. 11°). En la especie cabía aplicar el supuesto del inciso 1°, porque “se trata de una edificación asentada en vías de hecho” (cons. 11°). La Corte Suprema estimó así que los jueces del fondo habían incurrido en una equivocada aplicación de la citada regla, “por cuanto en la especie se daban los presupuestos para el acogimiento de la acción que esa norma regula”, la cual influyó de modo sustancial en lo dispositivo del fallo (cons. 12°).

Acto seguido, la Corte procedió a dictar la sentencia de reemplazo. En ella se revocó la sentencia apelada solo en cuanto negaba lugar a la acción subsidiaria del art. del 669 *CC* y, por el contrario, acogió dicha pretensión declarando que la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique debía pagar a la actora el justo precio del inmueble que ocupaba el Cesfam Cirujano Videla, cuyos deslindes y montos se habrían de determinar en la etapa de cumplimiento del fallo. Dicho pago se debía hacer con los reajustes

e intereses procedentes conforme señala el citado art. 669 del *CC*, cuya determinación también correspondería a la etapa de ejecución de la sentencia.

II. COMENTARIO

El caso presenta varios aspectos interesantes, también desde el punto de vista procesal. Por ejemplo, el concreto contenido procesal que tiene la dúplica de acuerdo con el art. 312 del *CPC* y la posibilidad de controvertir en ella la demanda¹, o el valor probatorio que se ha de dar al informe que el art. 12 del DL 1939/1977 ordena que el tribunal solicite al Ministerio de Bienes Nacionales cuando aparece que los bienes en disputa son fiscales². Para este comentario basta con centrarse en algunas cuestiones relacionadas con la acción subsidiaria del art. 669 del *CC*, que fue aquella que acogió la Corte Suprema (2). Sin embargo, el análisis no puede dejar fuera el sentido de la acción del art. 915 del *CC* (1) y el voto disidente, que contiene la decisión correcta para el caso (3). En rigor, tanto la demanda principal como la subsidiaria ejercida por la Cooperativa Alcantagua debieron ser rechazadas, puesto que el Fisco de Chile era el dueño del predio donde se había construido el Cesfam Cirujano Videla por haberlo adquirido de modo originario al desafectar el terreno destinado a equipamiento resultante de un loteo habitacional, que revestía por entonces el carácter de un bien nacional de uso público por el solo ministerio de la ley.

1. La acción del art. 915 del CC (recapitulación)

Sobre la acción que cierra el título que el *Código Civil* dedica a la reivindicación (libro II, título XII) se ha escrito con anterioridad en algunos comentarios publicados en esta misma revista³ y también en un artículo destinado a mostrar el sentido de que cumple esa regla dentro del sistema del régimen de las cosas⁴. No corresponde ahora volver sobre ella, salvo para recapitular algunas ideas que condensan la inteligencia que se debe dar al art. 915 del *CC*⁵.

¹ DOMÍNGUEZ (1983).

² El cons. 9º de la sentencia de primera instancia señaló que el informe evacuado por la Seremi de Bienes Nacionales “no sirve por sí sólo [sic] para lograr la convicción que la Ley exige en materia civil, toda que este informe no es un peritaje que reúna todos los requisitos que la Ley establece para valorarla de conformidad a la Ley”. Esto parece contravenir el carácter imperativo del art. 12 del DL 1939/1977, que considera dicho informe una diligencia esencial del proceso. Más todavía, si en el informe se indica que se trata efectivamente de bienes fiscales, el juez está obligado a poner el juicio en conocimiento del Consejo de Defensa del Estado para que intervenga en defensa del patrimonio del Fisco de Chile.

³ ALCALDE (2019a), (2018) y (2015).

⁴ ALCALDE (2019c), en especial pp. 52-59.

⁵ CORRAL (2020), pp. 585-587, coincide con esta lectura.

Esta acción se dirige contra alguien que poseía a nombre ajeno y se niega a restituir, sin que importe la manera cómo se comporta respecto de la cosa, vale decir, sin que sea relevante que la detentación se haga con “ánimo de señor”. En este caso, la posesión a nombre ajeno debe existir respecto de quien reclama la restitución, vale decir, se trata de aquella persona que tenía la cosa en lugar y nombre del dueño que lo ha demandado (art. 893 del *CC*) o, incluso, del poseedor regular que se halla en vías de ganar la cosa por prescripción (art. 894 del *CC*). La tenencia del demandado proviene de la existencia de un título que ha perdido su vigencia (imponiendo, la consiguiente obligación de restituir) o, bien, de un cambio en el ánimo de la detentación que no tiene correspondencia jurídica (equivalente el título *pro possessore* del derecho romano). Su procedencia depende de qué libertad de opción se dé al demandante en relación con aquellas acciones propias que atañen al título del cual ha nacido la tenencia. Si se sigue un criterio excluyente, la acción del art. 915 del *CC* solo será posible una vez que hayan prescrito las acciones provenientes del título de tenencia (por ejemplo, la acción restitutoria proveniente de la terminación del arrendamiento). Por el contrario, si se acepta el cúmulo, el demandante (sea dueño o no) podrá optar entre esas acciones emanadas del título o aquella de carácter reivindicatorio que le concede el mentado art. 915 del *CC*.

Una de las cuestiones que ha suscitado discusión en torno a esta regla es la remisión a las reglas sobre reivindicación con que se inicia su enunciado (“las reglas de este título se aplicarán [...]”)⁶. Ella tiene sentido únicamente en la parte de su supuesto de hecho que no está resuelta por la propia norma, vale decir, en aquellos aspectos distintos de la legitimación pasiva de la acción. Esto significa que, con ciertos matices impuestos por el conflicto del que da cuenta (por ejemplo, la determinación de la buena o mala fe), la disciplina sobre legitimación activa, cosas reivindicables y prestaciones mutuas sí resulta aplicable por reenvío, de suerte que la acción contra el injusto detentador tiene una fisonomía (casi) idéntica a la acción de dominio⁷. De hecho, y sin necesidad de acudir al expediente de concebir como una categoría autónoma la posesión material sobre un inmueble inscrito, que no tiene cabida en el sistema del *Código Civil* (arts. 696, 724 y 728)⁸, la acción del art. 915 del *CC* es la que permite proteger al titular inscrito, quien solo debe probar la imposibilidad de realizar actos posesorios sobre dicho bien raíz. Así al menos se intuye de su origen, dado que fue incorporada por la Comisión Revisora como parte de las novedades del Proyecto Inédito junto con las demás reglas que conforman la llamada “teoría de la posesión inscrita”⁹. Esto parece indicar que esta acción

⁶ TAPIA (2015), pp. 407-413, ofrece una síntesis de la discusión al respecto.

⁷ Por eso era destacable la SCS de 29 de noviembre de 2018 (CL/JUR/6642/2018) comentada en ALCALDE (2019b), dado que ella postula la equivalencia entre la reivindicación propiamente tal (arts. 889, 893 y 895 del *CC*) y la acción real del art. 915 del *CC*.

⁸ En cambio, la posesión material sí es relevante para el régimen de saneamiento del DL 2695/1979.

⁹ ALCALDE (2019c), pp. 37-44.

busca proteger al dueño contra quien ocupa materialmente un inmueble sin una inscripción conservatoria que lo respalde.

En el caso que se comenta, la acción del art. 915 del *CC* no podía prosperar, como de hecho ocurrió. Claro que la razón por la esto sucedió fue que la cooperativa demandante no mencionó como capítulo de su recurso de casación en el fondo la infracción del art. 915 (cons. 10° de la sentencia de casación). En rigor, la cuestión era de mayor relevancia: la actora estaba tratando de reivindicar un bien cuyo dominio había perdido al concluir el proyecto habitacional emprendido en el predio inscrito a su nombre, por ser considerado este un bien nacional de uso público (art. 135 de la LGUC)¹⁰. Más adelante, el Ministerio de Bienes Nacionales desafectó ese bien para convertirlo en bien fiscal (art. 64 del DL 1939/1977) y destinarlo a la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique con el fin de construir y administrar el Cefam Cirujano Videla (art. 56 del DL 1939/1977). Sobre esto se habrá de volver al comentar el voto de minoría de la ministra María Eugenia Sandoval Gouët.

Como fuere, la acción del art. 915 del *CC* tampoco podía prosperar porque ella está destinada a solucionar el problema que se produce cuando el demandante ocupa un bien sin tener una inscripción a su nombre. En este caso, la acción reivindicatoria debió ser ejercida con fundamento en los arts. 889, 893 y 895 del *CC*, dado que el Fisco de Chile era el poseedor inscrito del inmueble y correspondía disputarle el dominio. La Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique era solo el mero tenedor del inmueble, de suerte que su comparecencia judicial se agotaba en el supuesto del art. 896 del *CC* (*nominatio auctoris*). Por consiguiente, el razonamiento de la Corte de Apelaciones de Iquique fue correcto en este punto (cons. 7°, 9°, 10° y 11°).

2. La acción del art. 669 del *CC*

Hay tres casos relacionados con la edificación como modalidad de accesión de mueble a inmueble, uno de los cuales no ha sido contemplado por el *Código*. El primero consiste la edificación que se hace con materiales ajenos en suelo propio, y de él trata el art. 668 del *CC*. El segundo caso ocurre cuando se ha edificado con materiales propios en suelo ajeno, que está regulado en el art. 669 del *CC*. El tercer caso no está previsto y consiste en la edificación con materiales ajenos en suelo ajeno. La opinión mayoritaria estima que esta situación se resuelve combinando las reglas dadas para los dos casos anteriores, vale decir, aquellas dispuestas en los arts. 668 y 669 del *CC*¹¹. Esto significa que las relaciones entre el dueño del predio y el constructor se rigen por el art. 669 del *CC*, mientras que las relaciones entre el primero y el dueño de los materiales quedan sujetas al art. 668 del *CC*.

¹⁰ El caso es parecido a aquel que se comenta en ALCALDE (2016), donde se había saneado un bien común de un proyecto de reforma agraria a través del DL 2695/1979.

¹¹ Véase, por ejemplo, CORRAL (2020), pp. 290-291 y VODANOVIC (2011), p. 186.

Aunque el art. 669 del *CC* ya fue analizado en un comentario anterior¹², conviene volver sobre él para revisar si la regla fue bien utilizada por la Corte Suprema en el caso aquí narrado. La mentada norma utiliza el conocimiento que tenía el dueño del predio sobre las obras para otorgar los derechos que puede ejercer. Si existía ese conocimiento, el propietario del inmueble tiene el derecho alternativo

- i) de hacer suyo el edificio mediante el pago de las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación o
- ii) de obligar al que edificó a pagar el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder¹³.

Por el contrario, si el dueño del inmueble tuvo conocimiento de las obras, solo puede recobrarlo pagando el valor del edificio al tercero que construyó al interior de su propiedad.

De los hechos relatados y probados en el juicio resultaba indudable que solo procedía aplicar el supuesto del art. 669 II del *CC*, puesto que las obras se habían ejecutado “a ciencia y paciencia” de la Cooperativa Alcantagua¹⁴. Pero esto no fue lo que ocurrió, porque la Corte Suprema ordenó pagar el justo precio del inmueble a la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique, lo que significa que dio aplicación al supuesto del inc. 1° del art. 669 del *CC*. A su juicio, el supuesto del inc. 2° de esa norma “se refiere a que éste [el dueño del sueño] no tenía o tomó conocimiento [...] de la edificación por ningún medio contractual idóneo” (cons. 12°). Esta interpretación parece excesiva, sobre todo si se tiene en consideración las posibles fuentes históricas del art. 669 II del *CC*¹⁵. La expresión denota algo más que un mero conocimiento de que otro está edificando en suelo propio, tolerando que eso ocurra, aunque sin que sea necesaria una voluntad de alcance negocial¹⁶. Así se desprende también del art. 702 IV del *CC*, donde se usa la expresión “a ciencia y paciencia” para formular la presunción de tradición de las cosas muebles. La cooperativa demandante tenía perfecto conocimiento de la construcción del Cesfam Cirujano Videla, puesto que había hecho diversas reclamaciones administrativas e interpuesto una querrela de obra nueva por la ampliación de dicho centro asistencial. Incluso más, la propia Corte Suprema reconoce que la cooperativa había hecho modificaciones al proyecto habitacional en 1992

¹² ALCALDE (2019b), pp. 222-224. Con todo, ahí el problema se refería a aquel caso que se conoce como “accesión inversa”.

¹³ El art. 19 de Ley n.º 18010 ordena aplicar el interés corriente en todos los casos en que las leyes u otras disposiciones se refieran al interés legal o al máximo bancario.

¹⁴ GONZÁLEZ (2017), pp. 222-231, explica el origen histórico de esta regla. Ella aparece tardíamente dentro del proceso de elaboración del *Código Civil*, pues solo figura en el proyecto inédito (art. 805). Cfr. BELLO (1954), p. 454.

¹⁵ Véase GARCÍA (1974), p. 214.

¹⁶ CORRAL (2020), p. 290.

(cons. 9°), vale decir, dos años después de la construcción del mencionado Cesfam (cons. 6°).

Con todo, el principal obstáculo para acoger la demanda subsidiaria, más allá de que no se verificaba el concreto supuesto de hecho del art. 669 del *CC*, residía en la legitimación activa de la demanda subsidiaria (y también de la principal): la cooperativa demandante no era dueña del inmueble que reclamaba. Sobre esto versó el voto de minoría de la ministra María Eugenia Sandoval Grouet, que se expone en el apartado siguiente. Esto significaba que tanto la demanda principal como la subsidiaria no podían prosperar y correspondía rechazarlas, como hizo la Corte de Apelaciones de Iquique.

Para acabar, y fuera del aspecto de fondo recién mencionado, la solución de la Corte Suprema presenta dos problemas, uno registral y otro procesal.

Cuando se concede el derecho al pago del justo precio del inmueble por el tercero a favor del dueño, en rigor, no hay accesión porque ella opera al revés y de forma automática por aplicación del aforismo *superficies solo cedit* (la construcción cede al suelo)¹⁷, cuyo efecto es que el edificio queda para el propietario del bien raíz sobre el que fue construido¹⁸. El modo de adquirir que concurre en este caso es la tradición, que requiere como requisito el pago del justo precio del predio y los intereses corrientes por el tiempo en que estuvo en poder del tercero que hizo las obras¹⁹. Y, como se trata de un bien raíz, esa tradición requiere inscripción en el Conservador de Bienes Raíces (art. 686 del *CC*). De lo contrario, se produce un resultado injusto, porque el dueño del terreno sigue siéndolo, a la vez que obtiene el pago del justo precio en que se ha valorado el inmueble, incluidos los intereses legales por todo el tiempo que la construcción ha permanecido en su propiedad. Sobre este punto, la sentencia de segunda instancia algo atisba, cuando señala que el demandante debió haber reclamado en su oportunidad de la nulidad de la desafectación del inmueble en disputa y su posterior inscripción a nombre del Fisco de Chile (cons. 9°).

El aspecto procesal tiene relación con la posposición de la determinación de los deslindes precisos y el monto a pagar por el demandado para la etapa de cumplimiento de fallo. El tribunal solo puede hacer esta reserva cuando “no se haya litigado sobre la especie y el monto de los frutos o perjuicios”, de manera que se reserva a las partes el derecho de discutir esta cuestión en la ejecución del fallo o en otro juicio diverso (art. 173 II del *CPC*). Sin embargo, en el juicio sí se había discutido sobre la tasación del Cesfam Cirujano Videla, como consta del cons. 9° de la sentencia de primera instancia. Ahí se señala que el perito nombrado por el tribunal tenía por cometido fijar la tasación del inmueble sobre el cual se había construido dicho consultorio, de suerte que esta

¹⁷ El origen de la locución se encuentra en *Las Instituciones* de Gayo (2, 73).

¹⁸ GONZÁLEZ (2017), pp. 244-247.

¹⁹ SCHIELE (2017) sostiene que el art. 669 del *CC* “solo les confiere [a quienes han edificado o plantado en suelo ajeno] un crédito para que se les pague el valor del edificio o plantación, un verdadero derecho legal de retención que se puede oponer al momento que el dueño del terreno decide recobrarlo”.

era uno de los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos fijados en la sentencia interlocutoria de prueba. Desde este punto de vista, resulta correcta la prevención de los ministros Sergio Muñoz Gajardo y Arturo Prado Puga de establecer de inmediato el valor indemnizatorio por el terreno en la suma de 59240 UF, que fue el monto señalado en el informe pericial agregado al juicio. En cuanto a los deslindes, el art. 669 I del *CC* parece entender que la adquisición se produce por el terreno completo donde se ha edificado, salvo que el dueño decida acotarla a una determinada porción y la subdivisión predial sea posible. Como en la demanda nada se dijo al respecto, y se demandó la condena a pagar el justo precio del terreno, hay que asumir que la transferencia abarcaba la misma finca registral que existía inscrita a nombre de la Cooperativa Alcantagua, donde ya se habían producido disminuciones producto de las adjudicaciones efectuadas respecto de las viviendas construidas para sus socios como parte del proyecto habitacional ejecutado en 1976 y modificado en 1992²⁰.

3. *El voto de minoría: la solución correcta*

De interés resulta el voto disidente de la ministra María Eugenia Sandoval Gouët, quien estimó que correspondía rechazar el recurso de casación en el fondo interpuesto por la cooperativa demandante y, con su mérito, confirmar la decisión de la Corte de Apelaciones de Iquique, que desechó tanto la demanda principal de reivindicación como la subsidiaria fundada en el art. 669 del *CC*. Desde la perspectiva dominical, esta era la solución correcta al caso planteado: ninguna de las dos acciones ejercidas por la Cooperativa Alcantagua contra la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique podía prosperar, por no ser ella dueña del bien raíz que decía ser suyo. Sobre esto se ha argumentado ya en los dos apartados anteriores.

En lo sustancial, la argumentación del voto disidente consistió en que la Cooperativa Alcantagua no podía ser considerada dueña del inmueble que decía pertenecerle. La razón era que el predio inscrito a su nombre, que le fue adjudicado por el Fisco de Chile en 1973, había sido objeto de un proyecto de loteo con fines habitacionales acogido al DFL 2/1959, del Ministerio de Vivienda. Este loteo estuvo compuesto de cuarenta sitios dividido en cuatro manzanas, incluyendo una zona destinada a equipamiento. Así constaba del

²⁰ El registro inmobiliario cumple varias funciones. Una de ellas es la publicidad, que comprende el inmueble que ingresa al registro, los actos que sobre él se realizan dando origen a titularidades, y el sujeto a cuyo favor existen estas últimas. Respecto del inmueble inscrito se suele hacer la distinción entre “finca material” y “finca registral”. La primera corresponde a aquel trozo de superficie terrestre que es objeto de un derecho real. La segunda es la que figura como objeto de una inscripción conservatoria. A veces se menciona también la categoría de “finca catastral”, pero en Chile no existe un único catastro público para los bienes raíces y, por ende, este concepto cumple una función principalmente para fines tributarios (art. 35 de la Ley n.º 17235). Cfr. RAMS, MORENO y RUBIO (2020), pp. 77-80.

plano archivado bajo el núm. 1 en el Registro de Protocolizaciones de Escrituras Públicas del Conservador de Bienes Raíces de Iquique correspondiente al año 1976.

Pues bien, el art. 70 de la versión original de la LGUC²¹, que fue sancionada merced al DS 458/1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo²², publicado en el *Diario Oficial de la República de Chile* el 13 de abril de 1976, disponía:

“En toda urbanización de terrenos, se destinarán gratuitamente a circulación, áreas verdes y equipamiento las superficies que señale la Ordenanza General. En estas superficies quedarán incluidas las correspondientes áreas verdes de uso público, ensanches y apertura de calles, que se contemplaren en el Plan Regulador. La Municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.

La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicable proporcionalmente en relación a las densidades que establezca el Plan Regulador, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley”.

A su vez, el art. 134 de esa versión de la LGUC²³ señalaba:

“Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües, y las obras de defensa y de servicio del terreno.

Sin embargo, cuando las obras de alimentación y desagüe que deban ejecutarse beneficien también a otros propietarios, el servicio respectivo determinará el pago proporcional que corresponda al propietario en estas obras, en la forma que determine la Ordenanza General”.

Por último, el art. 135 de esa versión de la LGUC²⁴ prescribía:

“Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, el urbanizador solicitará su recepción al Director de Obras. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas al dominio nacional de uso público todas las calles, avenidas, plazas y espacios públicos en general, que existieren en la nueva zona urbanizada”.

²¹ Este artículo fue modificado en 2001 por la Ley n.º 19712.

²² El DS 458/1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, derogó el DFL 224/1953, cuyo texto definitivo había sido fijado por el DS 880/1963, del Ministerio de Obras Públicas (artículo 188). En este último se encontraba la versión definitiva de la Ley General de Construcciones y Urbanización vigente hasta entonces.

²³ Este artículo ha sido modificado por las Leyes n.º 19057 (1991), n.º 19525 (1997), n.º 20958 (2016) y n.º 21078 (2018).

²⁴ Este artículo fue modificado en 2007 por la Ley n.º 20218.

Las tres normas antes transcritas permitían concluir que, una vez concluido un proyecto habitacional con la recepción final de esas obras por la municipalidad respectiva, todas las calles, avenidas, plazas y espacios públicos en general (como los destinados a áreas de equipamiento) incluidos en la urbanización se transformaban en bienes nacionales de uso público (art. 589 II del *CC*). Esto significa la extinción del dominio privado sobre esas superficies se producía por el solo ministerio de la ley al ocurrir el hecho señalado, sin necesidad de ninguna cancelación registral²⁵. Algo similar ocurría, por ejemplo, con la expropiación para fines de reforma agraria respecto de todos los gravámenes, prohibiciones o embargos que afectaban al predio o parte del predio expropiado, con excepción de las servidumbres legales, los cuales se consideraban extinguidos desde la fecha de la inscripción de dominio en favor de la Corporación de Reforma Agraria sin necesidad de cancelación expresa (art. 57 de la Ley n.º 16640).

Con el tiempo, la disciplina existente en materia de construcción fue estableciendo una serie de obligaciones respecto de los urbanizadores y empresas constructoras que desarrollaban conjuntos habitacionales. Entre esas obligaciones se encuentra aquella de dejar terrenos para áreas verdes y de equipamiento²⁶. El problema residía en que los terrenos que se destinaba a ese fin podían acabar cedidos de manera gratuita a la municipalidad, ya sea en su totalidad, ya en la medida exigida por el respectivo plan regulador o, bien, permanecer en propiedad de la empresa inmobiliaria cuando esta, por razones de mercado, había decidido establecer en su proyecto una mayor superficie de áreas de equipamiento, las cuales pueden ser traspasadas con posterioridad sin limitaciones (por ejemplo, una placa destinada al rubro de comercio o restauración).

Esta situación llevó a los senadores Hosain Sabag Castillo, Jaime Naranjo Ortiz y Juan Pablo Letelier Morel a presentar una moción el 24 de enero de 2007 (*Boletín* núm. 4878-14), que estaba destinada a modificar el art. 135 de la LGUC en el sentido de disponer expresamente que, por el solo hecho de efectuarse la recepción final por parte de la Dirección de Obras Municipales, se incorporaban al dominio municipal los terrenos cedidos para equipamiento, sirviendo la recepción como título translaticio de dominio, permitiendo así la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces del predio a nombre del municipio²⁷.

Según se explicaba en la exposición de motivos, el fundamento de este proyecto residía en la coherencia que debía guardar esta transferencia con el régimen general previsto en el *Código Civil*:

²⁵ En rigor, no había un modo de adquirir el dominio (art. 588 del *CC*), sino que se producía un cambio radical de régimen jurídico respecto de dichos bienes. En adelante, les era aplicable la disciplina del derecho público (art. 19, núm. 23 de la *CPR*). Véase VERGARA (2001).

²⁶ El art. 1.1.2 OGUC define ‘equipamiento’ como las “construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala”.

²⁷ Una situación similar sucedió con el art. 9º II (antes 11) de la Ley n.º 14908, donde se permite la constitución de un usufructo judicial en pago de una pensión alimenticia. Véase ALCALDE (2013), pp. 381-383.

“Nuestro Código Civil contempla un régimen de propiedad raíz que se caracteriza por la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, salvo respecto de los bienes de propiedad del Estado, que conforme a este cuerpo legal son todos los que no tengan otro dueño. En el caso que se analiza se trataría de bienes de propiedad municipal[,] por lo que para acreditar el dominio y poder transarlos posteriormente se requiere dicha inscripción”.

El proyecto acabó siendo sancionado a través de la Ley n.º 20218, de 29 de septiembre de 2007. Desde entonces, el art. 135 de la LGUC quedó redactado de la siguiente forma:

“Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior, o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:

- a) Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y
- b) Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de esta ley para localizar equipamientos. Para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán a nombre del municipio respectivo, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, presentando el certificado de recepción definitiva. La Ordenanza General indicará las menciones que deberá incluir el certificado para poder ser inscrito en el mencionado Registro”.

Siendo así, no se podía considerar que la Cooperativa Alcantagua fuese dueña del inmueble donde se erige el Cefam Cirujano Guzmán, porque este se convirtió en un bien nacional de uso público de pleno derecho por aplicación del art. 135 de la LGUC (según su redacción vigente hasta 2007) al otorgarse la recepción definitiva del proyecto habitacional y, más tarde, fue desafectado por el Ministerio de Bienes Nacionales para ser inscrito como bien fiscal (art. 64 del DL 1939/1977), con la finalidad de destinarlo a la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique para la operación del mencionado consultorio (art. 56 del DL 1939/1979). Al no ser dueña del bien raíz objeto del juicio la cooperativa demandante, tampoco podía ejercer la acción del art. 669 del CC: los supuestos de sus dos incisos parten de la base que el titular de los derechos que ahí se conceden es el propietario del terreno donde un tercero ha construido con materiales propios. Este no era el caso.

Al razonamiento expuesto por el voto disidente de la ministra María Sandoval cabe agregar algunas consideraciones de índole registral. En rigor, la cuestión discutida en el juicio suponía resolver “una superposición de inscripciones conservatorias” (cons. 9º de la sentencia de segunda instancia),

que usualmente se conoce como el problema de las inscripciones paralelas o de dobles inscripciones²⁸. La Corte Suprema estimó que “debe estarse a la primitiva inscripción” (cons. 9°), que era aquella existente a nombre de la Cooperativa Alcantagua. Para dar primacía a esa inscripción se recurrió a un oficio de la Seremi de Bienes Nacionales de Tarapacá (ordinario núm. 1532, de 11 de octubre de 1990) y otro de la Contraloría Regional de dicha región (ordinario núm. 1987, de 26 de septiembre de 1988), donde se señalaba que el predio era propiedad de la cooperativa demandante. En rigor, la manera de resolver los problemas de inscripciones paralelas consiste en hacer prevalecer aquella que favorece a quien exhiba el derecho por sobre la posesión²⁹. Eso supone una valoración de las inscripciones existentes a la luz de los antecedentes fácticos y jurídicos del caso.

Si ese análisis se hubiera acometido en el caso que se comenta, el resultado habría favorecido a la inscripción del Fisco de Chile por varias razones. Primero, porque ella había durado treinta años, no existiendo violencia, clandestinidad ni interrupción, de suerte que, incluso si existía algún defecto de origen, ella había acabado consolidando el dominio merced a la prescripción adquisitiva extraordinaria (arts. 2497, 2510 y 2511 del *CC*). Segundo, porque esa inscripción había estado acompañada de un efectivo aprovechamiento económico del inmueble mediante su destinación a la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique. Tercero, porque el criterio más ajustado a los principios registrales es aquel que da primacía a la inscripción que continúa la cadena de inscripciones, asegurando el tracto registral³⁰. En la inscripción a favor del fisco, el inconveniente provenía de la situación legal existente en la época en que se efectuó el loteo por parte de la cooperativa y la Municipalidad de Iquique efectuó la recepción final de las obras, porque entonces los espacios destinados a finalidades de equipamiento (como aquel donde se emplazó el Cefsam Cirujano Videla) se convirtieron en bienes nacionales de uso público por el solo ministerio de la ley (art. 135 de la *LGUC*), saliendo del régimen propio de derecho privado (art. 19, núm. 23 de la *CPR*). Esto significó una ruptura de tracto, puesto que la inscripción del Fisco de Chile no procedía de la precedente a nombre de la Cooperativa Alcantagua, sino del acto de desafectación (art. 64 del *DL 1939/1977*) por el cual el inmueble dejó de ser un bien nacional de uso público y se convirtió en un bien fiscal (art. 589 del *CC*). El hecho de que el mentado bien pasó a pertenecer a la nación toda, supuso la cancelación virtual de la inscripción a nombre de la cooperativa, perdiendo ella cualquier valor. El art. 728 del *CC* resultaba, entonces, inaplicable en la especie por existir una regla especial que lo derrotaba mediante la introducción de una excepción implícita³¹. Con todo, quizá el aspecto más problemático

²⁸ FLORES y PEÑA (2014), pp. 80-99.

²⁹ PEÑAILLO (2019), p. 849.

³⁰ SEPÚLVEDA (2014), pp. 143-144.

³¹ BÄCKER (2014), p. 33.

consistió en que el Fisco de Chile no fue demandado en el juicio y, por ende, no le empecen sus resultados, pese a que el art. 12 del DL 1939/1979 ordenaba al juez de la causa a poner el juicio en conocimiento del Consejo de Defensa del Estado para la defensa del patrimonio fiscal.

Aunque por otros motivos, el razonamiento final de la Corte de Apelaciones de Iquique era correcto en este punto y las dos demandadas debieron ser rechazadas (cons. 7°, 9°, 10° y 11°).

III. CONCLUSIONES

El caso comentado muestra la importancia de una correcta coordinación entre los distintos cuerpos legales que resultan aplicables, en especial cuando algunos de ellos provocan la derrotabilidad de las ciertas reglas sobre las que se asienta el sistema de la propiedad raíz. Esto cobra importancia cuando un inmueble abandona el régimen de derecho privado para formar parte del derecho administrativo de los bienes.

El resultado del juicio no deja de tener consecuencias prácticas importantes. Si se toma como referencia el informe pericial evacuado en primera instancia, el justo precio que la Corporación Municipal de Desarrollo Social de Iquique debe pagar asciende a 59240 UF, más los intereses corrientes desde 1990. Todo ello sin que se haya dispuesto la cancelación, contra el pago, de la inscripción conservatoria a nombre de la Cooperativa Alcantagua. De esto se sigue que, al final, tampoco se resolverá el problema dominical sobre el inmueble, porque, incluso, si se ordena la inscripción a nombre de la corporación municipal en la fase de cumplimiento del fallo (lo que ya es discutible por un criterio de competencia), la consecuencia acabará siendo una nueva inscripción a favor de dicha persona jurídica de derecho privado (art. 12 del DFL 1-3063/1980, del Ministerio del Interior), subsistiendo otra anterior, de 1990, a nombre del Fisco de Chile.

La controversia llama a pensar con mayor cautela en el modo de resolver los problemas de dobles inscripciones y, sobre todo, de discriminar entre las dos acciones del art. 669 del *CC*, siempre teniendo detrás la dimensión registral y las funciones jurídicas que desempeña el registro inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

ALCALDE SILVA, Jaime (2013). "Derecho real de usufructo constituido por sentencia judicial. Título y modo en la adquisición de un derecho real de usufructo. Nulidad por objeto ilícito. Concepto de enajenación. Alcance de la prohibición de celebrar actos y contratos. Corte Suprema, sentencia de 17 de abril de 2012, rol núm. 7237-2010, WESTLAW: CL/JUR/802/2012; 602961". *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 21. Santiago.

- ALCALDE SILVA, Jaime (2015). “Las diversas acciones de restitución a favor del propietario de un bien raíz. La improcedencia de solicitar el lanzamiento a través de un juicio arbitral cuando han prescrito las acciones emanadas de la sentencia que condenó a la restitución del inmueble arrendado. La denuncia del litigio como medida protectora de los subarrendatarios. La aplicación de los artículos 915 y 2195 II CC como supuestos diferenciados de restitución. Tribunal arbitral (árbitro arbitrador Claudio Illanes Ríos), sentencia de 18 de junio de 2013, rol CAM núm. 1572-2012, cumplida mediante exhorto ante el 11° Juzgado Civil de Santiago, rol núm. E-42-2014”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 25. Santiago.
- ALCALDE SILVA, Jaime (2016). “El saneamiento de la pequeña propiedad raíz. El sistema posesorio del Código Civil y el especial previsto por el DL 2695/1979. La interrupción civil de la prescripción. Momento a partir del cual se debe considerar que se ha producido el efecto interruptor de ‘todo recurso judicial’. La notificación de la demanda como exigencia histórica y sistemática para que el dueño puede beneficiarse de dicha interrupción. Corte Suprema, sentencia de 31 de mayo de 2016 (rol núm. 6900-2015)”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 27. Santiago.
- ALCALDE SILVA, Jaime (2018). “La acción contra el injusto detentador del artículo 915 CC. El poseedor a nombre ajeno es el supuesto general de mera tenencia. La ocupación de un bien raíz fiscal sin autorización o concesión de la autoridad respectiva no confiere al ocupante más que una tenencia precaria. Las consecuencias que trae consigo la ampliación jurisprudencial de la legitimación pasiva de la acción reivindicatoria. Una propuesta de reconstrucción del sistema de acciones reales. Corte Suprema, sentencia de 12 de diciembre de 2017 (rol núm. 12.210-2017). WESTLAW: CL/JUR/7873/”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 30. Santiago.
- ALCALDE SILVA, Jaime (2019a). “La acción del artículo 915 CC es equivalente a la acción reivindicatoria propiamente tal, siendo competencia del tribunal efectuar la calificación sobre la forma en que el demandado ocupa el bien que se reclama. No resulta admisible la prescripción adquisitiva extraordinaria contra título inscrito. La acción reivindicatoria tiene por fin que la titularidad del dueño sea reconocida y se le restituya el bien que le pertenece. La función de la inscripción como prueba de la propiedad de un inmueble. Corte Suprema, sentencia de 29 de noviembre de 2018, rol núm. 41.935-2017 CL/JUR/6642/2018). *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 32. Santiago.
- ALCALDE SILVA, Jaime (2019b). “La inscripción conservatoria como elemento legítimo para el ejercicio de las acciones reivindicatoria y publiciana. La acción publiciana solo procede a favor del poseedor regular, el cual debe contar a su favor con la competente inscripción. La acción publiciana como una consecuencia del régimen de las cosas adoptado por el Código Civil, basado en la presunción de mejor derecho. Prestaciones mutuas y edificación en suelo ajeno. La denuncia de obra nueva. La accesión invertida. Corte Suprema, sentencia de 5 de junio de 2018, rol núm. 35.127-2017 (CL/JUR/2620/2018)”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 33. Santiago.

- ALCALDE SILVA, Jaime (2019c). “Notas para una relectura del sistema de propiedad raíz en el Derecho chileno”, en Carmen DOMÍNGUEZ HIDALGO (ed.). *Estudios sobre propiedad y posesión. Perspectiva chilena y latinoamericana*. Santiago: Thomson Reuters.
- BÄCKER, Carsten (2014). “Reglas, principios y derrotabilidad”. *Doxa, Cuadernos de Filosofía del Derecho*, n.º 37. Alicante.
- BELLO LÓPEZ, Andrés (1954). *Código Civil de República de Chile*. Caracas: Ediciones del Ministerio de Educación. Tomo I.
- CORRAL TALCIANI, Hernán (2020). *Curso de derecho civil. Bienes*. Santiago: Thomson Reuters.
- DOMÍNGUEZ BENAVENTE, Ramón (1983). “La réplica no es la defensa”. *Revista de Derecho de la Universidad de Concepción*, n.º 173. Concepción.
- FLORES DURÁN, María Fernanda, Carlos PEÑA HENRÍQUEZ (2014). *Sistema registral inmobiliario chileno: diagnóstico de sus problemas actuales e intentos de reforma*. Santiago: Thomson Reuters.
- GARCÍA GOYENA, Florencio (1974): *Concordancia, motivos y cometarios del Código Civil español*. Reimpresión de la edición de Madrid de 1852. Zaragoza: Cometa.
- GONZÁLEZ GONZÁLEZ, Manuel (2017). “Construcción en suelo ajeno a ciencia y paciencia del dueño del terreno: una aproximación dogmática”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 28. Santiago.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2019). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. 2ª ed. Santiago: Thomson Reuters.
- RAMS ALBESA, Joaquín, Rosa María MORENO FLÓREZ, José Ignacio RUBIO SAN ROMÁN (2020). *Apuntes de Derecho inmobiliario registral*. Edición revisada por Jorge Ortega Doménech y José Luis Lacruz Bescós. Madrid: Dykinson.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2014). *Teoría general de Derecho registral inmobiliaria*. Santiago: Metropolitana.
- SCHIELE MANZOR, Carolina (2017). “La edificación en suelo ajeno: el problemático inciso 2º del artículo 669 del Código Civil”. *El Mercurio Legal*, 27 de septiembre de 2017, edición electrónica. Disponible en www.elmercurio.com/legal/noticias/opinion/2017/09/27/1a-edificacion-en-suelo-ajeno-el-problematico-inciso-2-del-articulo-669-del-codigo-civil.aspx [fecha de consulta: 30 de junio de 2020].
- TAPIA RODRÍGUEZ, Mauricio (2015). “Reivindicación contra el injusto detentador. El controvertido y enigmático artículo 915 del Código Civil”, en Manuel BARRÍA PAREDES *et al.* (ed.). *Estudios de derecho privado. Homenaje al profesor Ramón Domínguez Águila*. Santiago: Thomson Reuters.
- VERGARA BLANCO, Alejandro (2001). “La *summa divisio* de bienes y recursos naturales en la Constitución de 1980”, en Enrique NAVARRO BELTRÁN (ed.). *20 años de la Constitución Chilena, 1981-2001*. Santiago: Conosur/Universidad Finis Terrae.
- VODANOVIC HAKLICKA, Antonio (2011). *Tratado de los derechos reales*. 6ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

Jurisprudencia citada

SCS de 29 de noviembre de 2018 (CL/JUR/6642/2018).

SIGLAS Y ABREVIATURAS

<i>al.</i>	<i>alii</i> (otros)
art.	artículo
arts.	artículos
<i>CC</i>	<i>Código Civil</i>
Cesfam	Centro de Salud Familiar
cfr.	confróntese
cons.	considerando <i>a veces</i> considerandos
<i>CPC</i>	<i>Código de Procedimiento Civil</i>
<i>CPR</i>	<i>Constitución Política de la República</i>
DFL	Decreto con fuerza de ley
DL	decreto ley
DS	decreto supremo
ed.	editor
inc.	inciso
LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcciones
n.º <i>a veces</i> núm.	número
OGUC	Ordenanza General de Urbanismo Y Construcciones
p.	página
pp.	páginas
SCS	Sentencia de la Corte Suprema
Seremi	Secretaría Regional Ministerial
UF	Unidad de fomento