

DE LOS BIENES Y DE SU DOMINIO, POSESIÓN, USO Y GOCE

Jaime Alcalde Silva

Profesor asistente Derecho Privado
Pontificia Universidad Católica de Chile

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 N° 6900-2015)*

I. LA CUESTIÓN DEBATIDA

Ante el 2° Juzgado de Letras de San Fernando comparecieron do Luis Alberto Vergas Cerpa, María de la Luz Díaz Guerra, Sergio Iván Becerra Galaz, Amanda del Carmen Núñez Farías y Juana de Dios Rojas Gómez, las dos últimas en representación de las comunidades hereditarias quedadas a la muerte de sus respectivos maridos, quienes presentaron una demanda de reivindicación en contra de Carlos

* Este comentario hace parte del proyecto FONDECYT de iniciación N° 11160615, del cual el autor es investigador responsable.

Alberto Marmoledo Fuenzalida conforme a las reglas del juicio sumario.

Fundaban su demanda en que todos ellos, con sus títulos debidamente inscritos, eran dueños de un predio de 2,69 ha que el demandado regularizó a través del DL 2695/1979 ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Libertador General Bernardo O’Higgins, el que les había sido adjudicado originalmente como bien común especial N° 6 en calidad de comuneros por la Corporación de Reforma Agraria. Señalaban que el demandado obtuvo de manera dolosa la regularización del mentado predio merced a la resolución exenta N° 3306, de 22 de julio de 2011, la cual fue inscrita a fojas 49, N° 49 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2011 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando.

Se agregaba en la demanda que, hasta antes de iniciar el procedimiento administrativo de regularización, el demandado siempre reconoció el dominio de los copropietarios, adquiriendo una porción del bien raíz que se reivindicaba a través de una escritura pública de cesión de derechos otorgada en la notaría de Hernán Barría Subiabre el 26 de agosto de 2006, donde su padre le cedió su respectiva cuota ascendente

a la décima parte del inmueble. En este sentido, los demandantes indicaban que el inmueble, no obstante formar parte de una comunidad, se explotaba de forma fraccionada por cada comunero, existiendo un acuerdo de palabra entre ellos para que cada uno trabajase de forma independiente su respectivo lote. Constaba esto por los galpones, huertos y plantaciones separadas que existían al interior del predio.

Con mérito en estos antecedentes, los demandantes solicitaban que se acogiese la demanda y se declarase que el inmueble regularizado de acuerdo con el DL 2695/1979 por el demandante era de dominio exclusivo de todo ellos, disponiéndose la cancelación de la inscripción conservatoria de la resolución administrativa dictada en aquel procedimiento, con expresa condena en costas.

Al comparendo de contestación y conciliación solo asistió la parte demandada, quien contestó la demanda a través de una minuta escrita. En ella solicitó el rechazo de la demanda, con costas, fundado en los antecedentes que enseguida desarrollaba en extenso.

Indicaba que su padre adquirió de la CORA la parcela N°. 33 y el sitio N° 40 del Proyecto de Parcelación San Gregorio de la comuna de Nancagua, bienes que fueron debidamente inscritos a su nombre a fojas 3309, N° 737 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1976 (tomo CORA) a cargo del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando. La minuta añadía, además, que la vendedora era dueña de seis bienes comunes, de los cuales el signado con el N° 6 correspondía a una cancha de fútbol, de aproximadamente 2,69 ha de superficie, respecto de la

cual la CORA otorgó de igual forma título de dominio por una fracción de una décima parte a cada uno de los propietarios de las parcelas 26 a 34 del proyecto antes mencionado. De esta forma, al padre del demandado le correspondió una cuota equivalente a un 10% del bien común núm. 6 más la propiedad exclusiva de la parcela y el sitio ya individualizados.

El demandado señalaba enseguida que en 1986 su padre creyó comprarle d manera errónea a Ricardo González Sánchez dos hectáreas del bien común especial N° 6, respecto de las cuales el vendedor nunca fue en realidad dueño. Ignorando esta circunstancia, el comprador entendió que el terreno le pertenecía y pasó a ocupar de hecho 2,06 ha, las cuales fueron posteriormente regularizadas por su hijo merced al procedimiento del DL 2695/1979. Durante todo ese tiempo, las contribuciones de bienes raíces asociadas al rol de avalúo N° 153-159 de la comuna de Nancagua y que correspondía a las 2,06 ha del bien común especial N° 6 fueron pagadas por el padre del demandado y posteriormente por él, hecho que se seguía produciendo hasta la presentación de la demanda.

El demandado agregaba que en 2003 su padre le cedió por escritura pública sus derechos en el citado bien común especial N° 6, cesión que fue inscrita a fojas 983, N° 1526 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2003 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando. Dichos derechos correspondían a la décima parte del bien, pese a lo cual el demandado ocupó la misma superficie de 2,06 ha que detentaba su padre por

las circunstancias ya relatadas. Posteriormente, y gracias a un subsidio habitacional obtenido por su cónyuge, el demandado y su familia construyeron una casa en la parte adquirida por cesión, la cual resultó con importantes daños estructurales producto del terremoto de 27 de febrero de 2010.

Precisaba la minuta que en todo ese tiempo ninguno de los demás comuneros manifestó oposición en cuanto a la posesión que detentaba el demandado ni a la construcción de la casa, permaneciendo inactivos en lo que atañía a la reclamación de sus derechos.

En 2010, el demandado comenzó con los trámites de regularización del predio que ocupaba debido a que deseaba tener determinada con exactitud qué parte del mentado bien común era la que le correspondía y en la cual, además, había construido su vivienda. Habiendo cumplido con los requisitos del art. 2° DL 2695/1979, la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Libertador General Bernardo O'Higgins procedió a dictar la resolución por la cual se regularizaba el predio a favor del demandado. Siendo así, continúa la minuta, no podía existir dolo de su parte.

Sostuvo también el demandado que la inscripción de la resolución de regularización hace dueño al solicitante por prescripción adquisitiva, efecto que comporta una sanción contra la inactividad de los anteriores propietarios que no hicieron valer sus derechos en la oportunidad respectiva. Esto fue lo que ocurrió en el presente caso, según decía la minuta, dado que los otros comuneros no manifestaron oposición ni respecto de la ocupación pacífica del

terreno por parte del demandado ni de la construcción de una casa en él, donde ha vivido por más de ocho años.

Por otra parte, la contestación sostenía que existía una disconformidad entre las peticiones concretas de la demanda y el objeto pedido a través de una acción reivindicatoria. Esta última persigue que el poseedor de una cosa singular la restituya al dueño, mientras que los demandantes solicitaron al tribunal que se declarase que el bien común especial N° 6 era de propiedad exclusiva de ellas, lo cual escapa de la tutela judicial que es propia de la acción reivindicatoria.

Asimismo, la minuta hacía presente que en la demanda existía un problema de legitimación activa y pasiva según el supuesto de la acción reivindicatoria, porque ni los demandantes eran dueños no poseedores, ni el demandado era poseedor no dueño.

Como fuese, la demanda solo fue deducida por cinco comuneros, en circunstancias de que la comunidad estaba formada por diez parcelas, correspondiendo los derechos de una de ellas al demandado. En otras palabras, la demanda solo fue deducida por cinco comuneros cuando debió haberlo sido por nueve de ellos.

El demandado cerraba su alegación señalando que tampoco correspondía cancelar la inscripción conservatoria a su favor, puesto que ella proviene de una resolución administrativa recaída en un procedimiento de regularización, el cual fue tramitado válidamente en todas sus etapas.

El 2° Juzgado Civil de San Fernando hizo lugar parcialmente a la demanda, pues dejó a salvo los derechos que correspondían al demandado sobre el

bien común especial N° 6, y dispuso la cancelación de la inscripción conservatoria de la resolución de regularización, indicando que cada parte debía soportar sus respectivas costas. De las consideraciones jurídicas que fundan esta decisión interesan en especial las referidas a la excepción de prescripción extintiva y a la falta de legitimación activa de los demandantes.

En cuanto a la prescripción, el considerando 8° sostuvo que el art. 15 del DL 2695/1979 dispone que el bien raíz regularizado se adquiere por prescripción de un año contado desde la inscripción conservatoria de la respectiva resolución administrativa. En el caso de autos, si bien la demanda fue notificada el 17 de julio de 2012, la demanda fue presentada el día 6 del mismo mes, bastando tal presentación para la interrupción del plazo de prescripción. La razón es que se trata de una prescripción de corto tiempo y la ley no exige que el acto interruptor sea conocido por el poseedor.

La alegación de falta de legitimación activa viene resuelta en el considerando 10° de la sentencia de primera instancia a través de la teoría del mandato tácito y recíproco entre los comunes, el que permite que uno o más de ellos realicen actos de administración respecto de la cosa común que resulten vinculantes para todos. El mismo argumento lleva al juez a acoger la demanda solo en parte, dado que los demandantes no son todos los comuneros que ostentan dominio sobre el bien común especial N° 6 del Proyecto de Parcelación San Gregorio de la comuna de Nancagua¹.

¹ El problema era más grave y atañía en realidad a la cosa pedida por los demandantes (art. 892 del CC).

Contra dicha sentencia, el demandado interpuso recurso de apelación para ante la Corte de Apelaciones de Rancagua. Al comparecer en segunda instancia, el demandado opuso la excepción de prescripción extintiva de todas las acciones de dominio interpuestas en su contra por los demandantes de autos, en especial de las acciones reivindicatoria, de precario, publiciana y demás que procedan, la que funda en los arts. 26 del DL 2695/1979 y 2492, 2514 y ss. del CC. Expuso en tal sentido que constaba del mérito de autos que la inscripción por la cual se ejercían en su contra las acciones de dominio, por parte de los demandantes, correspondían a la de fojas 49, N° 49 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2011 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando, la cual se practicó con fecha 14 de julio de 2011, constando también que la demanda fue notificada personalmente el día 17 de julio de 2012, por lo cual la acción ejercida ya estaba prescrita cuando tuvo conocimiento del juicio.

Por sentencia de 16 de abril de 2016, la Corte de Apelaciones de Rancagua rechazó la apelación y la excepción opuesta, confirmando el fallo en alzada. Con ese fin dio por reproducida la sentencia de primer grado, añadiendo algunas consideraciones.

La primera de ellas viene expuesta en el considerando 2° y se refiere a la inexistencia de prueba por parte del demandado respecto del hecho de haber adquirido erróneamente su padre de quien no era dueño una superficie mayor de la que le correspondía conforme a su cuota en el bien común especial N° 6.

Un segundo argumento adicional recoge el considerando 3º, y este atañe a que tampoco resultaba claro que el actor estuviese en forma exclusiva la posesión del terreno por él regularizado, como lo demostraba la prueba rendida.

Un tercer y último razonamiento aludía a la excepción de prescripción extintiva alegada en segunda instancia por el demandado, materia donde correspondía determinar cuál era el momento en que se producía la interrupción. La conclusión de la Corte fue que ese efecto se produjo con la presentación de la demanda (occurrida el 6 de julio de 2012) y no con su notificación (la que tuvo lugar el 12 de julio de 2012), de suerte que no había transcurrido hasta ese momento el plazo de un año contado desde la inscripción que prevé el art. 15 del DL 2695/1979, ya que ella se había practicado el 14 de julio de 2011.

Contra la sentencia de segundo grado, el demandado interpuso recurso de casación en el fondo para ante la Corte Suprema. Fundaba este en que dicho fallo había incurrido en infracción de los arts. 15, 16 y 26 del DL 2695/1979 y 22, 2503 y 2523 del *CC*. En relación con el primer grupo de normas, el recurrente señaló que la sentencia de alzada confundía la prescripción extintiva con la caducidad, y eso hacía que quedasen sin aplicación las reglas sobre adquisición de la propiedad del bien raíz regularizado y la consiguiente extinción de los derechos reales que lo afectaban previstas en los arts. 15 y 16 del DL 2695/1979. En cuanto al segundo grupo de normas, el art. 22 del *CC* resultaba infringido porque se alteraba la armonía hermenéutica

que debía existir entre los arts. 2503 N° 1° y 2523 N° 2° del *CC*. Todas esas infracciones que se denuncian habrían influido en lo dispositivo del fallo, por lo que se solicitaba su nulidad y, en su lugar, que la sentencia de reemplazo acogiese la excepción de prescripción opuesta en segunda instancia.

Por sentencia de 31 de mayo de 2016, la Corte Suprema rechazó el recurso de casación interpuesto por el demandado. El fundamento central del fallo tiene que ver con la interrupción civil de la prescripción extintiva, que se entiende producirse por la presentación y no por la notificación de la demanda (considerandos 5° y 6°). Previamente, con todo, la Corte Suprema había realizado dos aclaraciones que estimaba necesarias para dirimir el conflicto jurídico planteado: la inaplicabilidad en la especie del art. 2523 del *CC* y la impropiedad de aludir a la prescripción extintiva de la acción especial de dominio del art. 26 del DL 2695/1979 (considerando 4°).

I. COMENTARIO

El caso planteado ha suscitado mucho interés de parte de los especialistas, sobre todo por el cambio de criterio jurisprudencial respecto del momento en que se produce la interrupción civil de la prescripción extintiva². Sin em-

² Sirve de ejemplo el interés concitado en torno a esta sentencia en las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas durante los días 6 y 7 de octubre de 2016 en el Centro de Convenciones Marbella (Región de Valparaíso). El primer panel de la comisión dedicada a obligaciones y contratos estuvo compuesto por tres ponencias dedicadas a esta materia: "Sobre

bargo, la cuestión que subyace tras la solución dada a este asunto por la Corte Suprema es de otra índole y requiere de varios matices y precisiones, dado que el problema era en realidad de prescripción adquisitiva y no extintiva, como dejó dicho la ministra Gloria Ana Chevesich en su prevención al concurrir al rechazo del recurso de casación en el fondo deducido por el demandado.

Para abordar correctamente el problema jurídico del caso es necesario ocuparse del contexto normativo aplicable (el DL 2695/1979) y su relación con el sistema posesorio y dominical del *Código Civil*. Ante todo, esto exige considerar las razones que explican la existencia de un régimen de saneamiento de la pequeña propiedad raíz (1), así como las bases del diseño del sistema posesorio del DL 2695/1979 y el modo a través del cual una posesión meramente material acaba consolidándose en propiedad (2). Situado el problema en esta sede, conviene abordar enseguida las defensas del poseedor en el juicio reivindicatorio, donde el DL 2695/1979 no altera el régimen común más que en lo que atañe a los plazos (3), y prestar atención al asunto que ha concitado la atención en torno al fallo que se comenta: el momento a partir del cual se produce la interrupción de la prescripción (4).

la eficacia de la demanda que interrumpe la prescripción extintiva” (Jaime Alcalde Silva); “¿Es realmente necesaria la notificación de la demanda para la interrupción civil de la prescripción?” (Ruperto Pinochet Olave) y “La interrupción civil de la prescripción por la mera presentación de la demanda. En el rescate de una vieja tesis” (Carlos Pizarro Wilson). Después se produjo una interesante discusión con el público, que consumió más de una hora. CORRAL (2016), también dedicó un inmediato comentario a la sentencia.

Fuera quedan otras interesantes materias planteadas a propósito de la discusión habida en el juicio, pero que no resultaron relevantes para la decisión final. Se trata de la tutela judicial que se reclama con la acción reivindicatoria³ y las vicisitudes experimentadas por el bien común N° 6 desde su adjudicación a los parceleros por parte de la CORA hasta que fue regularizado a través del DL 2695/1979 y posteriormente reivindicado. Porque lo cierto es que a partir de un momento que no se puede determinar con la información que proporcionan las sentencias dicho bien dejó de ser una cancha de fútbol y fue utilizado con fines residenciales y de labranza, habiendo construido en él incluso con fondos provenientes de un subsidio habitacional. A esto se añade que las enajenaciones a las que el demandado hacía mención en su minuta, una de las cuales jamás se demostró, al parecer no cumplieron con los requisitos de la ley N° 19.386 relativa a esta materia. Por último, tampoco hubo discusión respecto del alcance de la reivindicación entre comuneros⁴.

1. Las razones que justifican un sistema de saneamiento de la propiedad raíz

La breve exposición de motivos que precede al DL 2695/1979 da cuenta de

³ En rigor, la acción reivindicatoria persigue la restitución de la cosa que el dueño no tiene en su poder (art. 889 del CC). Sin embargo, el efecto relativo a la cancelación de la inscripción conservatoria del poseedor material regularizado viene expresamente previsto en el art. 27 del DL 2695/1979 como consecuencia de acogerse la acción de dominio del tercero.

⁴ Véase el análisis de la jurisprudencia sobre esta materia en BARRIENTOS (2013).

tres razones que, habiéndose oído el dictamen del Consejo de Estado, llevaron a la Junta de Gobierno de aquella época a dictar un decreto ley que:

“fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella”⁵.

La primera de esas razones era el fracaso del anhelo que Andrés Bello había expresado en el Mensaje que precede al *Código Civil*. Ahí se decía que, merced al sistema registral previsto en el *Código* e implementado a partir de 1857 con los respectivos Conservadores de Bienes Raíces regulados en el Reglamento de 24 de junio de ese año, la posesión de los inmuebles, manifiesta e indisputable, debía caminar de manera acelerada hacia una época en que inscripción, posesión y propiedad fuesen términos idénticos (§ 22). Pero en casi ciento veinticinco años de vigencia, ese pronóstico no se había cumplido y, por el contrario, era palmaria la deficiente constitución del dominio de las

pequeñas propiedades raíces urbanas y rurales, lo que generaba problemas socioeconómicos de crecimiento progresivo, puesto que impedía que ellas se incorporasen efectivamente al proceso productivo del país.

El problema no era exclusivo del país. También se había vivido en Colombia, que adoptó el *Código Civil* chileno en 1887 con algunas variaciones, aunque con una solución distinta. Ahí se prefirió, por vía jurisprudencial, dejar sin aplicación el sistema de posesión registral. Paulatinamente, los tribunales comenzaron por concederle al poseedor material la posibilidad de proteger su posesión mediante interdictos, incluso contra el poseedor registral, y también a declarar la prescripción sobre la base de la solo posesión fáctica, sin que fuese obstáculo que existiese una inscripción no cancelada a favor de un tercero. Finalmente, dos sentencias de la Corte Suprema de Justicia acabaron por dar el golpe de gracia a la posesión inscrita y devolver su lugar a la posesión que reúne la tenencia material y el ánimo de señor y dueño en una misma persona⁶.

La segunda razón que menciona la exposición de motivos del DL 2695/1979 tiene que ver con las políticas públicas relativas al desarrollo y la asistencia técnica o crediticia dirigida a la pequeña propiedad agrícola, así como cualquier reordenamiento destinado a atacar o impedir el minifundio. Cualquier medida en este ámbito exige como presupuesto que exista un sistema eficiente enderezado a regularizar la

⁵ El Consejo de Estado ha tenido en Chile tres momentos de existencia, los dos primeros bajo la vigencia de las Constituciones de 1823 y 1833. El tercero de ellos proviene del DL 1319/1976, que creó un organismo encargado de la asesoría superior del Presidente de la República. Sin embargo, sus dictámenes no eran vinculantes y solo servían como una opinión orientativa de la decisión del Presidente. Este cuerpo consultivo estaba integrado por los ex Presidentes de la República, un expresidente de la Corte Suprema, un ex Contralor General de la República, un exembajador, un exministro de Estado, un exrector, académicos universitarios y representantes de las Fuerzas Armadas y Carabineros y de organizaciones sociales. El Consejo de Estado sesionó entre el 9 de enero de 1976 y el 11 de marzo de 1990.

⁶ Las sentencias fueron dictadas el 24 de julio de 1937 y el 27 de abril de 1955. Véase OCHOA (2014), pp. 172-175.

situación del poseedor material que carece de títulos o los tiene imperfectos.

Hasta la fecha ese sistema no existía y prueba de ello es la continuación de las funciones de la CORA hasta hoy. Ella había sido creada por la ley N° 15.020 y fue disuelta el 12 de diciembre de 1978 mediante el DL 2405/1978. En su reemplazo se creó la ODENA, que existió entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 1979. En teoría, esta última debía poner fin a los asuntos que aún estaban pendientes en relación con el proceso de reforma agraria (comenzado por la ley N° 15.020 y seguido por la ley N° 16.640) y en manos de la CORA, lo que en la práctica no ocurrió. Por eso, parte de las facultades de dicho organismo quedaron radicadas en el SAG por la ley N° 18.755 para solucionar todas las cuestiones todavía abiertas (art. 2° transitorio). Otra muestra de los problemas surgidos con ese proceso y con la regularización de tierras fue la jurisprudencia sobre la innominada acción de retrocesión habida entre la segunda mitad de la década de 1970 y mediados del decenio siguiente⁷. El DL 2695/1977 no fue, por tanto, más que una pieza más dentro de un sistema mayor destinado a favorecer el emprendimiento individual por la vía de regularizar las tierras en manos de quien efectivamente las explotaba, similar a otras iniciativas de capitalismo popular existentes en la época⁸.

⁷ La retrocesión está enderezada a obtener el reintegro del bien expropiado cuando a este se le da un destino diferente, o no se le diere ninguno en un cierto lapso desde que la expropiación quedó perfeccionada a favor del beneficiario. Véase, por ejemplo, MONTT (2001) y UGARTE, (1979) y (1982).

⁸ ATRIA (2011).

La última razón que invoca el preámbulo del DL 2695/1979 era la constatación de que la legislación por entonces vigente no había permitido dar solución al problema de que ciertas personas tuviesen tierras como propias sin la correlativa constancia registral, siendo necesario un nuevo régimen que fuese acorde a la realidad y donde se otorgase un mayor poder a la administración para facilitar la regularización, con intervención de la justicia ordinaria solo en aquellos casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros.

En esa época estaba vigente el régimen de regularización contenido en el DFL 6/1968, del Ministerio de Agricultura, que el DL 2695/1979 derogó expresamente (art. 38) con algunas salvedades para el tiempo intermedio (arts. 1° y 2° transitorios). En aquel, empero, solo se permitía sanear el dominio de predios rústicos o ubicados en sectores suburbanos (art. 1°). Para efectos de regularización, el art. 1° del DFL 6/1968 establecía una enumeración de bienes que podían beneficiarse de sus reglas:

- i) las parcelas y huertos familiares formados por la Caja de Colonización Agrícola y por la Corporación de la Reforma Agraria;
- ii) los sitios en villorrios agrícolas;
- iii) la pequeña propiedad rústica;
- iv) todo predio rústico cuyo avalúo fiscal, para los efectos de la contribución territorial, no fuese superior a veinte sueldos vitales anuales para un empleado particular de la industria y el comercio del departamento de Santiago; y, en general,

- v) los sitios ubicados en sectores rurales o suburbanos.

El concepto de predio rústico era funcional, pues se consideraba tal todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal, con independencia de si quedaba comprendido dentro de zonas urbanas o rurales (art. 1° II).

El procedimiento establecido en el DFL 6/1968 era en cierta medida engorroso, porque exigía necesariamente tanto la intervención administrativa como judicial para lograr el saneamiento del título y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Lo cierto es que el nuevo régimen dado para la regularización de los títulos de la pequeña propiedad raíz por el DL 2695/1979 tampoco fue perfecto y requirió de ciertas modificaciones posteriores⁹. Fue así como a través de la ley N° 18.148 se modificaron los arts. 5, 14, 40 y 42; por la ley N° 18.866 el art. 1°; por la ley N° 19.455 los arts. 1°, 4°, 8, 9°, 10, 11, 15, 20, 22, 29, 32 y 37; por la ley N° 19.858 el art. 8° y por la ley N° 19.930 los arts. 40, 41 y 42. Además, las normas del DL 2695/1979 se hallan completadas por el reglamento sancionado por el DS 541/1996 del Ministerio de Bienes Nacionales, que derogó el anterior reglamento aprobado merced al DS 562/1979 del Ministerio de Tierras y Colonización¹⁰.

Como fuere, este régimen excepcional de saneamiento no era el prime-

ro ni el único todavía existente en el país. Como antecedentes del DL 2695/1979 cabe mencionar la ley N° 6.382, el DFL 326/1960, la ley N° 15.020 y el ya citado DFL 9/1968¹¹. De igual manera, existe la ley N° 16.741 que contempla normas para el saneamiento de los títulos de dominio y urbanización de poblaciones en situación irregular, respecto de las cuales no se aplica el DL 2698/1979 (art. 8°).

Por su ámbito de aplicación y por la errada interpretación que se ha asentado sobre las consecuencias de la no regularización oportuna, quizá el más importante de los otros sistemas de saneamiento de títulos sea aquel previsto en las distintas leyes sobre propiedad austral¹². Asumiendo que la última versión de dicho estatuto (aquella contenida en el título IV del DL 574/1974) cesó en su vigencia el 10 de febrero de 1978 merced a lo dispuesto en el art. 99 del DL 1939/1977, el art. 7° del DL 2695/1977 dispuso que podía pedirse igualmente la regularización de aquellos inmuebles cuyos títulos no habían sido reconocidos como válidos en conformidad a las leyes de propiedad austral. Por cierto, tal regularización es posible con los límites que el propio art. 1° de dicho decreto ley establece respecto del avalúo fiscal del predio en cuestión.

2. La descripción del sistema posesorio del DL 2695/1979

El régimen del DL 2695/1977 es sencillo y consiste en regularizar la posesión material de ciertos inmuebles (aquellos

⁹ SALAH (2010), pp. 266-272, comenta alguno de los proyectos que proponen modificaciones al DL 2695/1979, ninguno de los cuales ha prosperado.

¹⁰ Existe, asimismo, un reglamento para la implementación del art. 42 del DL 2695/1979, el que se contiene en el DS 210/1983 del Ministerio de Bienes Nacionales.

¹¹ Véase TOPASIO (1980), pp. 31-36.

¹² De dicho régimen nos hemos ocupado en ALCALDE (2015).

cuyo avalúo fiscal sea menor a 800 UTM en el caso de predios rurales o de 380 UTM en el caso de predios urbanos) mediante una resolución de la Subsecretaría de Bienes Nacionales, la que sirve de justo título para requerir su inscripción conservatoria y permite ganar por prescripción adquisitiva de un año el dominio del respectivo bien (art. 15). De esa forma, examinados los antecedentes por la mentada repartición, tales poseedores consiguen que administrativamente

“se les reconozca la calidad de poseedores regulares de dichos bienes a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción” (art. 1° del DL 2695/1979).

258

Solo quedan exceptuados de la regularización aquellos bienes mencionados en el art. 8° DL 2695/1979.

Se asume así la existencia de poseedores materiales, que son aquellos que detentan una cosa con ánimo de señor y dueño, por sí o por otra persona en su nombre, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante al menos cinco años, sin que importe que existan inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble (art. 2° del DL 2695/1979). El único impedimento para solicitar la regularizar es que exista un juicio donde se le discuta al ocupante el dominio o la posesión sobre el inmueble y que se haya iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud (art. 2° N° 2° del DL 2695/1979).

Dicha posesión se debe acreditar de la manera establecida en el art. 925

del CC, vale decir, mediante aquellos hechos positivos a los que solo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios o cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, todos ellos ejecutados sin el consentimiento de un tercero (art. 4° del DL 2695/1979). Para tales efectos, el pago del impuesto territorial podrá ser considerado plena prueba de la posesión material cuando por su regularidad, continuidad y duración reúna los caracteres que el art. 426 II del CPC exige para las presunciones judiciales (art. 4° del DL 2695/1979). Reviste indubitablemente ese carácter cuando el pago de dicho tributo se haya hecho durante los cinco años anteriores a la presentación de la solicitud de regularización por parte del peticionario (art. 4° del DL 2695/1979).

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

¹³ Véase las razones que da CORTÉS (2010), pp. 83-89 respecto de la posesión material.

inscripción confiere al peticionario la calidad de poseedor regular para todos los efectos legales, sin importar que existan a favor de otras personas inscripciones que no hubiesen sido todavía materialmente canceladas (art. 15 del DL 2695/1979).

Dado que es la inscripción la que confiere la posesión sobre inmuebles (art. 724 del CC), desde ese momento el peticionario comienza computar el tiempo que le permite adquirir por prescripción (art. 2505 del CC)¹⁴. El art. 15 del DL 2695/1977 prevé una prescripción ordinaria de corto tiempo, pues transcurrido un año completo de posesión inscrita no interrumpida, contado desde la fecha de la inscripción, el interesado se hace dueño por prescripción del bien raíz regularizado. Consiguientemente, las anteriores inscripciones de dominio sobre el inmueble, así como la de otros derechos reales o de los gravámenes y prohibiciones que lo afectasen, se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley, sin que por este hecho recobren su vigencia las inscripciones que antecedían a las que se cancelan (art. 16 II del DL 2695/1979). Es este último efecto el que ha concitado la mayor discusión respecto del régimen del DL 2695/1979, que ha sido calificado de inconstitucional, pese al respaldo que ha recibido de la Corte Suprema y del Tribunal Constitucional en sede de inaplicabilidad¹⁵.

3. La defensa del dueño o poseedor registral frente al procedimiento de regularización

Dado que aquí se trata del DL 2695/1979, que contempla ciertas particularidades relativas al ejercicio de la acción de dominio en lo que atañe al procedimiento bajo el cual ella se substanciará y el plazo para ejercerla, conviene referir los mecanismos de protección que dicha ley prevé para proteger a terceros (a) y, en especial, la disciplina que da para la reivindicación (b).

a) Los mecanismos de protección de terceros que prevé el DL 2695/1979

Dentro del título IV del DL 2695/1979, que versa sobre el ejercicio de derechos por terceros, existen tres mecanismos de protección a favor del dueño del inmueble que se regulariza.

El primero de ellos es la oposición que cabe formular cuando se ha publicado por un plazo de quince días la resolución que acoge la solicitud de regularización que cumple con los requisitos legales (art. 19 del DL 2695/1979). Dicha oposición solo puede fundarse en algunas de las siguientes situaciones:

- i) ser el oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción de él, siempre que su título le otorgue posesión exclusiva;
- ii) tener el oponente mejor o igual derecho que el solicitante, vale decir, reunir los requisitos para ser considerado poseedor material;
- iii) no cumplir el solicitante con los requisitos del art. 2° del DL 2695/1979;

¹⁴ Propiamente, es la fecha de la anotación en el Repertorio la que determina el momento a partir del cual el poseedor material se convierte en poseedor regular (art. 17 del RRCBR).

¹⁵ Véase una síntesis de la discusión en BARCIA (2014), pp. 285-287 y, de manera más extensa, en CHÁVEZ (2005), pp. 24-60.

- iv) corresponder la posesión regular del inmueble a una comunidad de la que forma parte el solicitante (art. 19 del DL 2695/1979).

El segundo de esos mecanismos es el procedimiento especial que prevé el art. 26 del DL 2695/1979 para que los terceros puedan ejercer las acciones de dominio que estimen asistírlas. Sobre este volveremos enseguida con más detalle.

El tercer mecanismo de protección a terceros es la compensación en dinero en proporción a los derechos que les correspondan hasta la concurrencia del valor del predio, manteniendo para estos efectos sus respectivos privilegios (art. 28 del DL 2695 y del DL 2695/1979). Esta acción debe ser ejercida dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de la inscripción y se tramita conforme a las reglas del juicio sumario (art. 29 del DL 2695/1979). El único requisito es que previamente no se haya ejercido la acción de dominio ya mencionada (art. 28 del DL 2695/1979).

- b) El juicio reivindicatorio del art. 26 del DL 2695/1979

De acuerdo con el art. 889 del *CC*, el juicio reivindicatorio es promovido por el dueño de una cosa singular de la cual no está en posesión, para que el poseedor de la misma sea condenado a restituírsela. Se trata, entonces, de una discusión jurídica: determinar si en realidad la titularidad dominical de una cosa corresponde al que alega un título desprovisto de aprovechamiento material o el que se conduce respecto de ella como señor y dueño¹⁶. Resuelto

¹⁶ KIPER (2010), p. 54.

ese punto, el tribunal deberá ordenar la restitución de la cosa y el pago de las prestaciones mutuas que correspondan.

Para lo que aquí interesa, el DL 2695/1977 contiene algunas particularidades para la acción reivindicatoria que corresponde al propietario del predio regularizado, pese a que bien miradas acaban no siendo tales.

La formulación de la regla contenida en el art. 26 del DL 2695/1977 es, empero, algo más vaga que el sentido que ella tiene:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19° los terceros podrán, dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de la inscripción del inmueble practicada por resolución administrativa o judicial, deducir ante el tribunal señalado en el artículo 20° las acciones de dominio que estimen asistírlas.

El procedimiento se ajustará a las reglas del juicio sumario establecido en el título XI del libro III, del Código de Procedimiento Civil.

Lo primero que llama la atención de esta norma es que la posibilidad de ejercer las acciones de dominio existe con independencia de la suerte de la oposición a la regularización durante su fase administrativa¹⁷. Si ella fue

¹⁷ El ar. 14 del DFL 6/1968 impedía el ejercicio de las acciones de dominio fundadas en causas anteriores a la inscripción cuando el inmueble ya había sido inscrito, vale decir, cuando se había rechazado la oposición a la regularización. En tal caso, los terceros solo podían reclamar una compensación en dinero durante los cinco años siguientes a dicha inscripción.

negativa, la sentencia del juicio de oposición habrá de ordenar la inscripción a favor del peticionario del inmueble o de la parte respecto de la cual haya logrado acreditar posesión material no discutida (art. 24 del DL 2695/1979), sirviendo ella como justo título para todos los efectos legales (art. 25 del DL 2695/1979). Ocurrido esto, el tercero afectado podrá reanudar otra vez la discusión, ahora mediante una acción de dominio. La razón es que no existe cosa juzgada entre la sentencia del juicio de oposición y la reivindicación, porque en el primero se discutía el cumplimiento de los requisitos para que el poseedor material pudiese regularizar, mientras que en esta última se discute acerca de la titularidad dominical efectiva sobre el bien en cuestión.

Enseguida sorprende que el art. 26 del DL 2695/1979 diga:

“los terceros podrán [...] deducir [...] las acciones de dominio que estimen asistirles”,

pues el uso del plural hace preguntarse cuáles son tales acciones. Ante todo, la respuesta parece estar en los arts. 889 y 895 del *CC*: el primero define la acción de dominio propiamente tal (mentada ahí como reivindicación) y el segundo aquella que se concede al que ha perdido la posesión regular de una cosa y que estaba en caso de poder ganar la cosa por prescripción (denominada, por lo general, publiciana). De igual forma, cabe considerar como acciones de dominio los supuestos particulares de los arts. 898 y 900 del *CC*, ya que el *Código* señala respectivamente en cuanto a ellos:

“la acción de dominio tendrán lugar contra [...]” y “[...] podrá intentarse la acción de dominio [...]”.

Como fuere, el aspecto más significativo es el plazo para ejercer estas acciones por parte del tercero afectado. El art. 26 del DL 2695/1979 señala que ellas deben ser deducidas ante el tribunal competente dentro del plazo de un año contado desde la fecha de la inscripción del inmueble practicada por resolución administrativa o judicial.

De acuerdo con el considerando 4° de la sentencia que motiva este comentario, dicho plazo es de caducidad:

[...] existe una impropiedad manifiesta en el debate planteado en estos autos al referirse a la prescripción de la acción de dominio o aludir a la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria especial del artículo 26 del DL 2695. [...] Del texto [de dicha norma] cabe concluir que se estipula un plazo de caducidad para interponer la acción reivindicatoria especial. Si transcurre el término de un año sin que el o los terceros hayan reclamado su derecho no podrán ejercer la acción con posterioridad, la que debe entenderse caduca, mas no prescrita. He aquí el problema dogmático que se ha manifestado en la especie. Las acciones de dominio, por ejemplo[,] la reivindicatoria, no prescribe, sino que se extingue como una consecuencia de la

adquisición del dominio por otro sujeto, lo que priva al dueño de la protección dominical.

Sabido es que la caducidad implica la extinción automática de la facultad de ejercer un derecho o celebrar un acto, por no haberse ejercido o realizado durante el plazo fatal señalado por la ley¹⁸. En cambio, la prescripción supone la extinción de la acción para reclamar un derecho por no haberse éste ejercido durante un cierto lapso (arts. 2492 y 2514 del *CC*) y debe ser siempre declarada por el juez (art. 2493 del *CC*).

De esta distinción se sigue que el plazo previsto en el art. 26 del DL 2695/1979 no es de caducidad, sino de prescripción. No hay en ello más que una aplicación del art. 2517 del *CC*, según el cual toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho. En otras palabras, el tercero afectado por la regularización de un bien raíz no puede ejercer su acción de dominio pasado el plazo de un año desde la inscripción de la resolución administrativa o judicial porque desde entonces se considera que el interesado (el antiguo poseedor material, ahora poseedor regular merced a la inscripción conservatoria de esas resoluciones) ha adquirido el dominio del inmueble por prescripción ordinaria de corto tiempo (arts. 15 y 25 del DL 2695/1979). Su acción de dominio está así prescrita, y lo está porque la causa de pedir que la justificaba ha desaparecido por haber adquirido el bien otra persona a través de un modo origina-

rio. No se trata propiamente de que la acción de dominio esté prescrita, sino que la posesión regular del demandado se ha convertido en dominio por haberse cumplido el tiempo previsto por la ley para la prescripción adquisitiva del bien de que se trata.

Tal fue la prevención con que la ministra Gloria Ana Chevesich concurrió al rechazo del recurso:

[...] que aun cuando los jueces del fondo hubieren incurrido en error al aplicar lo que dispone el artículo 2523 del Código Civil, que los condujo a concluir que operó la institución de la interrupción civil de la prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales, por haberse presentado la acción de dominio que establece el artículo 26 del Decreto Ley N° 2.695, dentro del plazo que la misma norma señala, no tiene ninguna influencia substancial en la parte dispositiva de la sentencia, atendido que bajo ninguna circunstancia se podría haber acogido la referida excepción que se opuso en segunda instancia, pues, tal como se sostiene en el motivo cuarto precedente, dicho litigante solo pudo enervar la acción de dominio intentada en su contra alegando que es dueño del inmueble por haber operado a su favor uno de los modos de adquirir el dominio –la prescripción–, deduciendo la respectiva demanda reconventional, lo que no hizo.

¹⁸ DOMÍNGUEZ (2004), pp. 127-128.

Se explica así por qué el art. 26 II del DL 2695/1979 dispone que las acciones de dominio que corresponden a un tercero (*rectius*: el verdadero dueño) deben tramitarse conforme al procedimiento sumario. Este se aplica toda vez que la acción deducida requiera una tramitación rápida para ser eficaz (art. 680 del *CPC*). Dado que el plazo de prescripción adquisitiva es breve, no hay que discutir demasiado para darse cuenta si el tercero ejerció oportunamente su acción o si, por el contrario, el interesado ya ganó el dominio del bien por haber sido poseedor regular durante un año no interrumpido.

En este juicio, el demandado puede enervar la acción del dueño con muy distintas excepciones, la mayoría de ellas coincidentes con el régimen general de la reivindicación. Las más comunes de entre ellas serán la ausencia de legitimación activa del autor, la falta de prueba suficiente del dominio o de la identidad de la cosa que se reivindica, el hecho de haber operado la prescripción adquisitiva a favor suyo o de sus antecesores, la citación de evicción, y la cosa juzgada¹⁹.

4. *La interrupción de la prescripción adquisitiva*

Después de exponer el fundamento del recurso de casación deducido por el demandado (considerando 1°), de hacer la relación de los hechos establecidos por los jueces del fondo (considerando 2°) y de afirmar que no existe duda respecto de que transcurrió más de un año entre la inscripción de la resolución administrativa que regu-

larizó el inmueble a favor del demandado y la notificación de la demanda de la acción especial del art. 26 del DL 2695/1979 (considerando 3°), la SC de 31 de mayo de 2016 efectúa dos aclaraciones que juzga necesarias para dirimir el conflicto jurídico promovido por el recurrente (considerando 4°).

La segunda de esas prevenciones ya ha sido abordada y se refiere a que el plazo de un año previsto en el art. 26 del DL 2695/1979 para el ejercicio de las acciones de dominio, que se estima es de caducidad y no de prescripción. Ahora interesa la primera de esas aclaraciones, según la cual

“debe descartarse como fundamento de la interrupción civil por la mera presentación de la demanda lo previsto en el artículo 2523 del Código Civil” (considerando 4°).

Dicha norma señala la manera cómo se interrumpen las prescripciones extintivas de corto tiempo, las que no admiten suspensión. Pueden interrumpirse natural o civilmente, y en ambos casos el efecto de la interrupción es la llamada “intervención”, vale decir, el hecho de que sucede a la prescripción de corto tiempo aquella de largo tiempo mencionada en el art. 2515 del *CC*. Esto significa que con el requerimiento del que habla el art. 2523 N° 2° del *CC* comienza a correr el plazo de prescripción de largo tiempo, la cual, a su vez, puede ser objeto de interrupción civil de acuerdo con la regla general del art. 2518 del *CC*²⁰.

Cierto es que no correspondía aplicar en la especie el art. 2523 del *CC*,

¹⁹ VODANOVIC (2011), II, p. 282.

²⁰ DOMÍNGUEZ (2004), pp. 361-362.

pero la razón era diversa de la que señala el considerando 4° de la sentencia que se comenta. Ahí se dice que la referida norma es inaplicable porque su ámbito de aplicación queda circunscrito a los arts. 2521 y 2522 del *CC*, vale decir, a las prescripciones de corto tiempo que oscilan entre tres y un año²¹.

Sin embargo, el art. 2523 del *CC* resultaba inaplicable en realidad porque el problema planteado no involucraba una prescripción extintiva de corto tiempo contemplada en una ley especial (art. 2524 del *CC*), sino la extinción de la acción de dominio respecto del predio regularizado merced al efecto reflejo de la prescripción adquisitiva ordinaria de corto tiempo del art. 15 del DL 2695/1979. Tal fue la prevención de la ministra Gloria Ana Chevesich:

En consecuencia, con la contienda así planteada, correspondía decidir si se interrumpió o no civilmente la posesión, pues, como se señaló, las acciones de dominio, naturaleza que tiene la reivindicatoria, y que es la intentada por la parte demandante y recurrida, no prescriben, sino que se extinguen como consecuencia de la adquisición del dominio por otro sujeto, lo que priva al dueño de la protección dominical.

La prescripción del art. 15 del DL 2695/1979 es de corto tiempo, pero

²¹ Cuando la ley ha querido extender el ámbito de aplicación del art. 2523 del *CC*, lo ha dicho expresamente. Así ocurre, por ejemplo, en materia laboral merced al art. 510 del *CdT*.

lo es porque el lapso que ella prevé (un año) es menor en comparación con el general que el art. 2508 del *CC* señala para la prescripción adquisitiva ordinaria respecto de inmuebles (cinco años). En este sentido conviene recordar que el poseedor beneficiado por la regularización del DL 2695/1979 se convierte de poseedor material en poseedor regular, puesto que goza de justo título y buena fe (art. 702 del *CC*). Dicha prescripción es, por tanto, ordinaria (art. 2507 del *CC*), aunque con un lapso más reducido. Ahí está el beneficio de la ley especial.

Dicho esto, la SC de 31 de mayo de 2016 llega al centro de la discusión del caso que identifica en el considerando 5°:

El debate en este juicio reside en determinar cuándo se produce la interrupción de la prescripción que corre a favor del interesado en regularizar un bien raíz conforme el DL 2695. O[,] dicho de otro modo[,] si la notificación de la demanda constituye un elemento constitutivo de la interrupción o, en cambio, sólo resulta una condición para alegarla en la instancia respectiva. Una mayoría doctrinal ha afirmado la necesidad de la notificación legal de la demanda.

Frente a ese problema, y después de identificar la posición mayoritaria de la doctrina nacional (Ramón Domínguez Benavente, Alfredo Barros Errázuriz y Ramón Meza Barros) y la respuesta del Derecho Comparado (el *Code Civil* francés y el *Código Civil y Comercial de*

la Nación argentina), el mismo considerando 5° señala:

No parece adecuado exigir para la interrupción la notificación de la demanda, la que[,] si bien debe dotarse de consecuencias en el ámbito estricto del derecho procesal al configurar el inicio del proceso, no cabría estimarla un elemento constitutivo de la interrupción civil de la prescripción. Esto se refuerza si consideramos que la notificación no constituye un acto dentro de la esfera única del acreedor, pues queda supeditada su realización a los vaivenes del acto procesal del receptor y la no siempre fácil ubicación del deudor. A esto cabe agregar que el fundamento de la prescripción estriba en sancionar la desidia o negligencia del acreedor en la protección de sus derechos o en el reclamo de los mismos. La presentación de la demanda parece satisfacer este requisito dado que ahí aflora su voluntad de hacer efectivo su derecho mediante la acción respectiva, sin que haya necesidad de notificación de la demanda.

Cierra la fundamentación del criterio expuesto el considerando 6°, donde se dice:

[...] la correcta doctrina es que la mera presentación de la demanda interrumpe la prescripción, siendo la notificación de la misma una condición para

alegarla, debiendo circunscribir su efecto al ámbito procesal, pero no como un elemento constitutivo de la interrupción de la prescripción.

Con todo, la argumentación de la sentencia en comento tiene dos puntos débiles en esta materia.

El primero de ellos es el argumento de autoridad y al Derecho Comparado. Ninguno de ellos es concluyente por sí, pues una opinión compartida bien puede ser un error común, sin que importe la solvencia intelectual de los autores que la sustentan, de igual forma que la solución de determinados sistemas responde a los bienes jurídicos considerados más relevantes. En el caso de la prescripción, el conflicto de intereses oscila entre la protección de un derecho que no ha sido ejercido y la apariencia de una titularidad por el comportamiento de quien la ostenta, tratando siempre de garantizar la seguridad jurídica. A ese fin se endereza el juicio al que da lugar la demanda que interrumpe la prescripción.

De mayor importancia es el segundo punto débil de la argumentación de la SC de 31 de mayo de 2016, puesto que la discusión no versaba sobre la prescripción extintiva de las acciones y derechos que tiene un acreedor para reclamar el cumplimiento de la obligación no ejecutada por un deudor. La cuestión discutida era de naturaleza real y no personal: si el tercero que había ejercido la acción de dominio conforme con el art. 26 del DL 2695/1979 era en verdad dueño del bien raíz regularizado o si, por el contrario, este último había sido ya adquirido por prescripción por parte

del interesado, convertido en poseedor regular merced a la inscripción de la resolución de regularización. Esto supone que el problema debía resolverse conforme al art. 2503 del *CC* y no según el art. 2518 del *CC*²².

El art 2503 del *CC* señala que la interrupción civil de la prescripción adquisitiva se produce por

“todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor”.

Tal interrupción solo puede ser alegada por el que ha intentado ese recurso, salvo en ciertas circunstancias que llevan consigo la extinción de la relación procesal (nulidad de la notificación, abandono del procedimiento, desistimiento de la demanda, y sentencia absolutoria).

De la redacción del mentado artículo resulta que se está en presencia de una expresión oscura de la ley y cumple, por tanto, recurrir a su intención o espíritu (art. 19 II del *CC*) para fijar la cabal extensión que debe darse a la referencia que ahí se hace a

“todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa” (art. 23 del *CC*).

Aunque hay ciertas diferencias entre ambas expresiones, para lo que ahora interesa ellas pueden entenderse como

²² Para lo que aquí interesa, queda fuera de discusión si los arts. 2503 II (“todo recurso judicial”) y 2518 (“la demanda judicial”) del *CC* tienen sentidos equivalentes pese a sus diferencias de redacción.

sinónimas y referidas a la voluntad que movió la decisión del legislador para mandar en el modo que lo hizo²³. En otras palabras, la búsqueda de la intención o espíritu de una norma quiere responder la pregunta de por qué el legislador estableció esa norma y no otra distinta.

Conforme al art. 19 II del *CC*, la búsqueda de esa intención o espíritu debe hacerse a partir de dos fuentes: ella misma (b) y la historia fidedigna de su establecimiento (a). Por un criterio diacrónico, resulta más ordenado comenzar por el análisis histórico del art. 2503 del *CC* y seguir por su contexto.

a) La historia del art. 2503 del *CC*

Como nota al así denominado “Proyecto inédito”, Andrés Bello indicó que el art. 2686 (después art. 2503 del *CC*) tenía su fuente en el art. 2247 del *CC* francés y que también se relacionaba con los arts. 2244, 2245 y 2246 de ese mismo código²⁴. La verdad es que el art. 2247 del *CC* francés es extravagante a la discusión que ahora atañe, pues se refiere a los casos en que se perdía el beneficio de la interrupción de la prescripción²⁵. Sí es relevante, en cambio, el art. 2244, que mienta la manera como se producía la interrupción civil de la prescripción. Decía esta norma:

²³ GUZMÁN (2007), p. 97.

²⁴ BELLO (1955), p. 1025.

²⁵ Las normas sobre prescripción en el *CC* francés fueron modificadas por la ley N° 2008-561, de 17 de junio de 2008. Las referencias que aquí se hacen corresponden al texto original de 1804, que fue el que Andrés Bello tuvo a la vista durante el proceso de redacción del *Código Civil* chileno.

La citación judicial, aun en el procedimiento sumario, el mandamiento judicial o el embargo, notificado al se quiere impedir que prescriba, interrumpen la prescripción, así como los plazos para ejercitar la acción²⁶.

La expresión “citación judicial” (*citation en justice*) dio origen en su día a amplias discusiones, pero el sentido parece claro a luz de sus antecedentes históricos²⁷. Robert Pothier (1699-1772), por ejemplo, después de referir el tratamiento romano de la interrupción civil de la usucapión, comentaba el régimen existente en Francia de acuerdo con el art. 113 de la *Coûtume de Paris*, según el cual para prescribir una cosa era necesario haberla poseído de buena fe y sin interrupción (“franchement et sans inquietation”). En este sentido, este autor sostenía que el cómputo de la prescripción cesaba desde que se notificaba la demanda de reivindicación al poseedor, pues a partir de ese momento no se podía sostener que se poseía sin turbación²⁸.

El mismo criterio establecían las *Partidas*. En ellas se utilizaba una fórmula doble para referirse a la interrupción civil de la prescripción, pues dicho efecto se seguía ya del empla-

zamiento, ya de la demanda deducida por el dueño o por aquel contra quien se estuviese prescribiendo (*Partida* 3, 29, 29). Con todo, ambos términos no tenían ahí el sentido diferenciado que hoy les asigna la dogmática procesal, puesto que en el contexto de las *Partidas* ambos son equiparables de acuerdo con la glosa de Gregorio López (1547-1636)²⁹. Este texto marcaba, por tanto, un hito dentro del Derecho Común, donde la interrupción sea producía en una u otra oportunidad según los casos, dado que en ella quedan como momento procesales parificados la citación y la *litis contestatio*³⁰.

Andrés Bello se apartó de los precedentes castellano y francés en la redacción del art. 2503 del *CC*, pero siempre tuvo a la vista que las innovaciones que añadía eran favorables a la seguridad de las posesiones y el crédito³¹. Esto significa que, en realidad, quiso clarificar la expresión “citación judicial” (que se conserva, por ejemplo, en el art. 1945 del *CC* español) mediante el recurso a la discusión habida en aquella época. La literatura castellana anterior al *Código Civil* y al Proyecto de 1851 intentó coordinar la doble referencia a la citación y a la demanda, entendiendo que esta última es la causa de la primera, la cual trae consigo la interrupción³². En otras

²⁶ La traducción ha sido tomada de DOMINGO (2005) p. 907. El original en francés señalaba: “Une citation en justice, même en référé, un commandement ou une saisie, signifîés à celui qu’on veut empêcher de prescrire, interrompent la prescription ainsi que les délais pour agir”.

²⁷ Véase, por ejemplo, GUILLOUARD (1901), II, pp. 183-184.

²⁸ POTHIER (1827), N^o 51, p. 411, decía literalmente: “L’exploit d’assignation sur une demande en revendication donné contre le possesseur, forme l’interruption civile”.

²⁹ LÓPEZ (1843), p. 426 (nota 3 a P. 3, 29, 29???): “[...] per alternativam vel partifcat, citationem et litis contestationem, ibi (o gela oviesse demandado) [...]”.

³⁰ MORALES (1972), p. 363.

³¹ *Mensaje del Código Civil*, § 41.

³² GARCÍA/AGUIRRE (1841), N^o 784 (p. 175): “Dos son los modos de interrumpirla: natural y civilmente. Se verifica [...] Del segundo, cuando poniéndose litigio al poseedor y presentada la

palabras, por entonces era doctrina ya asentada que era el emplazamiento que el juez hacía al demandado lo que determinaba el momento desde el cual debía considerarse interrumpida la prescripción adquisitiva³³.

b) La razón detrás de la regla de interrupción civil de la prescripción

Ha quedado dicho que el juicio que inicia la demanda que interrumpe la prescripción tiene por objetivo que se resuelva la duda respecto de una titularidad no ejercida y otra aparente, pero respalda por hechos. Ella tiene que estar enderezada a proporcionar certeza jurídica, ya a favor del dueño, ya a favor del poseedor. La ley repele la incertidumbre y quiere que las titularidades sean claras, pues solo así se asegura su disfrute y explotación. En el caso del *Código* chileno, según ha quedado dicho, la opción del legislador fue a favor de la seguridad de las posesiones. El mismo criterio subyace en el DL 2695/1979 según da cuenta su exposición de motivos.

Por consiguiente, la interrupción civil está asociada a la discusión sobre la titularidad del derecho en cuestión, la que se origina entre aquel que siendo titular de un derecho no lo ha ejercido durante un cierto lapso y quien se comporta respecto de otros como si le correspondiese esa titularidad. Si esto es así, solo puede existir interrupción desde que existe discusión sobre el derecho en cuestión, y tal ocurre desde que se notifica judicialmente la demanda, pues

demanda, se hace en su virtud el emplazamiento: que es uno de los efectos que éste produce”.

³³ MORALES (1972), p. 364.

desde entonces se entiende existir controversia (arts. 1603 v y 1911 II del CC)³⁴. En este sentido, no se debe olvidar que la sola presentación de la demanda no denota más que el sometimiento de una pretensión al órgano judicial, quien debe examinar el cumplimiento de ciertas condiciones mínimas para su admisibilidad y tenerla por presentada (arts. 256 y 257 del CPC). Tal resolución, empero, no produce efectos si no es notificada en la forma que establece la ley para la validez de dicho acto procesal (arts. 38, 40 y 44 del CPC). Es más, respecto del juicio reivindicatorio, el poseedor recién pierde la buena fe para los efectos de la restitución de los frutos cuando contesta la demanda (art. 907 III del CC). Es en el contexto de estas normas que debe entenderse la expresión “todo recurso judicial” del art. 2503 del CC³⁵. Basta tener en cuenta que ya esa expresión no está usada en un sentido técnico³⁶, sino como sinónimo de un

“medio de cualquier clase que, en caso de necesidad, sirve para conseguir lo que se pretende”³⁷.

³⁴ Otras disposiciones del *Código Civil* también asocian la producción de efectos jurídicos al hecho de notificarse la demanda. Por ejemplo, ese acto procesal sirve de presupuesto para el cobro de perjuicios derivados de la ruina de un inmueble (art. 934 del CC), permite seguir la ejecución contra los herederos del deudor (art. 1377 del CC), faculta para enervar pagando la resolución derivada de un pacto comisorio calificado en la compraventa (art. 1879 del CC), y autoriza para exigir al deudor principal el reembolso de los gastos pagados por el fiador (art. 2370 III del CC).

³⁵ MORALES (1972), pp. 361-362.

³⁶ ESCRICHE (1852), p. 1418 define el término en un sentido equivalente al que se le da hoy.

³⁷ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (2001), p. 1920 (2ª acepción).

El único requisito impuesto por la ley es que la reclamación del dueño sea judicial³⁸.

Una muestra de que los sistemas jurídicos repelen la incertidumbre sobre la discusión acerca de quién es el verdadero titular de un derecho se encuentra en la reforma del Derecho colombiano. La interrupción de la prescripción adquisitiva estaba tratada en el art. 2524 del *CC*, con una redacción idéntica al art. 2503 del *CC*. Ese artículo fue derogado por el art. 698 del CPC, y la interrupción de la prescripción quedó tratada en los arts. 94 y 95 del *Código General del Proceso*, cuya redacción actual le fue dada por la ley 794/2003.

A estos efectos interesa el primer párrafo del art. 94, que señala:

La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado.

De acuerdo con esta norma, entonces, no basta con que el dueño o el acreedor hayan demandado dentro del término previsto por la ley para que sus respectivos derechos prescriban, sino que pesa sobre ellos la carga de notificar dentro de un término breve para instar

que el juicio siga adelante y se resuelva de forma definitiva la controversia sobre si tal o cual persona es dueña de un bien o si una obligación todavía puede ser reclamada.

El mismo criterio establece el *Code Civil du Québec*, aunque ahí el plazo para notificar es de sesenta días contados desde el vencimiento del término legal de prescripción y no a partir de la notificación de la resolución que da curso a la demanda (art. 2892).

Para el Derecho chileno, Hernán Corral³⁹ ha propuesto que, en ausencia de una disposición expresa en este sentido, puede construirse una exigencia respecto de la necesidad de notificar la demanda dentro de un plazo razonable a partir del caso previsto en el art. 2503 N° 1 del *CC*, que dispone que la demanda no interrumpirá la prescripción “si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal”. A su juicio, bastaría con ampliar el sentido del calificativo “legal” para entenderlo comprensivo no solo de ilegalidades formales sino de conductas dilatorias que no pueden ser amparadas por la ley sobre la base de principios como la buena fe procesal, la prohibición del abuso del derecho o el hecho de que nadie puede aprovecharse de su propio dolo.

En suma, el criterio más razonable es el que se sigue de la interpretación asentada respecto del momento en que produce la interrupción de la prescripción: ella acaece cuando la demanda ha sido notificada al poseedor, pues solo entonces se destruye la presunción dominical que lo ampara por la apariencia que se desprende su aprovechamiento sobre la cosa (art.

³⁸ Por todos: PEÑAILILLO (2006), pp. 413-414.

³⁹ CORRAL (2016).

700 II del *CC*). Tal ha sido el criterio jurisprudencial seguido respecto del art. 26 del DL 2695/1979⁴⁰.

Con todo, en el caso que motiva estos comentarios la Corte Suprema falló de manera correcta, pues el recurso de casación debía ser rechazado. Pero debía serlo porque el recurrente fundó la infracción de ley en la equivocada aplicación hecha por la Corte de Apelaciones de Rancagua de las normas que comparecían respecto de la excepción de prescripción extintiva alegada en segunda instancia, y esa excepción no influía en lo dispositivo del fallo (art. 767 del *CPC*). La razón estribaba en que el juicio versaba en realidad sobre el cumplimiento del plazo de la prescripción adquisitiva del bien raíz regularizado, cuestión sobre la cual el demandado no hizo referencia en su recurso de casación.

Por cierto, que el recurso de casación en el fondo debiese haber sido rechazado de todas formas, aunque por razones distintas, no significa que la decisión de los jueces del fondo haya sido la correcta, al menos desde un punto de vista de justicia formal. En estricto rigor, la notificación de la demanda se produjo cumplido ya el año al que se refiere el art. 15 del DL 2695/1979, de suerte que ella no tuvo el efecto interruptor que le asigna el art. 2503 del *CC*. Siendo así, la acción reivindicatoria debió haber sido rechazada por falta de legitimación de los comuneros, quienes no eran dueños (ni siquiera de su cuota respectiva) por haber pasado dicha titularidad al demandado por efecto de la usucapión cumplida⁴¹. Fue,

por tanto, la justicia material la que primó una vez más, pero esa injusticia que interpelaba al juez no se debe a que el dueño tenga necesariamente derecho a ser protegido, sino que los medios de información del procedimiento de regularización no son los adecuados⁴². La acción reivindicatoria no era el medio idóneo para discutir aquí la titularidad de los cinco parceleros que se vieron afectados por la acción de otro, pues la cuestión estaba más bien en discutir si el procedimiento administrativo fue tramitado de forma conveniente, sobre todo por tratarse de un bien común dentro de un proceso de reforma agraria sujeto a un régimen legal especial⁴³.

III. CONCLUSIONES

La sentencia comentada ha causado un gran impacto en la comunidad jurídica nacional por el cambio de criterio jurisprudencial sobre el momento en que se produce la interrupción civil de la prescripción. Sobre el particular, los arts. 2503 y 2518 del *CC* se limitan a establecer la naturaleza del acto que tiene esa virtud, sin precisar la oportunidad en que acaece el efecto interruptor.

la procedencia de esta figura. Véase al respecto VODANOVIC (2011), II, pp. 19-23.

⁴² De ahí que CORRAL (2016) exprese su esperanza “de que la sentencia sienta una nueva jurisprudencia que sea extensiva a todos los casos de prescripción extintiva y adquisitiva, y no se quede arrinconada como algo excepcional propio de la prescripción regulada por el D.L. 2695, que, como sabemos, no cuenta con las simpatías de los jueces por los abusos a que ha dado lugar”.

⁴³ BARCIA (2014), p. 287, comenta que la discusión de procedimiento de regularización más allá de los plazos de impugnación del DL 2695/1979 ha sido acogida por la jurisprudencia.

⁴⁰ Véase SEPÚLVEDA (2004), pp. 50-52.

⁴¹ Cuestión distinta es que se pueda discutir

Hasta ahora, y salvo algunas opiniones disidentes, el criterio asentado era estimar que dicha interrupción se producía cuando la demanda era notificada al poseedor o deudor, debiendo practicarse dicha gestión antes de que se hubiese computado el plazo de prescripción previsto por la ley. La sentencia señala que es hora de cambiar ese criterio y postula que la interrupción opera por la sola presentación de la demanda, siendo indiferente el conocimiento que tenga el demandado respecto de la discusión que promueve el demandante.

Sin embargo, no parece conveniente generalizar esta decisión jurisprudencial, pese a que sea una tendencia que concita cierto apoyo en Derecho Comparado. La razón es que ella podía ser justa en un caso como el que aquí se ha desarrollado, pero no resulta aconsejable en cualquier supuesto y menos en los casos de prescripción extintiva donde la pluralidad de deudores complejiza el panorama. Por lo pronto, porque el problema en realidad no giraba sobre la prescripción extintiva, sino adquisitiva, de suerte que detrás existía la necesidad de asegurar las posesiones y no la de sancionar la inactividad del acreedor que no ha estado presto en exigir el cumplimiento de su crédito. En este sentido, la decisión de la Corte Suprema fue correcta: el recurso del demandado debía ser de todas formas rechazado, pero el fundamento era que la infracción de ley que se denunciaba no había influido en lo dispositivo del fallo. No había tal incidencia porque la cuestión no debía resolverse acogiendo la excepción de prescripción extintiva opuesta por el demandando, sino confrontando si se había completado el lap-

so de prescripción adquisitiva de corto tiempo del art. 15 del DL 2695/1979.

Además, la historia legislativa del art. 2503 del *CC* y su coordinación sistemática con otras normas civiles y procesales demuestran que el sentido del acto procesal interruptor (siendo indiferente si se mienta como “recurso judicial” o “demanda judicial”) estaba asociado con la notificación al demandado. Es desde entonces que existe controversia y solo a partir de ese momento se puede estimar que hay un juicio destinado a resolver el problema entre una titularidad real (la del dueño) y otra aparente (la del poseedor).

Cuestión aparte era, por cierto, que fuese justo que el demandado ganase el juicio. No lo era, porque su solicitud de regularización había recaído respecto de un bien común de un proyecto de parcelación de la CORA que correspondía en conjunto a diez parceleros, siendo él uno de ellos. Pero la vía para reclamar contra su título no era la acción reivindicatoria especial del art. 26 del DL 2695/1979, sino la acción general de nulidad de derecho público por vicios en el procedimiento administrativo de regularización.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

ALCALDE SILVA, Jaime (2015). “Propiedad austral. La no presentación de títulos a reconocimiento dentro del plazo legal no supuso caducidad o extinción automática de la titularidad de sus dueños. Dominio fiscal de los bienes raíces que no pertenecen a nadie. Ámbito de aplicación del artículo 590 CC. Inscripciones paralelas y preferencia del poseedor material. Corte

- Suprema, sentencia de 13 de mayo de 2013, rol N° 4737-2011 (CL/JUR/3237/2013)". *Revista Chilena de Derecho Privado*. N° 24. Santiago.
- ATRIA LEMAITRE, Fernando (2011). "La tierra para el que la trabaja", en Gonzalo FIGUEROA, Enrique BARROS, Mauricio TAPIA (coords.), *Estudios de Derecho civil VI*, Santiago: AbeledoPerrot/LegalPublishing.
- BARCIA LEHMANN, Rodrigo (2014). "De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce". *Revista Chilena de Derecho Privado*. N° 22. Santiago.
- BARRIENTOS ZAMORANO, Marcelo (2013). "En torno a la prescripción entre comuneros, por aplicación del Decreto Ley N° 2.695, en la jurisprudencia reciente". *Revista de Derecho de la Universidad Católica del Norte*. Vol. 20. N° 2. Antofagasta.
- BELLO LÓPEZ, Andrés (1955). *Obras completas*. Caracas: Casa de Bello, vol. XIII.
- CHÁVEZ MOYANO, Rodrigo (2005). *Saneamiento de la pequeña propiedad raíz. Decreto Ley 2.695*. Santiago: Editorial Jurídica La Ley.
- CORRAL TALCIANI, Hernán (2016). "Interrupción civil de la prescripción: ¿giro jurisprudencial?". Hernán CORRAL *Derecho y Academia*, disponible en <https://corraltalciani.wordpress.com/2016/06/26/interrupcion-civilde-la-prescripcion-giro-jurisprudencial/> [fecha de consulta: 31 de octubre de 2016].
- CORTÉS, Milciades (2010). *La posesión*. Bogotá: Temis.
- DOMINGO OSLE, Rafael (coord.) (2005). *Código Civil francés/Code Civil*, trad. de Alvaro Núñez Iglesias. Madrid: Marcial Pons.
- DOMÍNGUEZ ÁGUILA, RAMÓN (2004), *La prescripción extintiva. Doctrina y jurisprudencia*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- ESCRICHE Y MARTÍN, Joaquín (1852). *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*. Nueva ed. París, Rosa Bouret y Cía.
- GARCÍA GOYENA, Florencio/AGUIRRE, Joaquín (1841). *Febrero o Librería de los jueves, abogados y escribanos*. Madrid, I: Boix, I.
- GUILLOUARD, Louis (1901). *Traité de la prescription*. 2ª ed. París: Pedone.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro (2007): *Las reglas del Código Civil de Chile sobre interpretación de las leyes*, Santiago, LexisNexis.
- KIPER, Claudio (dir.) (2010). *Juicio de acciones reales*. Buenos Aires: Hammurabi
- LÓPEZ, Gregorio (1843). *Las Partidas del sabido Rey D. Alfonso el I.*, Barcelona: Antonio Bergnes y Cía. II.
- MONTT RETTIG, Paulo (2001), "El valor de la igualdad en los fallos judiciales: ¿Discriminación arbitraria de nuestros tribunales?". *Revista de Derecho y Humanidades*, N° 8.
- MORALES MORENO, Antonio Manuel (1972). *Poseción y usucapión*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- OCHOA CARVAJAL, Raúl (2014). *Bienes*. 8ª ed. Bogotá. Temis.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2006). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- POTHIER, Robert Joseph (1827). "Traité de la prescription qui résulte de la possession", in M. Dupin (André-Marie-Jean-Jacques) (ed.). *Œuvres de Pothier*. Nouveau ed. París: Pichon-Béchet. VOL. VIII.

- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (2001). *Diccionario de la lengua española*, 21ª ed. Madrid: Espasa Calpe.
- SALAH ABUSLEME, María Agnes (2010): “El D.L. N° 2.695, naturaleza jurídica y funciones”, en DEPARTAMENTO DE DERECHO PRIVADO UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN (coord.), *Estudios de Derecho civil V*, Santiago, AbeledoPerrot/LegalPublishing.
- SEPÚLVEDA LARRAOUCAU, Marco Antonio (2004). *El D.L. N° 2.695 de 1979 ante la jurisprudencia*. 2ª ed. Santiago: Editorial Metropolitana.
- TOPASIO FERRETTI, Aldo (1980). *Regularización de los títulos de dominio. Propiedad urbana y rural. Decreto Ley N° 2695-1979*. Valparaíso: EDEVAL.
- UGARTE GODOY, José Joaquín (1979). “Comentarios al fallo de la Excma. Corte Suprema de fecha 19 de noviembre de 1979, recaído en la causa ‘Luco con Cora’, retrocesión”. *Revista de Derecho y Jurisprudencia*. Vol. LXXVI. Santiago.
- UGARTE GODOY, José Joaquín (1982). “La integración de la ley con la equidad y la retrocesión”. *Revista de Derecho y Jurisprudencia*. Vol. LXXIX. Santiago.
- VODANOVIC HAKLICKA, Antonio (2011). *Tratado de los derechos reales*. Reimpresión de la 6ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.