

Santiago, dos de diciembre de dos mil veinticuatro.

En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de reemplazo que corresponde de conformidad con la ley.

VISTO:

Que se reproduce la sentencia de primera instancia de veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, eliminándose los considerandos, décimo sexto, décimo séptimo, décimo octavo, décimo noveno, vigésimo y vigésimo segundo y;

SE TIENE, ADEMÁS, PRESENTE:

PRIMERO: Que lo que se debe dilucidar en esta sentencia es si se cumplen los requisitos de la acción contenida en el 889 del Código Civil que dispone: *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”*

Que de lo anteriormente reseñado se desprende que la acción podrá prosperar siempre que concurren ciertos requisitos, a saber, que: a) La cosa que se reclama sea susceptible de reivindicar, b) El actor reivindicante sea dueño de ella, c) El reivindicante esté privado de su posesión y d) El demandado esté en posesión de la especie que se reclama

SEGUNDO: Que el actor sostiene que la demandada detenta la posesión material de la propiedad de la que él es dueño y tiene inscrito el dominio en el Conservador de Bienes Raíces de Carahue y; por otra parte, la demandada sostiene ser la propietaria, también inscrita, de la propiedad que actualmente ocupa y que tiene la posesión material.

En definitiva, las dos partes afirman detentar el dominio del mismo retazo de terreno y, por tanto, las dos sostienen tener inscrita a su nombre una propiedad en el Registro correspondiente en el Conservador de Bienes Raíces.

TERCERO: Que, de la prueba rendida en juicio, especialmente los documentos no objetados acompañados en primera instancia y el informe pericial topográfico evacuado por Ramón Benjamín Alarcón Segovia, se logra determinar que la demandante –especialmente en base al contrato de compraventa y la copia de inscripción de dominio vigente, a fojas 448, n°407 del año 2020 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue, tiene inscrita a su nombre la propiedad del inmueble correspondiente al sitio número tres de la manzana tres, ubicado en el lugar denominado [REDACTED]

[REDACTED], singularizado en el plano predial N° Noveno -2- 14.350-SU del Ministerio de Bienes Nacionales, el que se encuentra agregado con el número 205 al final del Registro de Propiedad de Carahue del año 1989 y tiene una superficie aproximada de 258,65 metros cuadrados y sus deslindes son: NORTE, pasaje Tres en doce coma setenta metros; ESTE, sucesión Santiago en



veinte coma setenta metros, separado por cerco; SUR, sitio número cuatro de [REDACTED] en doce coma cincuenta y cinco metros, separado por cerco; y PONIENTE, [REDACTED] en veinte coma setenta metros, separado por cerco.

Por su parte, la demandada acompañó copia de la inscripción de fojas 1003 N° 946 del año 2020 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue que se refiere al inmueble de [REDACTED] metros cuadrados de superficie, ubicado en el pasaje Miramar sin número, lugar [REDACTED] muna de [REDACTED], singularizado en el plano individual número Noveno [REDACTED] del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyos deslindes son los siguientes: NORTE: pasaje la Frontera en doce metros; ESTE, Guillermo Libardo Bañares Railen en línea quebrada de dos parcialidades de veintiuno coma cincuenta metros separado por cerco y callejón peatonal en nueve metros que lo separa de Guillermo Libardo Bañares Railen; SUR: Sesgo de barranco en treinta metros que lo separa de callejón peatonal; y OESTE, [REDACTED]

[REDACTED] en veinticuatro coma treinta metros, [REDACTED] cinco metros y [REDACTED] en línea quebrada de dos parcialidades de dos coma cincuenta metros y veintiuno coma cincuenta metros separado por cerco. El dominio anterior se encuentra inscrito a fojas 544 N° 519 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue año 2009, enrolado con el N°505-87 de Saavedra.

CUARTO: Que, asimismo, de acuerdo con la prueba instrumental y especialmente la pericial, se logró determinar de la historia de las inscripciones en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue, que las dos inscripciones tienen sus orígenes en regularizaciones efectuadas de acuerdo lo autoriza el Decreto Ley 2.695, siendo la inscripción originaria de la propiedad inscrita a nombre del demandante, una del año 1989 y, por otra parte, la que dio inicio a las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces de la propiedad de la parte demandada del año 2000.

Que para acreditar la historia de los registros de las propiedades se tuvo en vista, además de los instrumentos acompañados por las partes y no objetados, el informe del perito topógrafo, el que con precisión expone en el acápite C, titulado "Antecedentes Jurídicos", que en cuanto a la inscripción en el Conservador de la demandante la primera inscripción es aquella rolante a Fojas 564 número 506 del año 1989, que consiste en la Regularización ante Bienes Nacionales a nombre de María González Alvares; luego la inscripción a Fojas 11 número 10 del año 1995; y que a Fojas 448 numero 407 año 2010 consta la inscripción de la compra venta celebrada entre [REDACTED]



Que, respecto de la inscripción de la demandada, la primera inscripción rola a Fojas 857 número 605 del año 2000, que corresponde a una Regularización ante Bienes Nacionales a nombre de don Álvaro Gabriel Gajardo; luego sigue la inscripción de Fojas 870 número 836 del año 2003; continuando la de Fojas 544 número 819 del año 2009 donde figura la venta a Ángel Figueroa; para finalizar con la inscripción a Fojas 1003 número 946 año 2020 a nombre de la demandada.

QUINTO: Que, sumado a todo lo anterior, el perito también concluyó que tanto el demandante como la demandada tienen inscripciones de dominio vigentes en el Conservador de Bienes Raíces, afirmando en su informe que después de revisados todos los antecedentes le permite concluir que el demandante [REDACTED]

De acuerdo se constató en el peritaje, el sitio donde se encuentra la casa de la demandada es en realidad el sitio 3, del que es dueño la parte demandante; agregando en su análisis que para concluir lo anterior tuvo presente que según el plano de la Villa, la señora [REDACTED] –vecina en los deslindes de los predios de acuerdo a los registros de propiedad del demandante y del demandado– había regularizado antes que los demás pobladores y que el sitio número 3 va al costado de ella.

Agregó en su pericia que en dicho predio está la casa de la demandada, además de sostener que, según el plano existente de la Villa, el terreno o sitio número 4 es triangular y que iría en la parte sur de los demás sitios.

La pericia concluye, que geográficamente el sitio número 4 de la manzana 3, de que es dueña la parte demandada, está superpuesto sobre el sitio número 3 de la manzana 3.

Que para graficar y explicar de manera clara lo anterior, en el peritaje se incorporaron imágenes y planos que dejan asentada su conclusión.

SEXTO: Que sobre la base de tales hechos parece relevante dilucidar si se cumplen los requisitos de la acción intentada, específicamente si el demandante es propietario del inmueble que ocupa la demandada, pues de acuerdo se ha acreditado, ambas partes exhiben inscripciones de dominio a su favor.

Que para la adecuada resolución es necesario tener presente que el demandante ha ejercido en esta causa la acción reivindicatoria que contempla el artículo 889 del Código Civil, que es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Tal acción se sustenta en el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propio de todo derecho real y muy en particular del derecho de propiedad. Por esta acción el actor pretende que se ordene la restitución de la cosa. En otras palabras, es la acción que tiene el dueño no poseedor contra el poseedor no dueño.



SÉPTIMO: Que, del mérito de lo que se viene aquilatando ha quedado suficientemente acreditado que la demandada tiene inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces el bien inmueble en el que construyó su casa, que a la fecha de la presentación de la ocupaba; y que dicha propiedad fue objeto de regularización de acuerdo con el Decreto Ley 2.695, veinte años después de la regularización que permitió la inscripción de la propiedad del demandante.

OCTAVO: Que, ahora bien, en lo relativo al régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento, ciertamente la inscripción conservatoria a que se refieren los artículos 724 y 728 del Código Civil cumple la función de solemnizar y asegurar la adquisición y conservación de la posesión de los bienes raíces, sin desentenderse, empero, de la noción esencial que sobre el instituto de la posesión entrega el artículo 700 del mismo cuerpo normativo.

Lo relevante, para el caso que se analiza, es que la inscripción conservatoria cumple una triple función jurídica, pues salvo en lo que hace a las servidumbres y al derecho real de herencia, es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos; permite dar una amplia publicidad a la situación de la propiedad inmobiliaria, con sus gravámenes, cargas y limitaciones; y, finalmente y en lo que interesa a la situación en estudio, es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces, sin desconocer que también en algunos casos juega el papel de solemnidad de determinados actos jurídicos.

Es por ello que el artículo 728 del Código Civil estatuye que *“Para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro o por decreto judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”*.

En otras palabras y conforme al precepto recién transcrito, el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina por la cancelación de ésta.

NOVENO: Que, constatado en autos que las propiedades de las dos partes de este juicio les fueron transferidas por quienes accedieron a la propiedad mediante un modo de adquirir originario, como lo es la prescripción a que se refiere el Decreto Ley N° 2.695, es necesario aclarar que la finalidad perseguida con la dictación de ese cuerpo normativo, según enseña su exposición de motivos, fue la de solucionar los problemas de la deficiente constitución del dominio de las denominadas “pequeñas propiedades raíces rurales y urbanas”, aspecto que la legislación anterior sobre la materia no había sido abordado eficazmente.



El sistema de saneamiento que considera dicho cuerpo normativo descansa en el hecho esencial de la posesión material del inmueble, convirtiendo en poseedor regular a quien la detenta si ha estado en posesión continua y exclusiva del inmueble, por sí o por otra persona en su nombre, durante cinco años a lo menos, y que carece de título inscrito, para que una vez transcurrido el lapso de posesión inscrita –un bienio, en la actualidad y un año a la época en que la antecesora en el dominio de la actora regularizó su posesión material-, se haga dueño del inmueble vía usucapión por el solo ministerio de la ley, es decir, sin necesidad de declaración judicial alguna y sin que sea necesario cumplir con la exigencia del artículo 2493 del Código Civil, consistente en que “el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla”.

Esto aparece del artículo 15, inciso 2°, del Decreto Ley en mención, que indica que transcurrido dicho plazo, el cual no se suspende en caso alguno, el interesado “se hará dueño por prescripción”, y lo refuerza el artículo 16, también en su inciso 2°, al declarar que transcurrido el citado plazo, que era de un año a la fecha de la regularización que se viene analizando, por el solo ministerio de la ley, quedarán canceladas las anteriores inscripciones de dominio.

Esta última disposición legal establece, además, que el solicitante adquiere el inmueble libre de gravámenes y prohibiciones.

DÉCIMO: Que, en definitiva, estando superpuestas las propiedades y existiendo inscripciones de dominio a favor del actor y de la demandada, cabe determinar cómo se soluciona esta colisión de intereses entre una parte que tiene una simple inscripción material, frente a otra que efectivamente tiene el bien en su poder, con ánimo de señor y dueño.

UNDÉCIMO: Que a este respecto valga recordar lo sostenido por esta Corte en la sentencia Rol 6651-05 de fecha tres de julio de 2007: *“Para un sector de la doctrina constituye lisa y llanamente una ficción legal, que por sí sola representa la concurrencia de los dos elementos integrantes de la posesión -tenencia y ánimo de señor-; para otro sector, la inscripción no es más que “la garantía” de un hecho que debe existir en la realidad, cual es la tenencia del bien raíz con ánimo de señor. “La inscripción solemniza ese hecho, de tal manera que si el hecho no existe (la tenencia efectiva con ánimo de señor) y no coincide con lo que la inscripción debe representar, se transforma en algo hueco y vacío de realidad. Por consiguiente, sin una posesión efectiva coincidente, materializada en los hechos, la inscripción conservatoria nada simboliza ni envuelve; nada asegura ni solemniza.” (Victorio Pescio Vargas, “Manual de Derecho Civil”, Tomo IV, De la Copropiedad- De la Propiedad Horizontal y De la Posesión, Editorial Jurídica de Chile, 1978, página 348).*

DUOCÉCIMO: En la colisión de intereses entre uno y otro debe ser preferido el que tiene la cosa raíz en su poder con ánimo de señor y dueño y mantiene una



inscripción a su favor, que como en este caso es la demandada, se debe rechazar la demanda reivindicatoria intentada.

DÉCIMO TERCERO: Que, respecto de la demanda reconvenional de prescripción adquisitiva deducida por la demandada, atendido lo resuelto no cabe emitir pronunciamiento, toda vez que fue planteada en forma subsidiaria para el caso que la demanda principal fuera acogida, lo que no ha ocurrido en la especie.

DÉCIMO CUARTO: Que, respecto de la alegación de excepción de prescripción extintiva de la acción que está contenida en el recurso de apelación, esta no puede ser materia de resolución por este tribunal pues no se interpuso en tiempo ni forma de acuerdo lo exige el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, sin que, además, se le haya podido dar la tramitación incidental que exige la misma norma.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, dictada por el Juzgado de Letras y Garantía de Carahue, en los autos Rol N° 335-2020, en cuanto acogió la demanda principal y, en su lugar se resuelve que se **rechaza la demanda de acción reivindicatoria** deducida por [REDACTED]

Que, se omite pronunciamiento respecto de la demanda reconvenional deducida al primer otrosí del escrito que rola a folio 13 del cuaderno principal.

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

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Rol N° 20.151-2023

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P. señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., y los Abogados Integrantes señora Pía Tavorari G. y señor Raúl Patricio Fuentes M.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Silva, por estar en comisión de servicio.





BCPWXRQTZK

En Santiago, a dos de diciembre de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

