

Santiago, seis de abril de dos mil veintidós.

VISTOS:

En este procedimiento sumario especial del Decreto Ley N° 2695 seguido bajo el Rol N° 2850-2014 del Segundo Juzgado Civil de Puerto Montt, caratulado “Paredes con Paredes”, mediante sentencia de ocho de noviembre de dos mil dieciocho, escrita a fojas 196 y siguientes, la juez titular del referido tribunal rechazó la demanda de reivindicación del artículo 26 del referido texto normativo, sin costas.

Apelado el fallo por la perdedora, una sala de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, en pronunciamiento de ocho de noviembre de dos mil diecinueve, escrito a fojas 267 y siguientes, lo confirmó con nuevos fundamentos.

En contra de esta última decisión, la parte demandante interpuso recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

En cuanto al recurso de casación en la forma:

PRIMERO: Que la recurrente afirma, primeramente, que el fallo cuestionado ha incurrido en la causal de invalidación formal contenida en el cuarto numeral del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, acusando que la decisión se sustenta en aspectos que no formaron parte de la contienda.

Explica que la demandada no alegó la improcedencia de la acción en los términos expuestos por el artículo 19 en relación con el artículo 26 del Decreto Ley N° 2695, como tampoco fue parte del juicio reconocer la calidad de heredero del demandado, lo que el tribunal determina de propia iniciativa, sin que las partes lo hayan solicitado, extendiéndose a puntos no sometidos a su decisión. Asevera que la demandada en su contestación niega expresamente pertenecer a la comunidad, sin perjuicio de reconocer en la diligencia de absolución de posiciones que era hijo y nieto de los causantes y hermano de los demandantes. Así, pese a que la demandada no requiere en ningún acápite de su contestación algún



reconocimiento de su calidad de heredero, los sentenciadores de segundo grado se pronuncian al respecto al determinar la existencia de una comunidad hereditaria, pese a no ser tal declaración el objeto del presente juicio, excediendo los términos en que las partes fijaron la controversia.

SEGUNDO: Que tocante a la ultra petita que se atribuye a la decisión adoptada por los sentenciadores por haberse extendido a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, esta Corte ya ha asentado que el defecto se configura cuando la sentencia, apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones o excepciones, altera el contenido de éstas cambiando su objeto o modificando su causa de pedir.

Luego, para dilucidar si en el fallo objetado que acogió la acción indemnizatoria existe un desajuste entre lo resuelto y los términos en que las partes formularon sus pretensiones, corresponde primeramente comparar lo reclamado por los litigantes con lo decidido en el fallo impugnado.

TERCERO: Que al efectuar el examen aludido entre los extremos que señala la doctrina, esto es, acción y excepción o defensa y lo decidido, se concluye que no existe discordancia alguna entre lo pedido y lo resuelto, por cuanto lo que decide la sentencia impugnada se encuadra precisamente dentro de lo que fue el asunto debatido.

En efecto, la cuestión que los jueces debían dilucidar exigía, necesariamente, que analizaran la concurrencia de los presupuestos estatuidos en el artículo 26 del Decreto Ley N° 2695, disposición que, en lo que interesa, permite a los terceros interesados -sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 del mismo texto legal- interponer la acción reivindicatoria especial que permite enervar la inscripción dominical obtenida a través del procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz. Y uno de los requisitos para el éxito de dicha acción es que los demandantes demostraran ser dueños del bien, o, en este caso particular, de una cuota de éste, pues en el libelo pretensor se ejerció



específicamente una acción de reivindicación de cuota.

Así lo plantearon los actores en su libelo de fojas 1, al demandar a Domingo Paredes Urrutia de reivindicación de las cuotas que a cada uno de ellos le corresponden en un inmueble rural de 52,20 hectáreas de superficie ubicado en la zona rural de Cochamó, del que el demandado se hizo poseedor inscrito a través del Ministerio de Bienes Nacionales bajo la resolución exenta 520 de 14 de marzo de 2013, bien que – de acuerdo al relato expuesto en la demanda- era del abuelo del demandado y luego pasó a ser propiedad de su padre Juan Bautista Paredes Canales, y actualmente es de propiedad de los herederos de este último, entre los que se cuentan los demandantes (hijos y cónyuge sobreviviente de Juan Bautista Paredes) y el demandado. Siguiendo este orden de argumentaciones, en su petitorio solicitaron la declaración de que son titulares de las cuotas ya descritas que recaen sobre el predio singularizado y que el demandado solo tiene derecho a la cuota o porcentaje de derechos que le corresponde de acuerdo a las reglas de sucesión intestada.

CUARTO: Que de lo transcrito en el motivo que precede se aprecia nítidamente que lo que la recurrente reprocha se refiere a asuntos que sí fueron introducidos al debate, y por la propia reclamante. Lo que sucede es que ésta no comparte lo resuelto por los sentenciadores, mas esa discrepancia no justifica la pertinencia de la causal de nulidad esgrimida pues constituye un aspecto que mira al fondo de lo decidido y, como tal, amerita ser analizado en el estudio del libelo de nulidad sustancial que también ha interpuesto esa parte, fundado, entre otras aristas, en esa misma disconformidad, siendo todavía oportuno precisar que, en tanto constituye un presupuesto de procedencia de la acción intentada, los jueces han debido ocuparse de los aspectos reprochados por quien recurre.

Siendo así, debe concluirse que al emitir pronunciamiento sobre un asunto de su competencia el fallo no se aparta de los planteamientos desarrollados por las partes del juicio, resultando inconcuso, por ende,



que los juzgadores han actuado dentro del ámbito de las atribuciones que les son propias por habérselas otorgado los litigantes en sus escritos fundamentales y el ordenamiento jurídico, sin que se hayan extendido a puntos no sometidos a su decisión.

QUINTO: Que en razón de lo expuesto y considerando que los hechos alegados por la recurrente no constituyen la hipótesis de anulación esgrimida, la primera causal de invalidación formal no puede prosperar.

SEXTO: Que el recurrente fundamenta el segundo motivo de casación en la forma expresando que el fallo cuestionado incurre en el vicio contemplado en el numeral 5° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por haber sido pronunciada la sentencia con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170 del mismo cuerpo normativo; relacionando dicha transgresión con el artículo 170 N° 4 del mismo cuerpo legal, referido a las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia.

Asevera que se incurrió en la referida causal de invalidación dado que el fallo contiene un análisis muy somero e incompleto de la prueba rendida en segunda instancia y no hay consideraciones respecto de los requisitos de procedencia de la acción, específicamente en cuanto a la reivindicación de cuota, y tampoco se pronuncia expresamente sobre la circunstancia de que el demandado en el proceso administrativo de regularización se atribuyó la calidad de único poseedor material, desconociendo la existencia de otros herederos.

SÉPTIMO: Que respecto a la causal invocada cabe señalar que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 766 inciso 2° del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en la forma procede respecto de las sentencias que se dicten en los juicios o reclamaciones regidos por leyes especiales -salvo tratándose de aquellos que expresamente indica-. Sin embargo, el inciso segundo del artículo 768 del cuerpo de normas precitado limita las causales de nulidad formal en esta clase de juicios a las causales que indica en sus números 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7° y 8° y también



en el número 5º, cuando se haya omitido en la sentencia la decisión del asunto controvertido.

OCTAVO: Que, de lo expuesto, fluye que la causal contemplada en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto se funda en la omisión del numeral 4º del artículo 170 del mismo texto legal, es improcedente, puesto que se está en presencia de un juicio especial, lo que conduce a su indefectible rechazo.

En cuanto al recurso de casación en el fondo:

NOVENO: Que fundamentando su pretensión invalidatoria, la demandada afirma, en primer lugar, que el fallo infringe los artículos 19 N° 1, inciso segundo, 20, 26 y 28 del Decreto Ley N° 2695, pues el tribunal de alzada rechaza la demanda bajo el argumento de que la interposición de la acción reivindicatoria especial del artículo 26 del Decreto Ley N° 2695 está vedada al comunero, imponiendo diferencias y requisitos que dicho precepto no contempla.

Explica que si bien los demandantes son comuneros, no reivindican la propiedad toda, sino su cuota pro indiviso de conformidad al artículo 892 del Código Civil, de manera que no les resulta aplicable la restricción impuesta por el artículo 19 del citado Decreto Ley y la reivindicación de cuota resulta plenamente procedente, máxime que el demandado en los escritos fundamentales señaló ser un tercero ajeno.

Enseguida, denuncia la conculcación del artículo 428 del Código de Procedimiento Civil en relación con los artículos 1683 y 1700 del Código Civil y artículos 2, 5, 9, 15 y 16 del Decreto Ley N° 2695. Expone que de acuerdo al expediente administrativo el demandado carecía de los requisitos para sanear la propiedad a su nombre ya que nunca fue poseedor exclusivo y desconoció un acuerdo que tenía con el resto de sus hermanos para no regularizar. Asevera que el solicitante obró de mala fe, viciando el procedimiento de regularización al realizar una tramitación fraudulenta y en perjuicio de los derechos de los restantes herederos.

Pide se invalide el fallo recurrido y se dicte sentencia de reemplazo que declare que se hace lugar a la demanda reivindicatoria de cuota.



DÉCIMO: Que como ya se reseñó al analizar el recurso de casación en la forma, los demandantes, valiéndose del procedimiento especial contemplado en el artículo 26 del Decreto Ley N° 2695 enderezaron su acción reivindicatoria de cuota en contra del demandado invocando la calidad de comuneros de ambas partes en el dominio del bien raíz objeto de la litis solicitando, entre otras peticiones, la declaración de su calidad de titulares de las respectivas cuotas que recaen sobre el predio singularizado y que el demandado solo tiene derecho a la cuota o porcentaje de derechos que le corresponde de acuerdo a las reglas de sucesión intestada.

El demandado pidió el rechazo de la demanda, señalando, en síntesis, que si bien obtuvo la calidad de poseedor inscrito a través de la resolución del Ministerio de Bienes Nacionales dictada en el procedimiento administrativo de regularización, es poseedor material del inmueble desde hace más de 30 años y éste no se encuentra amparado por inscripción sucesoria alguna.

UNDÉCIMO: Que el fallo censurado estableció como hechos de la causa los siguientes:

1) Los demandantes y el demandado constituyen parte de una comunidad de origen hereditario de quien fuera propietario del inmueble materia de autos.

2) La demandada, invocando su calidad de ocupante y poseedor material, del inmueble objeto de la litis, tramitó y obtuvo la regularización de dicha propiedad, de conformidad con las normas del D. L. 2695 del año 1979 según título inscrito a fs. 2109 vta., N° 2990 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, del año 2013.

3) Al tenor de la demanda de autos y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 892 del Código Civil, y artículo 26 del Decreto Ley N° 2695, de 1979, lo que se acciona es la reivindicación de cuota de que son titulares los demandantes sobre el inmueble saneada en su



dominio por el demandado, a la vez comunero igualmente que los primeros.

DUODÉCIMO: Que una vez asentado el sustrato fáctico transcrito en el motivo que antecede y luego de extraer las normas que reglan el asunto sometido a su decisión, esto es, los artículos 19 N° 1, 26 y 28 inciso primero del decreto ley en estudio, los sentenciadores de alzada reflexionan que el primero de tales preceptos, al disponer que quien tenga la calidad de “comunero”, le estará prohibido oponerse a la regularización bajo la causal del N°1, aplicable solo para quien sea poseedor inscrito del inmueble en forma exclusiva, y le otorga, en cambio, sólo el derecho a pedir compensación en dinero, está asumiendo de manera clara la concurrencia de una comunidad entre el oponente y el sujeto o peticionario de la regularización y saneamiento administrativo del dominio de la propiedad raíz, siendo bastante común que sean comunidades provenientes de sucesiones hereditarias aún indivisas y con títulos de dominio pendientes de concreción legal y en que uno de los miembros de la comunidad ha tenido la posesión material de la cosa poseída en común, tal como acaece en el caso de autos.

Ante tal situación, aseveran que la norma aplica un criterio de simple solución dando un tratamiento similar al de una partición forzada entre quienes posean en común el inmueble, tratando a quien regularizó por el total, como un adjudicatario que debe pagar su cuota a los demás comuneros, al establecer el derecho del comunero que acciona en contra del que saneó a pedir compensación en dinero, en el sentido que ello es sin perjuicio de lo que dispone el número 4 del artículo 19, de tal modo, que este comunero podrá ejercer la acción de dominio por excelencia -la reivindicatoria- en contra de quien le arrebatara la propiedad sin tener derecho sobre la misma, es decir, un tercero absoluto, reivindicando su cuota sobre el inmueble, en conformidad a lo previsto en el artículo 892 del Código Civil, lo que le está prohibido a quien comparte la titularidad del dominio con aquel comunero que regularizó la posesión en el



inmueble a su nombre, a quien sólo le asiste el derecho de reclamar una compensación en dinero.

Concluyen entonces que, dado que los demandantes de autos comparten la titularidad del dominio con aquel que regularizó, nunca estuvieron en condición de ejercer las acciones reivindicatorias de cuotas, por lo que la demanda procedía ser rechazada, y en consecuencia resuelven confirmar la sentencia apelada.

DÉCIMO TERCERO: Que para emprender el análisis de las infracciones normativas denunciadas en el recurso de casación de la demandada, conviene recordar que el Decreto Ley N° 2695 creó un sistema para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y constituir el dominio sobre ella, que, en términos generales, faculta a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales que reúnan los requisitos establecidos en la ley. El mencionado estatuto prevé la intervención de la jurisdicción para garantizar los derechos de terceros mediante tres vías procesales: primero, mediante la oposición a la solicitud de regularización, establecido en los artículos 19 a 25 del estatuto en referencia; segundo, por la vía del ejercicio de las acciones de dominio que estimen corresponderles, conforme los artículos 26 y 27 del mismo texto; y, finalmente, por medio de la petición de compensación de derechos en dinero, disciplinados por los artículos 28 al 30 del estatuto en estudio.

DÉCIMO CUARTO: Que, tocante a la oposición a la solicitud de regularización, de conformidad a lo establecido en el artículo 19 del texto normativo en referencia, los terceros que formulen sólo podrán fundarla en alguna de las causales que la norma contempla. La del numeral 1°, que es la que interesa al presente recurso, señala: “*Nº1. Ser el oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que su título le otorgue posesión exclusiva;*

Sin embargo, no podrá invocar esta causal el que sólo tenga la calidad de comunero; el que por sí o sus antecesores haya vendido o prometido vender al peticionario o a aquellos de quien o quienes éste



derive sus derechos, aunque sea por instrumento privado, el todo o parte del predio y recibido dinero a cuenta del precio, ni tampoco el que invoque una inscripción especial de herencia cuando en la respectiva resolución de posesión efectiva se haya omitido a otros herederos con derecho a ella. Los que se encuentren en las situaciones previstas en el inciso anterior, sólo podrán ejercer el derecho a pedir compensación en dinero establecido en el párrafo tercero del presente título. Igual derecho tendrá el comunero, sin perjuicio de lo que dispone el N°4 de este artículo. Con todo, podrá invocar esta causal aquel que hubiere solicitado judicialmente la resolución del contrato o interpuesto acción de petición de herencia, siempre que se haya notificado la demanda con antelación a la fecha de presentación ante el Servicio de la solicitud correspondiente del requirente.”

A a su turno, el artículo 26 del Decreto Ley N° 2695, dispone: “*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 asistirles. El procedimiento se ajustará a las reglas del juicio sumario establecido en el título XI del Libro III, del Código de Procedimiento Civil*”.

El artículo 28, en tanto, en su inciso primero, se refiere a la compensación de derechos en dinero, en los siguientes términos: “*Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 19 y 26, los terceros que acrediten dominio sobre todo el inmueble o una parte de él y que no hayan ejercido oportunamente las acciones a que se refiere el párrafo 2° de este título, así como los que pretenden derechos de comunero sobre el mismo o ser titulares de un derecho real que lo afecte, podrán exigir que tales derechos le sean compensados en dinero en la proporción que corresponda hasta la concurrencia del valor del predio, manteniendo para estos efectos sus respectivos privilegios*”.



DÉCIMO QUINTO: Que, sobre la base de lo expresado, una correcta comprensión de las normas contenidas en el DL 2695, llevan a concluir que, cuando su artículo 19 prohíbe a quien tenga la calidad de “comunero”, oponerse a la regularización bajo la causal del N° 1 – prevista para quien sea poseedor inscrito del inmueble en forma exclusiva—, otorgándole sólo el derecho a pedir compensación en dinero, está utilizando el término bajo el supuesto de que existe una comunidad entre el oponente y el que solicita la regularización administrativa, y en que uno de los comuneros ha tenido la posesión material de la cosa poseída en común. Ante tal situación, la norma contempla una solución práctica, que, de alguna manera, implica una especie de partición forzada entre quienes poseían en común el inmueble, tratando a quien regularizó por el total, como un adjudicatario que debe pagar su cuota a los demás comuneros, cuestión del todo coherente con la lógica del Código Civil, que, como se sabe, no es favorable a la indivisión, al punto que hace imprescriptible la acción de partición. En efecto, el referido artículo 19, al establecer el derecho del comunero a pedir compensación en dinero, indica que es “sin perjuicio de lo que dispone el número 4° de este artículo”, por cuanto dicha causal comprende el caso de una comunidad dueña del inmueble regularizado que se encuentra en liquidación al momento de presentarse la solicitud administrativa.

Siguiendo la misma lógica, la acción reivindicatoria especial también está vedada a quien comparte la titularidad del dominio con aquel comunero que regularizó la posesión en el inmueble a su nombre, a quien, como se viene afirmando, se reserva únicamente el derecho a pedir compensación en dinero. Ello explica que el artículo 28 del mismo decreto ley, al regular el derecho a pedir compensación en dinero, distinga dos categorías de sujetos a quienes se le otorga, esto es, entre los que acrediten dominio y no hubieren ejercido oportunamente las acciones correspondientes para recuperar el todo o una parte de él, por un lado, y por otro, a quienes pretenden derechos de comunero sobre el mismo. Lo anterior, supone que quienes se encuentran en la primera situación



estaban legitimados para ejercer las acciones de dominio sobre el total del inmueble o una parte de él, pero no lo hicieron dentro del plazo debido, en cambio, quienes “pretenden derechos de comunero”, esto es, los que comparten la titularidad del dominio con aquel que regularizó, que, por lo mismo, nunca estuvieron en condición de ejercer tales acciones, deben proceder a hacer la liquidación de la comunidad en la forma antes dicha.

DÉCIMO SEXTO: Que, reforzando lo anterior, de la historia legislativa del Decreto Ley N° 2.695 se advierte que su objetivo esencial fue privilegiar los actos de posesión material de la pequeña propiedad raíz para cumplir su función social, contemplando la intervención de la justicia ordinaria únicamente para los casos de legítima oposición para garantizar los derechos de terceros. De esta forma, existe un conjunto de acciones y derechos diversos contemplados en el Decreto Ley N 2.695 según la calidad que se invoca. Así, como ya se ha analizado, el artículo 19 N° 1 junto con exigir posesión exclusiva, prohíbe invocar la causal de oposición al que solo tenga la calidad de comunero, permitiéndole únicamente el derecho a pedir compensación en dinero, precisamente por el conflicto generado entre quien detenta una propiedad inscrita tras la regularización y quien invoca derechos de dominio sobre la misma, de manera que para garantizar la protección de sus derechos, pero al mismo tiempo asentar la situación jurídica regularizada conforme al procedimiento del decreto ley señalado, lo excluye de la acción reivindicatoria. En la misma línea, se sitúa la normativa del artículo 28 del mismo cuerpo legal que otorga también un derecho compensatorio a quien no ejerciera oportunamente las acciones de los artículos 19 y 26 del texto en referencia, normas todas que excluyen perentoriamente al que invoca calidad de comunero, que es precisamente la sostenida por los actores al pretender reivindicar sus cuotas en el inmueble, por lo cual, la falta de legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria del artículo 26 del Decreto Ley N 2.695 resulta evidente, encontrándose en consecuencia el fallo que se revisa, ajustado a derecho, razón por la cual la sentencia objeto del recurso no ha incurrido en los errores que se le



atribuyen en el primer capítulo de casación en el fondo, el que será desestimado.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que en lo que atañe al segundo apartado de nulidad de fondo, éste será igualmente desechado sin entrar siquiera a analizar su mérito, pues resulta evidente que los yerros denunciados, aún de ser efectivos, carecerían de toda influencia en lo decisorio, dado que ya se ha resuelto que los demandantes, en su calidad de comuneros con aquél que regularizó el dominio del inmueble, no se encuentran habilitados para ejercer la acción reivindicatoria especial deducida en estos autos y sólo pudieron instar por una compensación en dinero de acuerdo al artículo 28 del tantas veces citado decreto Ley N° 2695.

DÉCIMO OCTAVO: Que como corolario de todo lo ya reseñado, el recurso de casación en el fondo será desestimado en todos sus extremos.

De conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 766 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por la abogada Violeta Paredes Vera, en representación de la parte demandante, en lo principal y primer otrosí, respectivamente, de la presentación de fojas 270, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt de ocho de noviembre de dos mil diecinueve, que se lee a fojas 267 y siguientes.

Se previene que la Ministra Sra. Egnem concurre al rechazo del recurso de casación en el fondo teniendo básicamente en consideración que en el mencionado arbitrio se omitió acusar derechamente la infracción del artículo 892 del Código Civil, mismo que, entre otras normas, fue utilizado por los jueces del grado para arribar las conclusiones que agravian a la demandante. El recurso debió desarrollar la infracción de este texto y luego relacionarla con el resto de las disposiciones cuya vulneración denuncia. Tal falencia, en concepto de quien previene, no puede ser suplida por esta Corte por estarse en presencia de un recurso de derecho estricto.



Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro señor Silva Cancino y de la prevención, su autora.

Rol N° 185-2020.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Mauricio Silva C., y los Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L y Sr. Patricio Fuentes M. No firman los Ministros Sra. Egnem y Sr. Fuentes B, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en su periodo de nombramiento la primera y por estar en comisión de servicios el segundo. Santiago, seis de abril de dos mil veintidós.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a seis de abril de dos mil veintidós, notifique en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

