

Santiago, doce de julio de dos mil veintidós.

VISTO:

En estos autos Rol C-1207-2018, seguidos ante el Primer Juzgado de Letras de Antofagasta, sobre juicio ordinario de reivindicación y demanda reconvencional de prescripción adquisitiva, caratulados “Sánchez con Vega”, por sentencia de fecha veintisiete de julio de dos mil veinte, la señora jueza del referido tribunal, acogió la demanda principal de reivindicación y ordenó a la demandada restituir al actor el inmueble ubicado en Pasaje Las Delicias N°6.947 de Antofagasta, dentro de quinto día de ejecutoriada la sentencia, y rechazó la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva extraordinaria, sin costas.

La demandada principal y demandante reconvencional apeló de esta sentencia y una sala de la Corte de Apelaciones de Antofagasta, por decisión de veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, la confirmó con costas.

En contra de esta determinación, la parte perdedora dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la recurrente sostiene que el fallo impugnado ha infringido el artículo 889 en relación al artículo 700 inciso segundo del Código Civil, al estimar satisfechos los requisitos de la acción reivindicatoria en tanto el demandante, como poseedor inscrito, se le presume dueño conforme al inciso 2° del referido artículo 700. Así, dice, yendo en contra de toda la doctrina chilena, el juez a quo le otorga un valor absoluto a la inscripción, pensando que ésta acredita el dominio. Sin embargo, sostiene que, la doctrina chilena considera que la inscripción, de jugar un papel, es prueba, requisito y garantía de la posesión, no del dominio, por consiguiente, éste se prueba, en el sistema chileno, mediante la prescripción adquisitiva y, por la misma razón, toda



la doctrina chilena, desde siempre, ha entendido que, para el ejercicio de la acción reivindicatoria, no basta con la prueba de la posesión inscrita, debiendo el demandante probar el dominio, cosa que en la especie – asegura- no aconteció.

En un segundo capítulo de casación aduce vulnerados los artículos 700, 724, 728, 2503 y 2505 del Código sustantivo ya que su parte por 18 años ha habitado el inmueble de autos, usando, gozando y disponiendo de él. Al respecto refiere que en el sistema chileno se puede ser dueño, es decir, tener titularidad para la posesión, poseedor o mero tenedor. Asevera que su parte reúne en sí las calidades de un poseedor, pues tiene el corpus y el ánimo de dueña, los que no ha perdido nunca. Sostiene que la denominada teoría de la posesión inscrita alcanza, en cuanto a la conservación de la posesión, a la posesión regular y no a la irregular, que es la alegada en autos.

Por último refiere conculcado el artículo 700 inciso segundo del Código Civil en relación al artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, infracción que se produce en la medida que la Corte no ponderó adecuadamente la prueba, porque –insiste- la sola inscripción no basta para dar por acreditado el dominio.

SEGUNDO: Que, en cuanto interesa para los fines del estudio y decisión de las cuestiones jurídicas planteadas en el recurso, conviene precisar que el actor ha dirigido su demanda en contra de Carmen Irene Vega Fuentes. Dice ser dueño del bien raíz ubicado en Pasaje Las Delicias N°6947 de la Población El Salitre de la Comuna de Antofagasta, el que adquirió por compra, por escritura pública de fecha 29 de Noviembre de 2011, suscrita ante la Notario de la 5ª Notaría de Antofagasta, doña Camila Jorquiera Monardez, la que se encuentra inscrita a fojas 5910, bajo el N° 6510 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta de ese mismo año. Indica que la demandada, en su calidad de mera tenedora del inmueble, ha



ejercido actos que importan desconocimiento de su derecho de dominio, que lo han privado de la posesión material de dicho bien raíz. Agrega que a raíz de un juicio de precario que se tramitó ante el Segundo Juzgado de Letras de Antofagasta, causa Rol C-1075-2012, para obtener la restitución del inmueble en cuestión, tomó conocimiento que la demandada se encontraba ocupando dicho inmueble a título de mera tenencia, como promitente compradora, desde la celebración de un contrato de promesa de compraventa suscrita con el anterior propietario de dicho inmueble, Leonel Germán Exhelmes Flores, con fecha 7 de septiembre de 2000, el que terminó con sentencia definitiva que rechazó su acción. Razón por la cual es que deduce esta demanda de reivindicación.

TERCERO: Que la parte demandada contestando la demanda pidió su rechazo y en un otrosí dedujo demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria. Fundó su acción en la existencia de un contrato de promesa de compraventa respecto del bien inmueble en cuestión, que su parte celebró con Leonel Germán Exhelmes Flores, y dice que, no obstante haber cumplido su parte con las obligaciones contraídas en dicha escritura de promesa y haber pagado la totalidad de la deuda hipotecaria del propietario del inmueble, el contrato prometido nunca fue celebrado, viviendo a vista y paciencia del promitente vendedor en calidad de poseedora del inmueble por más de 17 años. Señala que en la especie ha operado la prescripción adquisitiva extraordinaria ya que se cumplen los requisitos del artículo 2510 del Código Civil.

CUARTO: Que en el fallo cuestionado los jueces han dejado asentados, como hechos de la causa, los siguientes:

1.- Que el actor es dueño del bien raíz ubicado en Pasaje Las Delicias N° 6.947 de Antofagasta, el que adquirió mediante compraventa celebrada por escritura pública de fecha 29 de noviembre de 2011 y que



se encuentra inscrito a su nombre, a fojas 5.910, el N° 6510 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

2.- Que el actor se encuentra actualmente privado de la posesión de la cosa cuya restitución pretende.

3.- Que la demandada ocupa el bien raíz de autos desde el 7 de septiembre de 2000 en virtud de un contrato de promesa de compraventa respecto de dicho inmueble, cuyo contrato definitivo nunca se celebró.

4.- Que no existe inscripción conservatoria a nombre de la demandada principal respecto del inmueble de autos.

QUINTO: Que sobre la base de los hechos reseñados en el motivo precedente, los jueces concluyeron, en lo que a este recurso importa que, para poder alegar la prescripción adquisitiva de un bien raíz inscrito se debe ser titular de otro título inscrito, toda vez que dicha inscripción es la única forma de adquirir la posesión de este tipo de bienes, razón por la cual, no teniendo la actora reconvencional, conforme a la prueba rendida en la causa, título inscrito a su nombre, sino que solo derechos personales que emanan de un contrato de promesa, carece de la posesión como presupuesto de su acción de prescripción adquisitiva, por lo que carece de legitimación activa.

A lo que añaden que en el caso en cuestión, se dedujo previamente acción de precario, la que fue rechazada, en la que la demandante reconvencional indicó ser mera tenedora del inmueble y para ello hizo valer un contrato de promesa de fecha 7 de septiembre del año 2000, celebrado con el antiguo dueño, existiendo en consecuencia un reconocimiento tácito de dominio del demandante en estos autos, por lo que no puede, si quiera, considerársele a la demandada como poseedora irregular.

SEXTO: Que la cita de las disposiciones legales cuya infracción se denuncian en el recurso, ya expuestas en el motivo primero y los



argumentos esgrimidos en tal sentido, ponen de manifiesto que la crítica de ilegalidad dirigida contra el fallo que se impugna estriba en la inobservancia de las normas probatorias que, correctamente aplicadas, habrían llevado a los jueces del fondo a acoger la acción ejercida por haber acreditado que su parte es poseedora irregular del inmueble sub judice y que el demandante principal no acreditó ser dueño del inmueble en cuestión.

SÉPTIMO: Que ahora bien, mirando los basamentos del arbitrio de casación, se hace necesario recordar que en general la doctrina y la jurisprudencia han caracterizado a este medio de impugnación como uno de índole extraordinaria, que no constituye instancia jurisdiccional, pues no tiene por finalidad propia revisar las cuestiones de hecho del pleito ya tramitado, sino antes que ello, se trata de un recurso de derecho, puesto que la resolución del mismo debe limitarse en forma exclusiva a examinar la correcta o incorrecta aplicación de la ley en la sentencia que se trata de invalidar, respetando los hechos que vienen dados en el fallo, que habrán sido fijados soberanamente por los jueces sentenciadores. En ese sentido, por disposición de la ley, el examen y consideración de tales hechos y de todos los presupuestos fácticos previos en que se apoya la decisión que se revisa, escapan al conocimiento del tribunal de casación.

Como se sabe, esa limitación a la actividad judicial de esta Corte se encuentra legalmente contemplada en el artículo 785 del Código de Procedimiento del ramo, en cuanto dispone que la Corte Suprema, al invalidar una sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, la sentencia que zanje el asunto que haya sido objeto del recurso, de la manera que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos, tal como se han dado por establecidos en el fallo recurrido. Sin embargo, en forma excepcional, es posible conseguir la alteración de los hechos asentados por los tribunales de instancia en caso que la infracción de ley que se denuncia en el recurso responda a la



conculcación de una o más normas reguladoras de la prueba, mas no respecto de alguna de aquellas que reglan la apreciación de las probanzas que se hubiesen rendido, cuya aplicación es facultad privativa del juzgador.

OCTAVO: Que esas reglas que rigen la prueba, cuya infracción hace posible que en sede de casación varíen los hechos de la causa, se condicen con aquellas directrices que constituyen normas fundamentales encargadas de determinar los diferentes medios probatorios; el procedimiento y la oportunidad en que deben ofrecerse, aceptarse y rendirse las probanzas; la fuerza o valor de cada medio y la manera como el tribunal debe ponderarlos, importando verdaderas obligaciones y limitaciones dirigidas a ajustar las potestades de los sentenciadores en dicho ámbito y, de esta forma, conducir a una correcta decisión en el juzgamiento.

NOVENO: Que en la medida que los jueces del fondo respeten esas pautas elementales de juzgamiento, son soberanos para apreciar la prueba y, en consecuencia, sus decisiones no son susceptibles de ser revisadas por la vía de la casación, tanto en cuanto se basen en la justipreciación de los diversos elementos de convicción. De este modo, queda excluido de los contornos de la casación lo atinente a la ponderación comparativa de una misma clase de medio probatorio o la apreciación que se realiza en conjunto de todas las probanzas; salvedad que se apoya en el componente básico de prudencia en la decisión que exhibe la actividad jurisdiccional, por cuanto las determinaciones que adoptan los jueces, si es que acatan estos preceptos que rigen la prueba, les otorgan libertad para calibrar los diversos elementos de convicción; quehacer situado al margen del examen que se realiza por la vía de casación de fondo.

La principal razón de lo descrito reside en que la justificación de la verdad de los hechos controvertidos en un juicio, si bien concierne de



modo privativo al análisis de los tribunales de la instancia, ha de ser llevada a efecto en la forma dispuesta por el legislador del ramo.

DÉCIMO: Que de acuerdo con lo anotado, procede definir si es posible atribuir el carácter de reguladoras de la prueba a las normas que el recurrente dice quebrantadas y, en la afirmativa, si han sido conculcadas como éste pretende, con influencia sustancial en lo resolutivo de la sentencia que se pide casar.

UNDÉCIMO: Que la supuesta transgresión del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, desde ya debe ser desestimada, pues no reviste la naturaleza de reguladora de la prueba, por ser una regla que no impone forzosamente una valoración probatoria, sino que se refiere, más bien, a la forma de hacer valer los instrumentos públicos en juicio.

DUODÉCIMO: Que al tiempo que queda en evidencia la inexistencia de una transgresión a las leyes que rigen la prueba, se revela que el resto de las normas conculcadas que se acusan en el libelo de casación persiguen desvirtuar, por medio del afincamiento de nuevos hechos, los supuestos fácticos fundamentales asentados por los jueces del grado, esto es, que el actor es dueño del inmueble sub lite y que es ocupado por la demandada.

Apuntado lo precedente, cabe recordar que los tribunales del fondo son los únicos facultados para fijar los hechos de la causa y que, efectuada en forma correcta esa labor, con sujeción al mérito de los antecedentes, probanzas aportadas por las partes, interpretación y aplicación de las normas pertinentes al caso de que se trata, ellos resultan inamovibles para esta Corte, conforme lo prevé el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible revisarlos en sede de casación. Debido a que, como ya se expuso en el considerando undécimo, los antecedentes involucrados en el alegato de casación del demandado no han dejado de manifiesto que una desatención como la referida haya tenido lugar, no queda sino entender que la sentencia



impugnada no quebrantó los preceptos que rigen la prueba en conformidad con los cuales este tribunal de casación habría podido variar los hechos que vienen determinados en la litis y, por esa vía, revertir la decisión de rechazar la demanda.

DÉCIMOTERCERO: Que en estas condiciones no es posible alterar la situación fáctica que viene determinada en el fallo cuestionado y establecer una distinta que se correspondiera con aquella que se requiere asentar para el éxito de la pretensión de ineficacia, por cuanto, de la manera en que se formuló el libelo, los hechos que sirvieron de base a las conclusiones de los sentenciadores resultan inamovibles y definitivos para el tribunal de casación.

DÉCIMOCUARTO: Que, aun cuando lo precedente ya sería bastante para definir el destino del arbitrio de nulidad en estudio, resulta necesario recordar que en nuestro ordenamiento jurídico la posesión de los bienes raíces obedece a reglas que le son propias y distintas a las que informan la posesión de los bienes muebles, diferenciación que emana de la implantación de la inscripción conservatoria como único medio legal de efectuar la tradición del dominio de esta clase de bienes y de los demás derechos reales enumerados en el artículo 688 del Código Civil. Es así como a la luz de la denominada teoría de la posesión inscrita desarrollada en el Código Civil, la única manera válida y legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales constituidos sobre ellos, exceptuadas las servidumbres, es mediante la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, constituyendo la inscripción conservatoria 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 al caso que se analiza, 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.

Así, el propio Mensaje del Código Civil señala que “La transferencia y transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como se ha dicho, las servidumbres, exige una tradición, y la única forma de tradición que para estos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifique, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna”; y en cuanto a la posesión, indica que “La inscripción es la que le da la posesión real efectiva, y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee, es un mero tenedor. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputada, que la inscripción”.

De este modo, junto con reconocer el Código la función fundamental de la inscripción, desarrolla también la teoría de la posesión inscrita, esto es, el conjunto de principios y preceptos del Código que se refieren a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles, de que tratan los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510.

En lo relativo a la posesión de los inmuebles inscritos -la que atañe al recurso que se revisa- de acuerdo con el artículo 686 del Código Civil, la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos se efectúa únicamente por la inscripción del título en el Registro del Conservador y, conforme al artículo 696 del mismo cuerpo legal, no puede adquirirse la posesión efectiva del dominio y de los demás derechos reales cuya tradición opera por medio de la



inscripción en el Registro, mientras dicha inscripción no se efectúe de la manera señalada en la ley. Además, el artículo 724 establece que “si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por ese medio”, disposición que es corolario de los artículos 686 y 696 antes citados. Por ello es que considerando el legislador que es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él, el artículo 728 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, el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina por la cancelación de ésta.

DÉCIMOQUINTO: Que siguiendo el desarrollo de su concepción posesoria inscrita, el legislador dispone en el artículo 730, inciso 2º: “Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre del poseedor inscrito se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra sin la competente inscripción”; y, finalmente, en el artículo 924 dispone que “la posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla”.

En consecuencia, como el artículo 2505 establece que “contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”, la circunstancia de que la actora reconvencional ocupe materialmente el bien amparada en un contrato de promesa de compraventa, no la



constituye en poseedora legal del inmueble disputado, porque carece de posesión inscrita.

DÉCIMOSEXTO: Que, en virtud de lo anterior, se concluye que los sentenciadores efectuaron un acertado análisis de las situaciones fácticas pertinentes a la controversia objeto del juicio, para proceder, a continuación, a aplicar correctamente la normativa atinente al caso de que se trata, sin que se advierta en su decisión que hayan incurrido en los errores de derecho que se les atribuye.

Por estas consideraciones y de conformidad además con las facultades previstas en los artículos 767 y 782 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el de fondo deducido por el abogado Francisco Javier Leppes López, en representación de la parte demandante reconvenzional, y en contra de la sentencia de veintitrés de marzo de dos mil veintiuno dictada por la Corte de Apelaciones de Antofagasta.

Regístrese y devuélvase vía interconexión.

Redacción a cargo del Ministro señor Mauricio Silva C.

N° 28.754-2021.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Repetto G., y Abogado Integrante Sra. Pia Tavolari G.

No firma la Ministra Sra. Repetto no obstante ambos haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal.





null

En Santiago, a doce de julio de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

