

Santiago, diecinueve de octubre de dos mil veintidós.

VISTOS:

En este procedimiento ordinario sobre cancelación de inscripción conservatoria y reivindicación de inmueble tramitada bajo el Rol C-30.657-2003 del Juzgado de Letras de Yungay, caratulado “Flores Müzenmayer con Forestal Cholguan S.A.”, mediante sentencia de treinta de abril de dos mil diecinueve se acogió parcialmente la demanda principal y la reivindicatoria impetrada en subsidio, declarando que la actora es dueña de los inmuebles que indica y ordenando que la inscripción dominical practicada a nombre de la demandada y las subsecuentes anotaciones marginales sean canceladas. Además, se negó lugar a la acción reconvencional de prescripción adquisitiva de esos bienes raíces.

Ambas partes impugnaron lo decidido mediante recursos de apelación y en su fallo de trece de febrero de dos mil veinte, la Corte de Apelaciones de Chillán confirmó lo resuelto.

En contra de esta última decisión, la demandante deduce recursos de casación en la forma y en el fondo y la demandada, recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

En cuanto al recurso de casación en la forma:

PRIMERO: Que la actora asevera que el fallo incurre en la causal de invalidación prevista en el número 7 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, defecto que vincula con lo estatuido en los artículos 24 y 31 del Código Penal, 897, 907, 2314 y 2329 del Código Civil, aseverando que el dictamen contiene decisiones contradictorias.

Expresa que el proceso evidencia el cúmulo de irregularidades en que ha incurrido la demandada Forestal Cholguán S.A., empresa que impuso la norma interna de no hacer estudios de títulos de las propiedades que adquiriría. Consta en autos que no solo omitió citar de evicción a su vendedor, quien le transfirió ilícitamente 56 propiedades, sino que tampoco se hizo parte de las acciones penales impetradas en contra de aquel y del abogado, empleado de la demandada, que fraguó la falsificación. Tampoco dedujo acciones en contra de ellos y se comportó, en los hechos, como



quien conoce y está vinculado con la ejecución de un delito. Antes bien, prefirió realizar maniobras judiciales para convencer que su posesión es lícita, a sabiendas que proviene de un delito cometido por sus propios empleados. Todo ello, en opinión de la recurrente, se encuentra acreditado en los procesos criminales que los sentenciadores han tenido a la vista.

Afirma, de este modo, que la contradicción en que incurre el fallo se produce porque los jueces no conectan los fundamentos de hecho de la causa penal tenida a la vista con los razonamientos de su propio fallo, eximiendo improcedentemente a Forestal Cholguán S.A. del pago de una indemnización de perjuicios y admitiendo que se mantenga como propietaria de otras 53 propiedades que adquirió mediante un acto delictivo en el que participó uno de sus dependientes.

A su modo de ver, aquel juicio penal contiene todos los elementos necesarios para calcular el valor de los terrenos, los frutos obtenidos por las talas sucesivas y la data en que la primera de ellas se realizó, antecedentes que los jueces no podían desatender, máxime si el juicio civil de autos fue suspendido a la espera de la sentencia criminal, por lo que debía subordinarse a lo dictaminado en esa sede, conforme disponen los artículos 167 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, particularmente el artículo 180 de ese cuerpo legal, que exige al sentenciador considerar los hechos que sirvieron de fundamento al fallo penal.

Adujo, en consecuencia, que la sentencia censurada incurre en decisiones contradictorias con la prueba que funda el fallo criminal, soslayando que en el contrato de autos se transfirieron, además de las tres parcelas materia del juicio, otros 53 inmuebles cuya restitución no se declara. Y además, los jueces refieren equivocadamente que el autor del ilícito fue absuelto, en circunstancias que su responsabilidad penal fue debidamente asentada, aunque se declarara prescrita la pena.

SEGUNDO: Que los hechos en que se funda la causal esgrimida no configuran el vicio previsto en el N° 7 del artículo 768 del Código de Enjuiciamiento Civil, ya que la irregularidad que sanciona ese precepto legal se presenta únicamente si una sentencia contiene decisiones contradictorias, esto es, imposibles de cumplir por contraponerse unas con otras, y no cuando tal discordancia se produce al contrastar los fundamentos de la



decisión con aquellos que, según quien recurre, habría sido establecidos en la sentencia penal tenida a la vista por los juzgadores o los que emanan de los elementos de convicción que conforman el proceso en el cual recayó ese pronunciamiento.

Además, el mérito del proceso enseña que al confirmar el dictamen de primer grado que accede parcialmente a la demanda y rechaza la acción reconvenzional de prescripción adquisitiva, el fallo de segunda instancia dispuso la cancelación de las inscripciones conservatorias cuestionadas por la impugnante en su demanda, arribando a decisiones que no se contraponen, pues una en consecuencia natural de la otra, sin que se incurra en la discordancia que sanciona la causal de casación esgrimida.

TERCERO: Que, en estas condiciones, es inevitable concluir que el recurso de invalidez formal no podrá prosperar.

En cuanto a los recursos de casación en el fondo:

CUARTO: Que fundamentando su pretensión invalidatoria, la actora afirma que el fallo infringe los artículos 19 N°24 de la Constitución Política, 24 y 31 del Código Penal, 897, 907, 2314 y 2329 del Código Civil y 180 del Código de Procedimiento Civil.

Recrimina que el dictamen viola la mencionada norma constitucional ya que pese a haberse acreditado que la operación que da cuenta la escritura de 31 mayo de 1993 constituye un delito, los jueces toleran la usurpación de 53 parcelas bosques por parte de Forestal Cholguán S.A., al mantener subsistentes las inscripciones conservatorias practicadas en relación a esos inmuebles. Por la misma razón, se quebrantan las normas contenidas en los artículos 24 y 31 del Código Penal y 897, 907, 2314 y 2329 del Código Civil, disposiciones que determinan la nulidad de todos los efectos del delito, correspondiendo además que la demandada asuma el pago de las costas y los perjuicios causados. Empero, esos preceptos son erróneamente interpretados y aplicados, transgresión que importa también la violación de los artículos 19 y siguientes del Código Civil y 180 del Código de Procedimiento Civil, norma esta última que impide considerar, en el ámbito civil, las pruebas o alegaciones incompatibles con lo resuelto en una sentencia criminal o con los hechos que le sirvan de fundamento.



De este modo, la normativa mencionada es vulnerada tanto porque el fallo solo dispone la restitución de 3 parcelas y no las 56 a que se refiere el acto cuestionado, como porque no compensa los perjuicios que se encuentran suficientemente acreditados en el proceso, quebrantando las normas de valoración de la prueba, habida consideración a que, a su entender y según lo previenen los artículos 2320 y 2325 del Código Civil, la demandada tiene la naturaleza de tercero civilmente responsable del delito de que da cuenta el fallo penal tenido a la vista, debiendo responder del ilícito cometido por su empleado y abogado, cuya participación ha sido establecida en sede criminal.

QUINTO: Que, a su turno, en el recurso de casación de la demandada se arguye que la sentencia viola los artículos 704 N° 1 y 1815 del Código Civil al declarar que el título que ampara su posesión inscrita es falso. Explica la impugnante que aunque los antecedentes contenidos en el proceso criminal tenido a la vista refieran que las parcelas adquiridas por su parte pertenezcan a un tercero, esa circunstancia no hace que la escritura sea falsa, puesto que no se comprobó que las partes que celebraron la compraventa cuestionada no sean quienes la otorgaron. Así, como la venta de cosa ajena es válida, resulta que aun cuando el vendedor haya afirmado falsamente ser dueño de los inmuebles, esa circunstancia no invalida el título ni permite calificarlo como justo o injusto.

Aduce, por otra parte, que también se vulnera la aludida normativa al haberse rechazado su alegación de prescripción adquisitiva. Esa infracción, que en este punto es vinculada con el atropello de los artículos 2505, 703 y 2492 del Código Civil, se produce porque los juzgadores desatienden la regla del mencionado artículo 2505, que no exige que el título y la inscripción en que se funde la prescripción adquisitiva cancele la inscripción del dueño contra el cual se pide la prescripción. Tal imposición sería, en su concepto, inútil y sobreabundante, puesto que solo una vez que se declare la prescripción adquisitiva, la sentencia judicial ordenará, de acuerdo al artículo 728 del código sustantivo, la cancelación de la inscripción anterior. Si no fuese así, es decir, si la inscripción del que alega la prescripción debiese haber cancelado la del dueño contra el cual se alega, no podría haber adquisición de “cosa ajena”, como prevé el instituto en referencia.



Del mismo modo, se infringe el artículo 2505 del Código Civil al declarar el fallo que un simple apoderamiento material del inmueble no otorga posesión, pues su acción no se fundó en ese hecho sino en un título debidamente inscrito. Igualmente, se quebranta el artículo 2507 del mismo cuerpo legal, en tanto su parte dispone de título inscrito y no ha sido declarada su mala fe, conforme al artículo 702 del Código Civil, haciendo presente que no existen elementos en el proceso que permitan colegir que las parcelas en cuestión fueron adquiridas por su parte por medios ilegítimos, fraude u otro vicio, en la medida que el vendedor exhibió una inscripción dominical a su nombre, lo que suponía que también tenía facultad de enajenar aquellos bienes raíces, haciendo notar, por lo demás, que la falta de buena fe posesoria que se le atribuye infringe el artículo 706 del Código Civil y ha sido explicada en el fundamento décimo séptimo del fallo de primer grado a propósito del análisis de los presupuestos de la acción reivindicatoria intentada de contrario y no en relación a la prescripción adquisitiva invocada por su parte.

Asimismo, asevera que la sentencia contraviene el artículo 2510 del Código Civil al estimar que aquella norma se aplica solo a la prescripción de cosas muebles o inmuebles no inscritos. Semejante conclusión, en su opinión, es “absolutamente novedosa” porque en nuestro país jamás se ha sostenido que un inmueble inscrito no pueda adquirirse por prescripción extraordinaria, como su parte alegó en la especie. Si bien adujo contar con título inscrito, esa posesión, aun irregular, se ha mantenido durante el término para prescribir extraordinariamente, si no se aceptara que operó en su favor la prescripción adquisitiva ordinaria.

SEXTO: Que para abordar los cuestionamientos formulados por ambas partes en sus recursos de casación, resulta útil enunciar las argumentaciones y peticiones desarrolladas por las partes en sus escritos fundamentales.

El 21 de febrero de 2003 compareció el actor René Armando Flores Müzenmayer deduciendo demanda ordinaria de cancelación de inscripciones conservatorias y, en subsidio, de reivindicación, en contra de Empresa Forestal Cholguan S.A.



En lo medular, afirmó ser propietario de tres parcelas bosques situadas en la antigua Hacienda Dañicalqui, Campo Agua Buena, comuna de Yungay, las que adquirió por compraventa habida con la Sociedad Agrícola y Maderera Lago Laja S.A. en los años 50. El título se inscribió en el Registro de Propiedad de Yungay a fojas 365, número 596 del año 1962, pero con motivo del incendio que afectó a dicho Conservador en el año 1965, el registro fue destruido, procediéndose a su reconstitución mediante sentencia judicial y a la reinscripción de los inmuebles a su nombre en el Registro de Propiedad de Yungay a fojas 778, número 811 del año 1967, tomándose nota de lo obrado al margen de la reconstitución.

Con mucha posterioridad, en el año 2001, advirtió que los inmuebles se encontraban inscritos a favor de Celco S.A., lo que aconteció porque mediante escritura pública otorgada el 13 de mayo de 1993, un tercero -Luis Holmes Azócar Cuevas- adujo ser propietario de 5 fundos, dentro de cuyos terrenos se emplazan las parcelas del actor, vendiendo a José Guillermo Barra Azócar alrededor de 56 parcelas y, entre ellas, las tres que pertenecen al demandante, quedando facultado el comprador para reconstituir el supuesto título del vendedor, lo que aconteció el 24 de mayo de ese año, fecha en la cual se reconstituyó el título y se inscribieron los inmuebles a nombre de Barra Azócar. Luego, por escritura pública de 1 de junio de 1993, Barra Azócar vendió los inmuebles a Forestal Cholguan S.A. en precio irrisorio, inscribiéndose los inmuebles a nombre de la compradora a fojas 603, número 510 del año 1993, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Yungay.

Bajo la convicción de que las declaraciones formuladas en la escritura de compraventa son falsas y que la inscripción de la demandada es fraudulenta, el actor informó haber interpuesto una querrela ante el Tercer Juzgado del Crimen de Santiago por falsificación de instrumento público. En su demanda de autos solicitó se ordenara cancelar la anotación al margen de la inscripción de reconstitución de su título que rola a fojas 542 número 541 del citado registro conservatorio del año 1967, que señala las presuntas transferencias efectuadas de que da cuenta la inscripción rolante a fojas 566 número 482 del mismo registro de año 1993, y las subsecuentes que figuran al margen de esa inscripción, entre ellas, la realizada en razón



del contrato otorgado entre Barra Azócar y Forestal Cholguán S.A., aduciendo que ello también resulta procedente a la luz del artículo 728 del Código Civil, aun si se estimara que la inscripción de la demandada es válida. También reclamó el pago de una indemnización de perjuicios ascendente a \$120.525.000.

En subsidio, interpuso acción reivindicatoria respecto de las tres parcelas aludidas, la cancelación de las inscripciones y anotaciones practicadas con ocasión de los títulos fraudulentos descritos y el pago de los perjuicios sufridos.

La demandada Forestal Cholguan S.A. contestó las acciones instando por su íntegro rechazo, manifestando que, en la forma que ha sido expuesta por su contraparte, los hechos son errados y falsos. Dio cuenta de su condición de poseedor inscrito y material de las parcelas en disputa, posesión que sumada a la de sus antecesores se remonta al año 1955, es decir, con anterioridad a la que beneficia a la parte demandante, asilándose en esa circunstancia para invocar a su favor lo estatuido en el artículo 1817 del Código Civil. Por la misma razón, sostuvo la improcedencia de la reivindicación pretendida de contrario y adujo, a mayor abundamiento, haber adquirido los inmuebles por prescripción ordinaria y aun extraordinaria, pretensión que formuló además en una demanda reconvenicional.

Asimismo, cuestionó la existencia y cuantía de los perjuicios demandados, así como la vigencia de la acción impetrada para reclamarlos.

La demandada reconvenicional contestó refiriendo que su contraparte carece de justo título, que su inscripción no es idónea para iniciar prescripción y que tampoco se encuentra de buena fe, puesto que se ha aprovechado de la reconstitución legítima de la inscripción de su parte y de la reconstitución del título fraudulento forjado por sus antecesores, beneficiándose de ese fraude.

SÉPTIMO: Que advirtiendo los jueces que el conflicto dice relación con la disputa del dominio de tres parcelas sobre las cuales ambas partes ostentan posesión inscrita vigente y que no existe discusión sobre la existencia y singularización de esos predios, los jueces se abocan a definir cuál de esas inscripciones debe prevalecer.



Con tal objeto, expresan que corresponde primero pronunciarse sobre la acción reivindicatoria impetrada por la actora, puesto que aunque haya sido deducida en forma subsidiaria a la petición principal de cancelar la inscripción dominical de su contraparte, *“la primera solicitud es una consecuencia de la segunda en el evento de acogerse la pretensión del actor”*.

Para estos efectos y con la finalidad de dilucidar si se reúnen los presupuestos de la señalada acción de dominio, el fallo enuncia la doble historia registral de los inmuebles y la cadena posesoria que antecede a las inscripciones que cada litigante exhibe a su favor, dejando asentado, con el mérito de la sentencia del 34° (ex 3°) Juzgado del Crimen de Santiago en causa rol 204.707-2003 que motivó la suspensión del presente juicio a la espera de su dictación, que José Barra Azócar –vendedor de las parcelas objeto de la litis a la demandada- tiene participación en calidad de autor del delito de uso malicioso de instrumento público falso, cometido en 1993 en la ciudad de Santiago. El ilícito se cometió en la escritura que antecede al título que invoca la demandada para la adquisición de los inmuebles y en aquel instrumento Luis Azocar Cuevas declaró ser dueño de 56 parcelas, entre ellas las del actor, vendiéndolas a José Barra Azócar, a quien además facultó para reconstituir las respectivas inscripciones conservatorias.

En virtud de esa escritura pública, el 24 de mayo del mismo año Barra Azocar obtiene la reconstitución y luego inscribe su compraventa, para luego vender las parcelas a Forestal Cholguán S.A. por escritura de 1 de junio de ese año, en circunstancias que las 3 parcelas objeto de esta litis le pertenecían a un tercero que la había adquirido legítimamente.

Sobre la base de esos hechos, la sentencia de autos concluye que *“Forestal Cholguan adquirió los inmuebles de una persona que no era dueño, por lo tanto, es un hecho de la causa que nos encontramos frente a una venta de cosa ajena. El sentenciado José Barra, quien fuera absuelto en sede penal por haberse visto beneficiado con la prescripción de la acción penal, procedió a vender terrenos, más allá del delito cometido, que no le pertenecían”*.

OCTAVO: Que, entonces -y en cuanto es de interés para la acertada resolución de los recursos de casación en el fondo interpuestos por



ambas partes- el antedicho presupuesto fáctico permite a los jueces del fondo definir la existencia de dos inscripciones paralelas. La primera, del año 1967, cuyo titular es el demandante y la segunda, a nombre del demandado, que data del año 1993. Y de esa constatación deviene que la parte demandante principal ha tenido posesión inscrita ininterrumpida por más de 30 años a la época de interposición de la demanda y por más de 20 años a la fecha de la inscripción de la demandada quien, en cambio, adquiere estas parcelas de José Barra Azócar, el que hizo uso de un instrumento público falso mediante el cual obtiene una inscripción de reconstitución de dominio y dos semanas más tarde, las vende a la demandada, quien las inscribe a su nombre.

Respecto de la titularidad del dominio de la demandada, manifiestan los jueces que esa parte *“...compró a quien no era el verdadero dueño de esos terrenos, como ha quedado demostrado no solo por la sentencia penal, sino también del análisis de los títulos acompañados, por lo tanto, no pudo adquirirlo de su vendedor ni tampoco puede adquirirlo por prescripción. Primero porque no puede o no debió agregar la posesión de los antecesores, su vendedor obtuvo una inscripción de manera fraudulenta, el anterior (vendedor) Luis Azocar nunca fue dueño de los terrenos, quien además habría adquirido de una comunidad que tampoco era titular del dominio de las parcelas. Entonces como el título que lo antecede es falso, la demandada no puede alegar que tiene justo título que lo ampare para adquirir el dominio por prescripción ordinaria. Tampoco puede declararse que adquiere el dominio por prescripción extraordinaria, ya que si se considera que tiene posesión inscrita desde junio de 1993, aunque a juicio de esta sentenciadora la demandada no tiene título, esta se vio interrumpida con la interposición de la demanda que le fuera notificada el 1 de abril del mismo año (debió decir 2003) , por lo que no ha estado en posesión del bien por el lapso de diez años exigido en la ley para adquirir por prescripción el dominio, tampoco ha estado en posesión material del inmueble por ese espacio de tiempo”*.

Coligen, de este modo, que *“el actor es dueño de la cosa que se reivindica, es titular de la acción y la dirige en contra de quien no es dueño de las parcelas, la demandada”*.



NOVENO: Que en cuanto a la posesión material de los inmuebles materia del juicio que la demandada invoca en su beneficio, expresan los juzgadores que no resulta pertinente pronunciarse sobre ese aspecto con la finalidad de preferir la inscripción vigente de aquella parte en el caso de las inscripciones paralelas, habida consideración a que *“la inscripción de la empresa demandada no tiene más mérito para mantenerse vigente porque finalmente proviene de un título falsificado”*. No obstante, la aludida posesión material resulta importante para dar por concurrente el segundo presupuesto de la acción reivindicatoria pues, tal como refiere la demandada, el actor reconoce la pérdida de la posesión al haberse inscrito el dominio a nombre de Forestal Cholguan y esa misma afirmación da cuenta de su reconocimiento respecto a la posesión del bien, a la que accedió sin ser el titular del dominio y al amparo de un título que en su origen es falso, posesión material de la que además dan cuenta los instrumentos allegados al juicio, declarando los jueces, en razón de las antedichas argumentaciones, que la demandada tampoco ha estado en posesión de buena fe, puesto que esa parte *“...una vez notificada de la demanda contesta alegando que es dueño de la cosa que se reivindica, que la ha adquirido de su verdadero dueño agregando las posesiones anteriores. Sin embargo, con la sola revisión de los títulos anteriores pudo haber observado, sin que judicialmente se haya declarado la falsedad del título, que los bienes que adquirió de José Barra no le pertenecían porque no coincidían las citas de las inscripciones anteriores y bastaba con ver que en la reconstitución de la inscripción de la Sociedad Lago Laja (la propietaria original de los inmuebles y quien los vendió al actor) se encontraba anotada al margen la inscripción de dominio la del demandante, es más, debió advertir que Luis Azocar declara haber adquirido por compraventa de otra persona que no era la Sociedad Lago Laja y aun así se anotó al margen de esa inscripción su compraventa”*.

De este modo, concluye la sentencia que *“Habiéndose acreditado todos los requisitos de la acción reivindicatoria no queda más que acogerla declarando que el dueño de las parcelas sublite es el demandante, y consecuentemente cancelar en la parte que corresponde a las 3 parcelas la*



inscripción a nombre de la demandada y la anotación marginal, siempre en relación solo a las 3 parcelas de dominio del actor”.

Seguidamente, deniegan la indemnización de perjuicios perseguida al constatar que esa aspiración no solo *“tiene escaso fundamento fáctico”*, sino porque además los elementos del proceso son insuficientes para asentar la entidad de los perjuicios y su monto, similares razones por las cuales también desechan la petición de restitución de frutos civiles y naturales, cuya determinación no quedó reservada para la etapa de cumplimiento del fallo.

DÉCIMO: Que, por último, para desestimar la demanda reconvenicional de prescripción adquisitiva, los juzgadores reiteran que su promotora carece de justo título ni buena fe para adquirir por prescripción adquisitiva de cinco años *“...y como no tiene título no ha estado en posesión del bien durante el lapso de diez años, puesto que ese tiempo fue interrumpido civilmente con la notificación de la presente demanda antes que se cumpliera el plazo. Por lo que la demanda reconvenicional no podrá prosperar ni en su petición principal de prescripción ordinaria ni lo pedido en subsidio que es la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria”.*

UNDÉCIMO: Que la sentencia de segundo grado hizo suyos los fundamentos que ya han sido enunciados, salvo los que justifican el rechazo de la acción reconvenicional que fueron mencionado en el basamento anterior, y añade otros raciocinios que permiten a los juzgadores confirmar lo resuelto. Entre ellos -en lo que incumbe a los libelos de nulidad puestos en conocimiento de este tribunal de casación- explican que no es posible acceder al reclamo de la actora sobre el agravio del fallo al orden público, interés social e interés de la justicia por haber dejado subsistente en favor de la demandada los efectos de un delito respecto de 53 parcelas bosques, puesto que *“de acuerdo al principio relativo de las sentencias, éstas sólo alcanzan a las partes en sus efectos, y no habiendo tenido intervención directa o indirecta en el presente juicio los propietarios de las 53 parcelas restantes, será desestimada por dicho capítulo la petición del apelante”.*

Tocante a los reproches que desarrolla la demandada relativos al acogimiento de la pretensión de su contraparte y el rechazo de su demanda reconvenicional de prescripción adquisitiva, expresan que la doctrina



mayoritaria a la cual ha adherido esta Corte Suprema, señala que contra título inscrito no es procedente la prescripción adquisitiva ordinaria ni extraordinaria de los bienes raíces, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que el mandato del artículo 2505 es absoluto y no reconoce excepciones, por lo que el instrumento acompañado por la demandada no puede asignársele el efecto que dicha parte pretende, pues no proviene de un título traslativo de dominio, sino de uno falso, el cual no tiene la virtud de cancelar la posesión inscrita del actor, añadiendo, en fin, que si bien el artículo 2510 del Código Civil establece la posibilidad de prescribir extraordinariamente aún sin título, *“...se trata de una norma de carácter general aplicable a la adquisición extraordinaria de bienes muebles o de aquellos inmuebles no inscritos, pero que no tiene aplicación cuando se trata de adquirir por prescripción un bien raíz inscrito, como ocurre en el caso de autos, por lo que se rechazará tal alegación”*.

DUODÉCIMO: Que abordando los cuestionamientos que la parte demandante postula en su recurso de casación, es necesario aclarar que las argumentaciones que allí se desarrollan en relación a los efectos que a su juicio deben reconocerse a la sentencia penal tenida a la vista por los jueces - tendientes a instar por la cancelación de la inscripción dominical de la totalidad de las parcelas que en el contrato de 1 de junio de 1993 fueron vendidas a la demandada-, se formulan sobre la base de un aspecto que no formó parte de la discusión, que se circunscribió únicamente a las materias en las que los juzgadores han emitido pronunciamiento. En estas condiciones, resulta evidente que el demandante propone una casación de fondo fundada en infracciones de ley o errores de derecho referidos a materias que ciertamente derivan de hechos sobrevinientes y distintas de las discutidas en el juicio, cuestiones que no fueron invocadas por las partes en la etapa precursora, para efectos de conceder a la contraria la posibilidad de manifestar su parecer sobre la pertinencia de aplicar las normas que ahora postula, en los términos que indica -y ya explicitados en cuanto a la oportunidad en que se concretaron las circunstancias que les sirven de sustento-, al caso sub lite.

De aceptarse un proceder en tal sentido se atentaría en contra del principio de bilateralidad de la audiencia y, consecuentemente, del debido



proceso, anomalía que se origina justamente porque el recurso de casación discurre sobre la base de una circunstancia que no se había verificado cuando se trabó la litis.

Por lo demás, al analizar el recurso de apelación que la impugnante interpuso contra el fallo de primera instancia, los juzgadores han advertido apropiadamente que lo solicitado no solo escapa al debate definido en el proceso, sino que resulta imposible acceder a la petición de ordenar la cancelación de las inscripciones practicadas respecto de las restantes 53 parcelas materia del contrato cuestionado, pues el efecto de la sentencia dictada en autos sólo puede alcanzar a las partes y los propietarios de los restantes inmuebles no intervinieron directa o indirectamente en esta causa.

DÉCIMO TERCERO: Que, en consecuencia, en cuanto se afina en esas circunstancias la vulneración de los artículos 19 N° 24 de la Carta Fundamental, 24 y 31 del Código Penal, 19, 897, 907, 2314 y 2329 del Código Civil, el recurrente no puede ser oído.

DÉCIMO CUARTO: Que las aludidas disposiciones también se han estimado transgredidas por haberse desestimado la acción resarcitoria intentada por el actor.

Esa pretensión, como ya se enunció, fue desechada por los jueces al concluir que la prueba aportada resultaba insuficiente para asentar la existencia y cuantía de los daños reclamados. Siendo así, conviene recordar que los hechos fijados en una sentencia corresponden al resultado de la ponderación judicial de la prueba rendida en el juicio y esta actividad de análisis, examen y valoración del material probatorio se encuentra dentro de las facultades privativas de los sentenciadores, concerniendo a un proceso racional del tribunal, por lo que no está sujeto al control del recurso de casación en el fondo, salvo que se haya denunciado de modo eficiente la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba que han permitido establecer el presupuesto fáctico que viene asentado en el fallo.

Empero, ninguno de esos preceptos se han estimado infringidos en el recurso de casación. El recurrente, en vez de dirigir su denuncia a esa específica transgresión, ha reclamado que el fallo no considera los diversos elementos probatorios que menciona y, entre ellos, la sentencia criminal tenida a la vista y lo obrado en ese proceso. Empero, esa omisión, de existir,



no constituiría un defecto de carácter sustantivo sino formal y, como tal, debió haber sido conducido por la vía procesal idónea, que ciertamente no es la que se viene analizando.

Siendo así, el presupuesto fáctico en cuya virtud se ha desestimado la demanda indemnizatoria resulta inamovible para este tribunal de casación.

Debe recordarse que la necesidad de establecer un presupuesto fáctico acorde con el postulado de casación queda manifestado también en lo que expresamente dispone el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto declara que: “Cuando la Corte Suprema invalide una sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, sobre la cuestión materia del juicio que haya sido objeto del recurso, la sentencia que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos tales como se han dado por establecidos en el fallo recurrido, reproduciendo los fundamentos de derecho de la resolución casada que no se refieran a los puntos que hayan sido materia del recurso y la parte del fallo no afectada por éste”.

De este modo, como en la especie no es posible revisar los hechos asentados en el pronunciamiento impugnado ni tampoco fijar aquellos sobre los que se explica la infracción que se viene analizando, la aspiración anulatoria queda desprovista de sustento material.

DÉCIMO QUINTO: Que, por las razones expuestas, el recurso de casación en el fondo propuesto por la parte demandante no puede prosperar.

DÉCIMO SEXTO: Que tocante a la casación intentada por la parte demandada, debe apuntarse que el artículo 772 de ese mismo cuerpo normativo, en armonía con lo estatuido en sus artículos 764 y 767 permite, como sustento de la nulidad de la sentencia impugnada, el quebrantamiento de una o más normas legales contenidas en la decisión, imponiendo a la recurrente el deber de expresar circunstanciadamente en qué consisten él o los errores de derecho de que adolece el fallo.

Pero además, con la misma rigurosidad, se exige la descripción del modo en que tales desaciertos han influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia que trata de invalidar, ya que el agravio que debe



manifestar y soportar quien interpone el arbitrio es una de las diferentes exigencias que comparte el recurso de casación con los recursos en general.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, por las razones que ya fueron enunciadas, los sentenciadores analizaron el asunto controvertido a la luz de los presupuestos de la acción reivindicatoria. Así, sin haber existido discusión sobre la singularización de los inmuebles en disputa, seguidamente definieron, en razón de los elementos de la acción de dominio, que si bien ambas partes cuentan con posesión inscrita, debe preferirse la del actor, asentando de este modo su propiedad sobre los inmuebles en litigio. Y, a la vez, establecieron que la demandada es la posesora de esos bienes raíces.

En estas condiciones, resultaba imprescindible que el recurso impetrado denunciara la transgresión del artículo 889 del Código Civil y la falta de cuestionamiento de ese precepto legal resta relevancia a las inobservancias que sí acusa la demandada, en tanto es la hipótesis prevista en la norma preterida la que justifica el establecimiento del supuesto fáctico que conduce a los sentenciadores a adoptar la decisión censurada.

Entonces, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de aquella preceptiva sustantiva básica que ha permitido definir la controversia, el recurso pierde consistencia, en la medida que esta Corte de Casación queda inhibida para entrar a analizar lo que sobre tales cuestiones viene decidido, debiendo reafirmarse, como ya se enunció, que la particularidad que singulariza su objetivo directo es que el recurso de casación en el fondo ataca la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que ésta haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria.

Semejante connotación esencial de este medio de impugnación se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada -pues la nulidad no se configura en el mero interés de la ley- sino sólo la que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto por aquélla, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que en el caso concreto ostente la condición de ser decisoria litis. Y en tal sentido, esta Corte ha dicho que las normas



infringidas en el fallo para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas normas decisoria litis que dejó de aplicar, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto. (CS, 14 diciembre 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).

DÉCIMO OCTAVO: Que, no obstante que la anterior constatación resulta suficiente para rechazar desde luego el arbitrio anulatorio, esta Corte no eludirá el análisis de las alegaciones de la recurrente, en la medida que la manera de proponerlas no se lo impida.

La impugnante ha denunciado que el fallo no reconoce que accedió a la posesión inscrita de los inmuebles por medio de justo título, pues no es aplicable la hipótesis del N° 1 artículo 704 del Código Civil, en tanto se trata de una venta de cosa ajena que, de acuerdo al artículo 1815 del Código Civil, es válida.

Y, en similar sentido, postula que el fallo también incurre en un error de derecho al declarar que su título no ha podido cancelar la posesión inscrita de su contraparte, conclusión que contraría la regla del artículo 2505 del Código Civil. Luego arguye que correspondía dar lugar a la prescripción adquisitiva que demandó reconventionalmente.

Enfrentando tales reproches, se advierte que la sentencia además ha declarado que su parte no estuvo en posesión de buena fe, como se concluye en el basamento décimo séptimo de la sentencia de primer grado que el fallo recurrido hizo suyo, declaración que si bien se formula a propósito de la acción reivindicatoria, es evidente que también se extiende a los presupuestos de la prescripción adquisitiva, siendo irracional colegir que aplica solo para un caso y no para el otro, pues se trata de un mismo hecho.

Por ende, aun cuando pudiese estimar que el contrato de compraventa por el que adquirió los inmuebles sí constituye un justo título, igualmente habría de concluirse que carece de posesión regular, por lo que le está vedado adquirir por prescripción ordinaria, conclusión que no logra ser desvirtuada por la genérica denuncia de haberse transgredido los artículo 2507 y 706 del Código Civil, pues para estos efectos la recurrente también



debió denunciar la infracción de las normas reguladoras de la prueba, máxime si su reproche se funda en el hecho de que *“no existe ningún antecedente en autos que acredite que las parcelas en cuestión se hayan adquirido por Forestal Cholguan por medios ilegítimos o con fraude u otro vicio”*.

Con todo y en la medida que la recriminación apunta a la buena o mala fe de quien se dice poseedor inscrito, se echa de menos que el arbitrio explicara con suficiencia de qué modo se quebrantan los artículos 700 y 707 del Código Civil que se ocupan de ese aspecto, disposiciones que en este punto no se estimaron vulneradas.

DÉCIMO NOVENO: Que en cuanto a la prescripción adquisitiva extraordinaria, la pretendida transgresión al artículo 2510 del Código Civil que postula la demandada tampoco resulta suficiente para invalidar lo decidido.

Constando en autos que la escritura celebrada el 13 de mayo de 1993 por cuyo intermedio Luis Azócar vendió a José Barra Azócar 56 parcelas del Fundo Dañicalqui es falsa por las razones que fueron advertidas por el 34° Juzgado del Crimen de Santiago, que ambos comparecientes tienen participación en calidad de autor del delito de uso malicioso de instrumento público y que el vendedor no era el propietario de los inmuebles, resulta evidente que en el contrato de compraventa que Barra Azócar celebró con la demandada el 1 de junio de ese año, aquél no pudo transferir un dominio del que carecía, razón por la cual Forestal Cholguan S.A. tampoco ha podido acceder a la posesión regular de sus antecesores.

VIGÉSIMO: Que conforme previene el artículo 2492 del Código Civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído éstas durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales, concepto del que se desprenden sus dos elementos fundamentales: la posesión de la cosa y el transcurso del tiempo. La determinación de este último presupuesto no solo se refiere a la naturaleza de la cosa -mueble o inmueble- sino también al carácter de la posesión que se tenga sobre ella. Por ello es que la posesión regular, que es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, de acuerdo a lo que



estatuye el artículo 702 del Código Civil, dará lugar a la prescripción adquisitiva ordinaria, que respecto de inmuebles exige cinco años.

Ahora bien, la exigencia de justo título y tradición dice relación con tres aspectos principales, a saber: 1.- El título de la posesión, que podrá ser un acto o contrato a consecuencia del cual una persona entra en posesión de una cosa; 2.- La calidad de justo del título que se esgrime y que es aquel, conforme da cuenta el mencionado artículo 706 del Código Civil, que por su naturaleza sirve para transferir el dominio; y 3.- La tradición, que se requerirá cuando el título sea translaticio de dominio.

Entonces, si la propiedad no resulta transferida es porque el que hace la tradición carece de derecho y no por falta de título en cuya virtud se hace la tradición. Y ello es lo que acontece en la especie, pues la demandada de autos adquirió de quien no era dueño de los inmuebles.

Cierto es que la venta de cosa ajena es válida, empero ese título no transfiere el dominio sino que, en principio, habilita únicamente a adquirirlo mediante prescripción.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que para calificar la naturaleza de la posesión de Forestal Cholguan S.A. ha de estarse, en primer término, a la calidad del título en virtud del cual comenzó a poseer, como si se efectuó la tradición y a la buena o mala fe existente en ese momento.

Los justos títulos son los constitutivos o translaticios de dominio y estos últimos son los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta y la donación entre vivos. En el caso de autos, el título de la demandada es un contrato de compraventa celebrado por escritura pública de 1 de junio de 1993 que se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces de Yungay en ese mismo mes y año, lo que hizo a esa parte entrar en posesión de los inmuebles materia del juicio. Empero, como ya se dijo, el título solo la habilitaba para ganar por el dominio por prescripción, pues proviene de quien no era dueño de los inmuebles que pretendió enajenar. Y además, ha sido establecido que la demandada tampoco poseyó de buena fe.

En consecuencia, careciendo de posesión regular, solo asiste a la demandada la posibilidad de beneficiarse con la usucapión vinculada al estatuto de la prescripción extraordinaria, pues como no es posible que



acceda a una posesión regular de sus antecesores, solo pudo añadirla con sus calidades y vicios y, en la especie, esta deviene de un título falso.

Siendo así, ya sea que la posesión de la demandada principie en el mes de mayo o junio del año 1993, el término que la habilitaba a adquirir por prescripción extraordinaria -de 10 años conforme lo previene el artículo 2511 del Código Civil- fue interrumpido con la notificación de la demanda de autos, actuación verificada el 1 de abril de 2003.

Por ende, aun cuando esta Corte pudiera no compartir lo razonado por los jueces en relación a la interpretación y efectos que asignan a la norma contenida en el artículo 2510 del mencionado texto legal, tal inadvertencia carecería de la influencia en lo dispositivo del fallo que le atribuye la recurrente, puesto que igualmente corresponde desestimar su pretensión.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en consecuencia, el recurso de casación en el fondo de la demandada tampoco puede prosperar.

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 intentados por el abogado Claudio Flores Aqueveque, en representación de la parte demandante y el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Ramón Domínguez Aguila, en representación de la demandada, interpuestos en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Chillán de trece de febrero de dos mil veinte.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

Redacción a cargo del ministro señor Prado P.

N° 27.423-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C. y Sr. Raúl Mera M. (s)

No firman los Ministros Sra. Egnem y Sr. Mera no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones la primera y haber terminado su periodo de suplencia el segundo.





HWVWXBEXXBW

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a diecinueve de octubre de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

