

Rancagua, veintinueve de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS:

Que, en estos autos **Rol ingreso Corte N° 975-2020**, sobre juicio ordinario de acción reivindicatoria y nulidad de contrato, caratulados “Cabrera con Inmobiliaria Santa Andrea SpA y otros”, seguidos ante el Juzgado de Letras y Garantía de Pichilemu, bajo el Rol N° C-23-2019, la parte demandada recurrió de casación en la forma y apelación en contra de la sentencia de treinta de junio de dos mil veinte que –en cuanto al fondo– resolvió lo siguiente: I. Se **acoge** en todas sus partes la **demanda principal de reivindicación** deducida con fecha 14 de febrero de 2019 y complementación de fecha 19 de febrero de 2019 por la demandante, y en consecuencia ordena la restitución del inmueble, ubicado en Playa Hermosa, comuna de Pichilemu, de una superficie de 6,0917 hectáreas cuyos deslindes se precisan, inscrito a fojas 676 N° 963 y de fojas 677 N° 963, ambas del Registro de Propiedad correspondiente al año 1992 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, dentro de tercero día que esta sentencia quede ejecutoriada, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública; II. Se **rechaza** la demanda conjunta de **nulidad absoluta** deducida por el actor; III. Se **rechaza** la demanda **reconvencional de prescripción adquisitiva** presentada por la demandada; IV. Se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu cancelar la inscripción de fojas 798 vuelta N° 846 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 2018, debiendo asimismo cancelarse la anotación marginal de su transferencia en el título anterior; V. Se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu cancelar la inscripción de fojas 1243 vuelta N° 1216 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 2018, debiendo asimismo cancelarse la anotación marginal de su transferencia en el título anterior; VI. Se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu cancelar la inscripción de fojas 951 N° 774 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 2012, en lo que se refiere a su resto o parte no transferida, debiendo asimismo cancelarse la anotación marginal de su transferencia en el título anterior; VII. Se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu cancelar la anotación marginal de rectificación de fecha 1 de febrero de 2012 y que se encuentra al margen de la inscripción de fojas 228 N° 343 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año de 1993; VIII. Se



ordena al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, agregar al final de sus registros copia autorizada de la sentencia en todas las inscripciones señaladas; y además en la inscripción de dominio de fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1992 y de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1992; IX. Se declara a todos los demandados principales, poseedores de mala fe, para todos los efectos legales; y en consecuencia, se ordena que ellos deberán restituir todos los frutos naturales y civiles a los demandantes principales, a contar de la fecha de contestación de la demanda, hasta la fecha de la restitución efectiva de la propiedad. Como asimismo los demandados deberán indemnizar a la parte vencedora de todos los deterioros que, por su hecho o culpa, haya sufrido el inmueble; X. Se condena en costas a los demandados principales, por no haber tenido ningún motivo plausible para litigar.

Por su parte, la parte demandante se adhirió a la apelación deducida por la demandada.

Declarado admisible el recurso de casación en la forma, se ordenó traer los autos en relación respecto de todos los recursos.

A.- En cuanto a los recursos de casación en la forma y apelación deducidos por la parte demandada a folio 188.

I.- En cuanto al recurso de casación en la forma.

PRIMERO: Que el arbitrio de invalidación formal se funda en las causales previstas en el artículo 768 número 4 y numeral 5 en relación con el artículo 170 N°4 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por haber sido dada la sentencia en *ultra petita* extendiéndola a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, y por haber sido dada con omisión de consideraciones de hecho y de derecho fundantes del fallo, respectivamente.

Solicita, que se haga lugar al recurso, se invalide la sentencia impugnada y se dicte un fallo de reemplazo en que se rechace tanto la demanda principal de reivindicación como la demanda de nulidad en todas sus partes, y se acoja la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva, con costas.

SEGUNDO: Que, en lo concerniente al supuesto vicio de *ULTRA PETITA*, la recurrente reclama -en síntesis- que la sentencia dispuso cancelar una serie de inscripciones conservatorias derivadas de una



anotación practicada en el año 2012, al margen de la inscripción de dominio a nombre de Pedro Silva Castillo, que fue ordenada en los autos voluntarios V-96-2001 del Tribunal de Letras de Pichilemu, sin embargo –recalca– se rechazó la acción de nulidad promovida por el actor a propósito de la cual se pedía proceder a cancelar estas inscripciones, por ende, el tribunal carecía de atribuciones para ordenarlas, ya que en la demanda reivindicatoria aquello no fue solicitado. En razón de ello, concluye que al haberse rechazado la rescisión era improcedente acceder a dichas cancelaciones.

TERCERO: Que, la norma invocada en el recurso consagra el término genérico *ultra petita*, que literalmente traducido quiere decir “más de lo pedido” y encuentra dos situaciones doctrinariamente diversas: la *ultra petita* propiamente tal y la *extra petita*, entendida ésta como el defecto que se produce cuando el fallo se pronuncia sobre cuestiones no pedidas. Una y otra situación son perfectamente diferenciables, por cuanto en la primera se da más de aquello que fue efectivamente solicitado, en cambio en la segunda se da algo que no fue materia de solicitud alguna.

Ahora bien, según consta de la sentencia impugnada, el juez *a quo* resolvió acoger en todas sus partes la demanda principal de reivindicación deducida por la demandante, y en consecuencia ordenó la restitución del inmueble respectivo que rola inscrito a fojas 676 N° 963 y de fojas 677 N° 963, ambas del Registro de Propiedad correspondiente al año 1992 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu y la cancelación de las inscripciones conservatorias que detentan los demandados respecto de dicha propiedad.

Por su parte, la simple lectura de la demanda de folio 1, permite verificar que –en lo principal– la actora dedujo demanda de reivindicación de conformidad a lo dispuesto en los artículos 889 y siguientes del Código Civil, y en los numerales 2° y 3° de su parte petitoria solicitó se declare que las demandadas carecen de todo derecho de dominio o posesión sobre el predio que se reivindica, y que el actor puede ejercer, libremente y sin otras limitaciones que las legales, los atributos del dominio sobre el predio que se reivindica y que la parte contraria debe abstenerse de ejecutar todo acto, hecho o contrato que signifique desconocer o privar al demandante del mismo. A su vez, en el numeral 4° se pide expresamente que en el evento de llegar a existir superposición de cabidas y superficies y duplicidad de inscripciones dominicales, prefiera la del actor por la



naturaleza de sus títulos, la historia ininterrumpida de regulares transferencias sucesivas.

CUARTO: Que, entonces, lo decidido por el Tribunal se ajusta a lo pedido en la demanda, cuyo objeto es precisamente obtener la restitución del bien raíz que pertenece al actor declarando que la demandada carece de todo derecho sobre el predio reivindicado, cuestión que necesariamente supone la cancelación de las inscripciones y anotaciones marginales obtenidas por la recurrente respecto de dicho inmueble, pues de lo contrario no habría posibilidad de cumplir satisfactoriamente lo decretado en la sentencia.

Así las cosas, las cancelaciones ordenadas en la sentencia son una consecuencia necesaria de la decisión de acoger la reivindicatoria impetrada, por lo que forma parte integrante de lo pedido en la demanda al tiempo de ejercer dicha acción.

QUINTO: Que, a mayor abundamiento, las cancelaciones ordenadas en la sentencia también se encuentran cubiertas por el citado numeral 4° del petitorio de la demanda, en cuanto constituyen una consecuencia forzosa de las restituciones mutuas procedentes en razón de la reivindicación, según se contempla en los artículos 904 y siguientes del Código Civil.

Por consiguiente, la decisión del Juzgador se ajustó a lo solicitado en la demanda según las reglas de la acción reivindicatoria impetrada para obtener la restitución del inmueble de propiedad del actor, sin que puede estimarse que la orden de cancelación de las anotaciones que turban dicho dominio rebase el marco de lo pedido en la demanda, como exige el vicio de *ultra petita* alegado por el recurrente, cuestión que necesariamente conduce a su rechazo.

SEXTO: Que, en cuanto a la CAUSAL DE FALTA DE CONSIDERACIONES DE HECHO Y DE DERECHO fundantes del fallo, el recurrente sostiene que el tribunal de la instancia confundió el asunto controvertido, así en lugar de tratar de explicar que las razones legales y fácticas por las cuales se reunían los requisitos para que pudiese prosperar la demanda reivindicatoria promovida, se limitó a poner su atención en lo sucedido con una secuencia de inscripciones conservatorias derivadas de una anotación practicada el año 2012 al margen del dominio del demandado, entendiendo que para discernir la cuestión del dominio alegada y la prescripción adquisitiva, bastaba con determinar que dicha anotación marginal surgía de un error.



Así recalca *“que según se explica en el recurso de apelación, para decidir si los actores son verdaderamente dueños de la cosa singular que reclaman, y establecer si don Pedro Silva Castillo adquirió por prescripción adquisitiva, los hechos a probar, y las normas jurídicas que debían ponderarse, eran otros y distintas”*.

Concluye que a su parecer, resulta inadmisibile y viciado que, en vez de contener consideraciones de hecho y derecho para justificar el dominio alegado o desconocer la prescripción adquisitiva que operó en favor de don Pedro Silva Castillo, el fallo pretenda resolver toda la disputa analizando y ponderando la eficacia o valor de una secuencia de anotaciones e inscripciones conservatorias que adolecerían de errores, pues aquello es en todo caso accesorio, y no guarda relación substancial con la cuestión controvertida.

SÉPTIMO: Que, el inciso 3° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil establece que el tribunal podrá desestimar el recurso de casación en la forma, si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo o cuando el vicio no ha influido en lo dispositivo del mismo.

Pues bien, al examinar la causal de casación formal deducida, ella se refiere a la supuesta falta fundamentación de hecho y derecho de la sentencia respecto de la concurrencia de los requisitos propios de la acción reivindicatoria incoada por la demandante, y en los mismos términos, a la supuesta falta de fundamentación en el análisis de la prescripción adquisitiva que alega la demandada; alegaciones similares que –en definitiva– se reprochan a la sentencia en el recurso de apelación.

Tal es así, que para explicar esta causal de casación la recurrente se remite a lo expuesto en su recurso de apelación deducido en el primer otrosí del mismo escrito de la casación.

De esta forma, aparece de manifiesto que los supuestos defectos denunciados en la sentencia, pueden ser corregidos por otra vía, como es el recurso de apelación también deducido por la demanda en base a los mismos argumentos, siendo ésta última herramienta procesal la que aprovechará esta Corte para conocer el fondo del asunto debatido, por lo que el recurso de casación en la forma por esta causal necesariamente ha de ser desestimado.

OCTAVO: Que, sin perjuicio de lo anterior, es dable aclarar que los vicios en que se funda el recurso sólo concurren cuando la sentencia



carece de fundamentos fácticos o jurídicos que le sirvan de sustento, es decir, cuando no se desarrollan los razonamientos que determinan el fallo y carece de normas legales que la expliquen, lo que no ocurre en el presente caso, pues los argumentos de la sentencia permiten cumplir con la exigencia normativa de fundamentación de lo decidido y la enunciación de las leyes que lo sustentan, aun cuando puedan no ser compartidos por quien recurre, por lo que la sentencia que se impugna no adolece del vicio de nulidad reclamado.

II. En cuanto al recurso de apelación.

Se reproduce la sentencia en alzada, **y se tiene además presente:**

NOVENO: Que, en el primer otrosí de su presentación de fecha veintitrés de julio de 2020, a folio 188, la parte demandada dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia dictada en autos.

Sostuvo, en lo medular, que la sentencia impugnada debe ser corregida en tres materias, esto es, en cuanto a la demanda reivindicatoria, respecto de la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva, y en relación a la mala fe atribuida a su parte.

En cuanto a LA DEMANDA REIVINDICATORIA, se reprocha –en lo central– que al acoger la demanda reivindicatoria interpuesta por los actores, la sentencia prescindió del cumplimiento de requisitos exigidos por la ley para que una acción de esa índole prospere, e hizo un examen superficial de la prueba rendida, omitiendo hechos decisorio Litis. Expone el apelante, que el fallo impugnado concluye que los actores son los propietarios de un predio de 6,0917 hectáreas, cuyos deslindes señala, sin embargo, la prueba rendida no respalda aquello, por cuanto de las inscripciones especiales de herencia a favor de los demandantes se coligen tres consecuencias, cuales son que los demandantes adquirieron una superficie menor a tres cuadras y un cuarto de cuadra más o menos; que esta superficie menor es indeterminada, pues no se precisa en qué consiste ese resto, su área, ni el lugar donde se emplaza; y que los deslindes de la propiedad heredada, según sus títulos originales, difieren de los deslindes que tiene la porción de terreno que se pretende reivindicar en estos autos.

Recalca, que el tribunal *a quo* obvió un análisis correcto a pretexto de un acto de los propios demandantes, quienes en una causa voluntaria acompañada a los autos (V-96-2001 del Juzgado de Letras de Pichilemu) pretendieron rectificar los deslindes de su propiedad, sin embargo, lo obrado y decidido en dicha causa, no configura un modo de adquirir el dominio de las cosas, y además de no producir efecto de cosa juzgada,



resulta inoponible a los demandados.

Refiere, que contrasta con esta ausencia de prueba para acreditar el dominio del predio que los actores persiguen reivindicar, la existencia de pruebas que demuestran que no son propietarios de esa superficie, y que más relevante aún, se advierte que el lote B que dicen retener bajo su dominio, no se extiende ni abarca terrenos emplazados al oriente del camino público que une Pichilemu con Cahuil, y ocurre que todo el predio reivindicado en estos autos está emplazado al oriente de dicho camino.

Explica, que si los demandantes elaboraron y suscribieron un plano aprobado por el SAG y registrado en el Conservador, donde consignan que el predio heredado por ellos, tiene una superficie determinada de a lo más cuatro hectáreas, ahora les está vedado sostener que por herencia actualmente son dueños de un predio de más de 6 hectáreas, atendida la doctrina “de los actos propios” que ha sido recogida en diversas disposiciones de nuestro Código Civil.

Concluye, que la demanda reivindicatoria debió ser desestimada en todas sus partes.

Respecto de la DEMANDA RECONVENCIONAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, el apelante se remite a lo ya argumentado a propósito de los requisitos de la acción de reivindicación y en función de ello estima que la única conclusión posible es que se trata de un inmueble que en su totalidad no está inscrito previamente, y por consiguiente no resultan aplicables las reglas especiales sobre la posesión de inmuebles inscritos, ni toda la denominada teoría de la posesión inscrita. En este contexto, estima que la posesión material del inmueble de marras por su representado es un hecho pacífico, ya que los actores en su libelo lo reconocieron y además fue ratificada a través de los testigos que presentó esta parte, testimonios contestes de los cuales se desprende que dicha posesión excede largamente el plazo de 10 años previsto en el artículo 2511 del Código Civil, pues data desde el mes de marzo del año 1975, oportunidad en la cual el demandado adquirió por compra efectuada al propietario original de quien heredaron luego los actores, todo el resto del predio ubicado al poniente del camino público de Pichilemu a Cahuil.

Añade, que además, en razón de haberse detectado superficies de terreno emplazadas al oriente de ese camino que no estaban inscritas a nombre del vendedor ni otra persona, se convino de palabra que su parte ocuparía y tomaría posesión material de las mismas, lo que no es posible acreditar ya que no se plasmó en un instrumento, pero resulta irrelevante



en la medida que habiendo transcurrido en exceso el plazo de 10 años de posesión, operó la prescripción adquisitiva extraordinaria prevista en el artículo 2510 del Código Civil.

En relación a la MALA FE que fuera determinada en la sentencia, señala el recurrente que un principio general de derecho ordena presumir la buena fe, y por consiguiente, no habiéndose rendido prueba en contrario, se debe considerar que tanto la anotación marginal del año 2012 como las inscripciones posteriores, que son resultado de un error de apreciación de mi parte, lo fueron de buena fe.

Afirma, que al contrario de lo decidido, la mala fe estuvo del lado de la demandante en cuanto vendieron a sabiendas una cosa ajena, con el propósito de defraudar a terceros y al legítimo dueño de la cosa.

Pide, en definitiva, se revoque la sentencia apelada, y en su lugar decida que se rechazan en todas sus partes la demanda de reivindicación y nulidad impetradas, y que se acoge la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva promovida por su parte, con costas.

DÉCIMO: Que, en relación a la supuesta falta de requisitos exigidos por la ley para que la acción reivindicatoria pueda prosperar, cabe precisar que lo discutido en juicio –y en el recurso– es la condición de dueño de los actores respecto del bien reivindicado, es así, que no hubo controversia en cuanto a los demás requisitos de la acción reivindicatoria deducida.

Sobre el punto en cuestión, cabe precisar –desde ya– que resultó debidamente acreditado en autos, que los demandantes señora María Felicitas Cabrera Ortiz y señor Marcos Alejandro Iturra Vargas son los propietarios del inmueble cuya reivindicación se solicita. En efecto, los actores adquirieron el dominio por sucesión por causa de muerte, según consta de las respectivas inscripciones rolantes a fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del año 1992 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu y a fojas 659 N° 611 del mismo Registro, pero del año 2009, inscripciones que se encuentran vigentes y que, a la luz de la teoría de la posesión inscrita que rige nuestro sistema, constituyen prueba y garantía de la posesión de los actores respecto del inmueble reivindicado.

En este sentido, la cadena de sucesiones y posesión de la parte demandante data desde el año 1950, pues consta copia de inscripción de dominio a nombre don José Lautaro Vargas Vargas (cónyuge y abuelo de los demandantes, respectivamente) sobre un retazo de terreno ubicado en el sector Playa Hermosa, comuna de Pichilemu, rolante a Fojas 916 vuelta; N° 1089, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de



Santa Cruz, correspondiente al año 1950. Luego, según consta en copia de inscripción especial de herencia del año 1992 antes individualizada, adquirieron el inmueble, por sucesión por causa de muerte de don José Lautaro Vargas Vargas, su cónyuge sobreviviente María Cabrera Ortiz y su hija María Luzmira Vargas Cabrera, última de las cuales a su fallecimiento transmitió sus derechos a su único heredero e hijo, Marcos Iturra Vargas, según consta en inscripción del año 2009, también ya especificada.

En consecuencia, se acreditó que los demandantes María Cabrera Ortiz y Marcos Iturra Vargas son poseedores inscritos del inmueble cuya reivindicación solicitan, pues lo adquirieron vía sucesión por causa de muerte de conformidad a lo dispuesto en el artículo 588 y 951 y siguientes del Código Civil.

Por consiguiente, los actores cumplen cabalmente con el requisito de ser dueños de la cosa reivindicada.

UNDÉCIMO: Que, sin perjuicio de lo explicado, cabe aclarar que el ya referido causante, José Lautaro Vargas Vargas, hizo una transferencia de una porción de su terreno al demandado de autos Pedro Silva Castillo mediante escritura pública de compraventa de fecha 20 de marzo de 1975, en virtud de la cual le vendió una porción de terreno con una superficie aproximada de 1,85 hectáreas.

Por su parte, las herederas de don José Vargas, doña María Luzmira Vargas Cabrera y doña María Felicitas Cabrera Ortiz vendieron una superficie de 7.234,74 metros cuadrados a la sociedad Héctor Arraño y Cía. Limitada, tradición de la que da cuenta la inscripción de fojas 1153 N° 1525 del Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de bienes Raíces de Pichilemu.

Así las cosas, en consideración a las transferencias efectuadas y la poca claridad de los deslindes y cabida luego de efectuadas las transferencias parciales de tierras, con el objeto de aclarar la cabida y deslindes de su inmueble, la herederas de José Lautaro Vargas Vargas, señoras María Felicitas Cabrera Ortiz y María Luzmira Vargas Cabrera, ambas en su calidad propietarias del terreno, iniciaron un proceso voluntario, Rol V-96-2001, tramitado en el Juzgado Civil de Pichilemu, donde por sentencia de fecha 30 de Julio de 2009 se acogió la solicitud de rectificación judicial de superficie presentada disponiendo en su **resolutivo I** que “...se rectifica la inscripción de dominio en el sentido de establecer la superficie del terreno de marras en 6,0917 hectáreas y cuyos deslindes



son AL NORTE, con Juan Vargas y Modesto Pavez en 301,70 metros; Al SUR, con Rogelio Vargas Becerra en 515 metros: AL ORIENTE con Juan Cabrera Pavez en 87,70 metros y al PONIENTE, en 216,99 metros con Camino Público que va de Pichilemu a Cahuil (sic)".

Es decir, quedó asentado que luego de descontadas las transferencias de porciones de terrenos efectuadas con anterioridad, la superficie quedada para las herederas solicitantes de la gestión voluntaria correspondía a 6,0917 hectáreas, cuyos deslindes se describen y coinciden –precisamente– con la propiedad reivindicada en estos autos por los demandantes.

En este escenario, nada relevante aportan los documentos acompañados a folios 40 y 46 de esta instancia por la demandada, consistentes en los expedientes números 15114 y 14641 del año 1982, sobre regularización de tres lotes de 8,46 hectáreas y un lote de 2,47 hectáreas, respectivamente, realizados por José Vargas a su nombre, como tampoco los instrumentos agregados a folio 46 referentes a un escrito presentado por el abogado de la demandante con fecha 22 de agosto de 2020, a un plano aéreo-fotogramétrico acompañado por el mismo abogado con fecha 23 de agosto de 2020, y a una copia de la inscripción de dominio practicada en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de la sociedad Héctor Arraño y Compañía Limitada, toda vez que como se ha explicado, los demandantes cuentan con la posesión inscrita del inmueble que reivindican.

En este sentido, no se debe perder de vista que la adquisición de la posesión de bienes inmuebles en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra sistematizada en la llamada "Teoría de la posesión inscrita", cuyo respaldo normativo es posible encontrar en diversas normas del Código Civil, es así que el artículo 724 del Código Civil, 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, a su vez, es corolario de los artículos 686 y 696 del mismo cuerpo legal. Luego, el legislador, considerando que es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito, estatuye en el artículo 728 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". Es decir, el poseedor inscrito conserva su posesión mientras se mantenga vigente su inscripción, y por tanto su posesión sólo termina por la cancelación de ésta. Por último el artículo 924 del Código Civil 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".*

Así las cosas, cabe desestimar los documentos antes referidos agregados por la demandada pues en nada sirven para desvirtuar lo que se ha consignado y concluido latamente en los párrafos precedentes, toda vez que se comprobó, por una parte, que los demandantes tienen la posesión inscrita del inmueble que reivindican, y de otra, que obtuvieron una sentencia judicial que aclara la cabida y deslindes de dicho predio, el que –como se dijo– coincide con el inmueble demandado en autos.

DUODÉCIMO: Con todo, aún debe tenerse presente, que tal como reconocen las partes, hubo un error en el punto **resolutivo II** de la sentencia voluntaria antes señalada, pues dispuso erradamente anotar su declaración al margen de la inscripción del demandado Pedro Silva Castillo que no era peticionario en la causa, en lugar de disponer la anotación al margen de la inscripción de los solicitantes, que era lo que correspondía.

Sin embargo, y más allá de una serie posteriores trasposos e inscripciones anómalas producidas a propósito del evidente error que se ha destacado, lo concreto es que con fecha 30 de diciembre de 2013 se dictó sentencia complementaria y rectificatoria en los autos Rol V-96-2001, donde se dispuso **rectificar el numeral II** de la parte resolutive de la sentencia de fecha 30 de Julio de 2009, disponiendo anotar su declaración al margen de las inscripciones de dominio de las peticionarias María Luzmira Vargas Cabrera y María Felicitas Cabrera Ortiz, esto es, a fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 y a fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992.

En consecuencia, no queda duda alguna que las demandantes doña María Felicitas Cabrera Ortiz, como cónyuge sobreviviente de José Vargas



Vargas, y don Marcos Iturra Vargas como heredero de María Vargas Cabrera, a su vez hija de José Vargas Vargas, tienen la posesión inscrita del inmueble que reivindican, y por otra parte, que obtuvieron una sentencia judicial que aclara la cabida (6,0917 hectáreas) y deslindes del predio objeto de la acción de autos, el que –como se dijo– coincide con el inmueble demandado, cuyo rol de avalúo fiscal, además, es y siempre ha sido el 1129-32 de la comuna de Pichilemu, a diferencia del terreno adquirido por el demandado don Pedro Silva cuya propiedad tiene un rol de avalúo diverso que es el 1129-507, según consta de la documental –no objetada– acompañada en la presente causa.

De esta forma, lo apuntado constituye un antecedente que reviste los caracteres de gravedad y precisión suficientes para producir convencimiento en cuanto a la posesión de los actores respecto del predio reivindicado, en los términos de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 426 del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMO TERCERO: Que, por último, como contrapartida de lo explicado, es relevante hacer presente que el único título traslativo de dominio que tiene la parte demandada recae sobre una porción de terreno adquirida por compra de Pedro Silva Castillo a José Vargas Vargas, de una superficie aproximada de 1,85 hectáreas, según consta de la escritura de compraventa suscrita el 11 de julio de 1975, inscrita a su nombre a fojas 228 número 343 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, del año 1993, Rol de avalúo 1129-507 de la comuna de Pichilemu, inmueble que no tiene relación alguna con la propiedad cuya reivindicación se solicita en estos autos, la que –cabe recalcar– se encuentra inscrita a nombre de los demandantes a fojas 677 N° 963 del año 1992 y a fojas 659 N° 611, del año 2009 del Registro y Conservador mencionado, cuyo rol de avalúo fiscal es 1129-32.

Es decir, los demandados carecen de título traslativo de dominio respecto del bien reivindicado, y en cuanto a las anotaciones marginales efectuadas a la inscripción de dominio a nombre de los demandados, como se ha dicho, no producen efecto jurídico alguno toda vez que se practicaron la primera, por un error incurrido en la resolución judicial tantas veces citada de fecha 30 de julio de 2009, y la segunda, por una actuación del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu quien no cumplió lo ordenado por el Tribunal en la sentencia rectificatoria de 30 de diciembre de 2013, procediendo, de modo inexplicable, con fecha 06 de marzo de 2018 a realizar otra anotación marginal en que se incorpora un



lote que denomina “B” a la inscripción de dominio de fojas 228 N° 343 del año 1993 de propiedad del demandado Pedro Silva, las 6,0917 hectáreas que corresponden al inmueble de dominio de los demandantes cuya reivindicación solicitan.

Atendida esta anómala situación, tal como se explicó en la sentencia de instancia, corresponde que esta nueva –equivocada– anotación realizada por el Conservador se tenga como nula, por cuanto es claro que al tiempo de ésta no había duda alguna del error de transcripción explicitado en la sentencia de diciembre de 2013, y por tanto, se trata de una situación jurídica viciada y carente de validez que además de no conceder posesión legítima alguna a la demandada, habilita para decretar la cancelación de todas las inscripciones fundadas en el referido error en cuanto inciden en el inmueble cuya reivindicación se persigue en estos autos.

DÉCIMO CUARTO: Que, en relación a la DEMANDA RECONVENCIONAL de prescripción adquisitiva, se debe tener presente lo explicado en los motivos anteriores, en cuanto se acreditó que la demandante mantiene la posesión inscrita del inmueble que reivindica, no obstante que además, se comprobó que la demandada carece de título alguno que le habilite para adquirir por prescripción de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2498 y siguientes del Código Civil.

En efecto, el título que detenta la demandada se refiere a una porción de terreno diverso al demandado por los actores, y la anotación realizada al margen de la inscripción del demandado Pedro Silva, como se ha explicado latamente, obedeció a un evidente error que fue corregido por sentencia judicial firme, y por tanto, tal equivocada anotación carece de validez jurídica y de nada sirve a fin de hacer operar la prescripción como modo de adquirir, según pretende el demandante reconvencional.

Cabe recordar, que el artículo 2505 del Código Civil 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"*, entonces la circunstancia que el demandado ocupe el bien sin un título que lo habilite para ello, no lo constituye en poseedor irregular ni menos regular del inmueble disputado, porque carece de posesión inscrita. Lo anterior, sin perjuicio de las anotaciones marginales que obtuvo la demandada, toda vez que –según se ha explicado latamente– ellas se



fundan en un evidente error y por tanto se encuentran viciadas y carecen de validez jurídica.

De esta forma, esta Corte comparte lo concluido por el fallo recurrido, en cuanto de los antecedentes de autos queda claro que los verdaderos poseedores inscritos de la propiedad en disputa son los actores, quienes reúnen los dos elementos característicos de la posesión –corpus y animus–, cuestión que les otorga preferencia sobre la anotación obtenida por la demandada en base a un error manifiesto de transcripción en una sentencia, que fue posteriormente rectificada, y sin ningún título traslativo de dominio que le sirva de antecedente.

Todo lo señalado, es sin perjuicio además, de la incompatibilidad existente entre la acción reconvencional de prescripción y la acción principal de reivindicación, por cuanto esta última al haber sido acogida necesariamente excluye a la primera, tal como sostuvo el tribunal de la instancia en su sentencia.

DÉCIMO QUINTO: Que, por último, en cuanto al reclamo por el establecimiento –en el fallo apelado– de la existencia de una posesión de MALA FE por parte de la demandada, se debe recordar que dicha parte ha ocupado el inmueble ajeno reivindicado sin fundamento legítimo alguno, y con pleno conocimiento que su posición se sustentaba en una anotación registral errónea, de la cual, además, ha sacado partido mediante diversas transferencias y actos, como es el haber logrado una segunda inscripción equivocada a su favor en el Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, incluso contra lo dispuesto expresamente en sentencia judicial firme de fecha 30 de diciembre de 2013, dictada por el Juzgado de Letras de Pichilemu, en causa Rol V-96-2001; todo ello, permite concluir la existencia de maniobras de la demandada con el fin de hacerse de una propiedad ajena en perjuicio de sus legítimos dueños. En este escenario, no cabe más que sostener lo decidido por la sentencia de instancia.

Sin desmedro de lo concluido, corresponde desestimar los documentos acompañados por la parte demandante a folio 52 en esta instancia, consistentes en copia del informe final llevado por el Sr. Fiscal Judicial Instructor designado en sumario administrativo llevado en contra del demandado Rodrigo Fernando Guerrero Román, así como la sentencia del Pleno de I. Corte de Apelaciones de Talca en que se aprueba el referido Informe y se resuelve sancionar a dicho demandado, por haber efectuado –según refiere la presentación– una serie de actos ilícitos que derivaron en actos dolosos y fraudulentos relacionados con la demanda reivindicatoria y



de nulidad de contratos deducida en estos autos.

En efecto, si bien se trata de una sentencia que acoge la propuesta sancionatoria del Sr. Fiscal Judicial, lo cierto es que, tal como plantea el demandado al evacuar el respectivo traslado, no consta que ella se encuentre ejecutoriada, por lo que no se trata aún de una situación firme que la habilite para ser considerada en esta instancia.

B.- En cuanto al recurso de apelación deducido por la parte demandante principal.

DÉCIMO SEXTO: Que, en su recurso, la demandante principal solicitó confirmar la sentencia recurrida en cuanto acoge la acción reivindicatoria, pero con declaración en el sentido que se haga lugar a la acción deducida de nulidad deducida, la cual fue rechazada.

En síntesis, refiere en cuanto al requisito “interés” que exige la acción impetrada, que en condiciones normales de una venta de cosa ajena el razonamiento del tribunal es impecable, sin embargo, en la venta de cosa ajena celebrada en condiciones normales el contrato celebrado e impugnado es suscrito de buena fe, cuestión que no ocurre en este caso, ya que la compraventa, el aporte social y la cesión impugnadas, fueron celebradas o ejecutadas por personas relacionadas y concertadas para defraudar.

Añade, que por más que sean inoponibles y que las prestaciones mutuas sean idénticas entre la reivindicación y la nulidad judicialmente declarada, el solo hecho de que subsistan los contratos simulados impugnados, perjudica a su parte.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, el artículo 1683 del Código Civil contempla la institución de la nulidad como una sanción de ineficacia que requiere ser declarada por sentencia judicial y establece una serie de formas a través de las cuales se puede obtener, entre ellas, dispone que sólo puede alegarse por quien tenga interés.

Si bien, el legislador civil no ha calificado el interés requerido, lo cierto es que tanto la doctrina como la jurisprudencia están contestes en que debe tratarse de uno susceptible de apreciación pecuniaria y además, debe tratarse de un interés actual.

Así, el profesor Corral Talciani ha sostenido que ese interés “*no sólo debe ser coetáneo y no sobreviniente a la celebración del acto que se pretenda anular, sino que debe ser actual, es decir, debe permanecer a la fecha en que se intenta la acción de nulidad*”.



Por su parte, la Corte Suprema, ha señalado en causa Rol 3770-2004 que *“el interés exigido por el artículo 1683 del Código Civil debe ser “legítimo”, esto es, que se funde en un derecho actual o sea, que exista al momento de intentarse la acción”*.

Más aun, debe, en relación a ese interés, diferenciarse entre el interés de las partes del acto o contrato del cual se pide la nulidad y el interés de un tercero ajeno a dicha relación contractual. En el caso de autos, se da la última situación descrita, pues el actor no es parte de los contratos que se pretenden invalidar.

En este sentido, la Excma. Corte Suprema ha señalado en causa Rol 1083-2012, de fecha 25 de junio de 2012, que según la jurisprudencia y doctrina, las condiciones que deben concurrir para que un tercero tenga el interés para alegar la nulidad a que se refiere el artículo 1683 del Código Civil son las siguientes: a) El interés alegado por el tercero no puede ser meramente moral, sino que debe ser de carácter pecuniario o patrimonial; b) Que este interés resida, precisamente, en obtener la nulidad absoluta del acto o contrato, o sea, obtener que el negocio jurídico no produzca sus efectos; c) Debe tratarse de un interés real y no meramente hipotético; una mera expectativa no constituye un interés real; d) Ese interés debe ser legítimo, esto es, que se funde en un derecho actual, coetáneo y no sobreviniente a la celebración del acto que se pretende anular y mantener actualidad a la fecha en que se pide la declaración de nulidad; e) Que este interés nazca precisamente de la lesión que sufre su patrimonio al ejecutarse el acto o celebrarse el contrato en contravención a la ley y que es la causa de que su patrimonio se vea perjudicado. En otras palabras, que dicho interés tenga en esa contravención, determinante a su vez del perjuicio pecuniario, su causa jurídica y necesaria; f) El interés del tercero, a diferencia del de la parte, no sólo debe ser alegado sino debe ser probado. Si ese interés no se acredita debidamente, la acción de nulidad debe ser rechazada.

En conclusión, el interés requerido por el artículo 1683 del Código Civil, para solicitar la nulidad absoluta del acto o contrato debe ser actual, requiere de un perjuicio de carácter pecuniario y debe afectar un derecho, no una mera expectativa, y así lo ha dicho tanto la doctrina como la jurisprudencia.

Así las cosas, cabe precisar que en estos autos la acción de nulidad se dedujo por los demandantes luego de la acción reivindicatoria que



resultó acogida, la cual ordenó la cancelación de todas las inscripciones posteriores realizadas en razón de los contratos cuya nulidad se demanda; en tales condiciones, los actores de nulidad dejaron de tener interés actual en la declaración de nulidad, por cuanto en esta nueva situación jurídica dichos contratos ningún perjuicio pecuniario pueden producir a los actores que obtuvieron la reivindicación de su inmueble.

Entonces, si bien en condiciones normales el interés se debe exigir al tiempo de la celebración del contrato, y luego, al momento del ingreso de la demanda, en el presente caso los actores dedujeron otra acción en la misma demanda que al ser acogida implicó la pérdida de interés en la declaración de nulidad impetrada, y por ello, al tiempo de resolverse la acción de nulidad los actores carecían de interés actual en la invalidación perseguida al momento de accionar.

En consecuencia, no cabe sino compartir el criterio empleado por el tribunal de instancia, pues resulta evidente que –a propósito de su propio actuar consistente en deducir la acción reivindicatoria que resultó acogida– al tiempo de dictarse la sentencia los demandantes carecían de un interés actual en la nulidad solicitada, como lo exige el mencionado artículo 1683 del Código Civil.

POR ESTAS CONSIDERACIONES y visto, además, lo dispuesto en los artículos 4, 144, 186, 187, 765, 766 y 768, todos del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.– Que **se rechaza** el recurso de casación en la forma deducido en lo principal de la presentación de folio 188, por el abogado Sr. Víctor Manuel Araya Anchia, en representación de los demandados.

II.– Que **se confirma** la sentencia de treinta de junio de dos mil veinte, que consta en folio 185.

III.– Que **se exime** a ambos recurrentes del pago de las costas de esta instancia, por haber litigado con motivo plausible.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Ministro Sr. Miguel A. Santibáñez Artigas.

RoI N° 975–2020. Civil.

Se deja constancia que no firma el Miguel Ángel Santibáñez Artigas, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por encontrarse con permiso de conformidad a lo dispuesto en el artículo 347 del Código Orgánico de Tribunales.





YMXKZXGLQ

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministra Barbara Quintana L. y Abogada Integrante Maria Latife A. Se deja constancia que no firma el Miguel Ángel Santibáñez Artigas, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por encontrarse con permiso de conformidad a lo dispuesto en el artículo 347 del Código Orgánico de Tribunales. Rancagua, veintinueve de octubre de dos mil veintiuno.

En Rancagua, a veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

