

C.A. de Concepción

Concepción, dieciséis de agosto de dos mil veintitrés.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos noveno, décimo, undécimo y duodécimo, que se eliminan, y se tiene en su lugar y, además, presente:

PRIMERO: Que, por sentencia de veintiocho de julio de dos mil veintidós, dictada en causa rol C-3075-2020 de ingreso del Segundo Juzgado de Letras de Los Ángeles, caratulada “Quilodrán con Empresa de Ferrocarriles del Estado”, se rechazó, sin costas, la demanda declarativa de dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria.

En contra de dicho fallo se alzó la parte demandante fundado en que, conforme a la prueba rendida en autos, se justificaron todos y cada uno de los supuestos que hace procedente que operara la prescripción adquisitiva en favor del demandante, por lo que debió ordenarse que el inmueble en cuestión se inscribiera a su nombre. Sostiene que sus testigos justificaron que el inmueble de que se trata se encuentra en posesión del demandante por más de 10 años, que el informe pericial confirmó que el inmueble que está bajo la posesión del demandante es el mismo inscrito a nombre del demandado.

Pide se revoque el fallo en alzada y se dicte como reemplazo una sentencia en la cual se resuelva concretamente acoger la demanda, con costas.

SEGUNDO: Que, en la especie, el demandante solicita se declare su dominio sobre un bien inmueble por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria.

Indica que se trata del bien raíz ubicado en Vicuña Mackenna 1020 de la ciudad de Los Ángeles, de una extensión de 1.457 metros cuadrados, que, en mayor extensión se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles a nombre de Ferrocarriles del Estado, predio en el cual mediante una posesión pacífica, ha desarrollado una actividad comercial obteniendo a su nombre los servicios básicos para ello, por lo que ha ejercido actos de señor y dueño sobre el bien sin reconocer dominio ajeno por más de 10 años.



TERCERO: Que, conforme a las probanzas rendidas, el actor, señor Quilodrán Arriagada, realiza actividades comerciales en el inmueble de Vicuña Mackenna 1020 de la ciudad de Los Ángeles desde, a lo menos, los años 2009-2010, carece de título inscrito y que dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre de Ferrocarriles del Estado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, a fs. 158 con el N° 87 del año 2002, rol de avalúo 91601-1.

CUARTO: Que, la prescripción adquisitiva es uno de los modos de adquirir el dominio, y la prescripción adquisitiva extraordinaria requiere para su procedencia posesión irregular y lapso de tiempo.

QUINTO: Que, al efecto, no debemos olvidar, como bien lo recuerda la parte demandada en su dúplica, que la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia están contestes en que la adquisición, conservación y pérdida de la posesión no opera del mismo modo tratándose de inmuebles inscritos y no inscritos; y respecto de los inmuebles inscritos opera la mayoritariamente aceptada “teoría de la posesión inscrita”; así, conforme al artículo 724 del Código Civil, *“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 este medio”*, luego coherente con ello el artículo 728 del mismo Código, afirma “*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*”. De ahí que el artículo 924 del referido Código disponga *“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 la posesión con que se pretende impugnarla”*.

Por ello, bajo tales supuestos, el artículo 2505 del Código citado 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”*.

SEXTO: Que, de acuerdo a la normativa consignada, resulta necesario concluir que contra título inscrito no es procedente la prescripción



ni ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito; de consiguiente, si el predio de que se trata está inscrito a nombre del demandado, no ha podido éste perder la posesión del mismo, ni adquirirla el actor.

Al efecto, nuestra Excma. Corte Suprema ha dicho que *“Distinto es el caso de los bienes muebles, en el cual se aplica la norma genérica del artículo 2510 del mismo cuerpo legal, que se refiere a la adquisición por prescripción de toda clase de cosas, muebles e inmuebles. No obstante ello, el referido artículo 2505 es especial, porque sólo se refiere a los inmuebles, y es doblemente especial, porque entre los inmuebles sólo se refiere a los que se encuentran afectos al régimen de la propiedad inscrita, razón por la que, en el caso en estudio, debe prevalecer por sobre las disposiciones generales. En consecuencia, como el artículo 2505 del referido cuerpo legal 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 el actor ocupe materialmente el bien amparado en un contrato de compraventa, no lo constituye en poseedor del inmueble disputado, porque carece de posesión inscrita”*. (causa rol 92042-2021, sentencia de 9 de junio de 2023).

También ha sostenido nuestra Excma. Corte Suprema que *“Al respecto, cabe señalar que en el mensaje del Código Civil ya se decía que la inscripción es la que da la posesión real, efectiva; y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título es un mero tenedor. La inscripción es, pues, la señal de partida de la posesión de bienes raíces, cuando se invoca un título traslativo de dominio y sólo quien tiene título inscrito a su favor puede considerarse en posesión de esta clase de bienes. De ahí que el artículo 724 prescriba que si la cosa es de aquéllas cuya tradición debe hacerse por la inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella, sino por este medio, disposición que es corolario de los artículos 686 y 696 del Código Civil... De acuerdo a lo razonado, la prescripción adquisitiva extraordinaria fundada en la posesión material de un bien raíz no cabe contra título inscrito con anterioridad, el que sólo pierde su vigencia con la inscripción de un nuevo título, del que carece el demandante”* (causa rol 22259-2021, sentencia de 28 de diciembre de 2022).



SÉPTIMO: Que, en tales condiciones, el demandante no reúne los supuestos que hacen procedente la prescripción adquisitiva extraordinaria para adquirir el dominio del inmueble que pretende; sin que obste a tal conclusión el documento acompañado en segunda instancia.

Por estas consideraciones, normativa invocada y lo previsto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, SE CONFIRMA, sin costas, la sentencia de veintiocho de julio de dos mil veintidós dictada en causa rol C-3075-2020 del ingreso del Segundo Juzgado de Letras de Los Ángeles.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la ministra suplente Margarita Sanhueza Núñez.

Rol 2044-2022 Civil.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción integrada por Ministro Claudio Gutierrez G., Ministra Suplente Margarita Elena Sanhueza N. y Abogado Integrante Felipe Alfonso Muñoz L. Concepcion, dieciséis de agosto de dos mil veintitrés.

En Concepcion, a dieciséis de agosto de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

