

Santiago, ocho de enero de dos mil veinticuatro.

**VISTOS:**

En este procedimiento ordinario sobre reivindicación tramitado ante el Juzgado de Letras y Garantía de Toltén bajo el rol C-47-2020, caratulado “Forestal Mininco SpA. con Vásquez”, mediante sentencia de nueve de abril de dos mil veintidós se acogió la demanda, declarando que la actora es la exclusiva y absoluta dueña del predio materia del juicio y que los demandados carecen de titularidad de dominio sobre ese inmueble, disponiendo el fallo la restitución de la propiedad y la subinscripción de la sentencia al margen de las inscripciones de dominio que favorecen a los demandados, con costas.

La demandante dedujo recurso de apelación con la finalidad que se ordenara además la cancelación de la inscripción dominical de su contraparte y mediante pronunciamiento de diecinueve de julio de dos mil veintidós, la Corte de Apelaciones de Temuco confirmó lo decidido en primera instancia.

En contra de esta última decisión, la actora interpuso recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:**

**PRIMERO:** Que la recurrente aduce que el fallo infringe los artículos 889, en relación al 728 y 582, todos del Código Civil y 91 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Ello acontece, en su opinión, porque habiendo quedado asentado que las inscripciones invocadas por su contraparte relativas al inmueble denominado “Hijuela 40” se superponen con el predio “San Roque II” de la recurrente, la sentencia confirmatoria que acogió su demanda de reivindicación debía además ordenar la cancelación material de las inscripciones asociadas a la mencionada “Hijuela 40”. Solo de ese modo, asevera, se daría certeza a los derechos inscritos, tanto para los titulares de los mismos como para terceros, considerando las funciones asignadas al Registro del Conservador de Bienes Raíces.

En su opinión, el sistema registral debe poner en evidencia la auténtica situación jurídica de la propiedad inmobiliaria, de manera de advertir acerca de la inexistencia o real alcance de los derechos que en él se señalan y ello solo podría acontecer mediante la cancelación de la inscripción conservatoria, siendo insuficiente que se haya dispuesto únicamente subinscribir el fallo al margen de aquellas inscripciones dominicales.

Estima quien recurre que si bien esas inscripciones se entienden canceladas por el solo ministerio de la ley –puesto que quien le antecedió en el dominio se hizo del inmueble mediante prescripción adquisitiva, conforme lo disponen los artículos 15 y 16 del Decreto Ley N° 2.695- corresponde igualmente que se ordene la



cancelación de las inscripciones invocadas por la parte demandada, siendo esa la única manera de proteger el dominio de su parte y dar cumplimiento a lo estatuido en los artículos 582 y 728 inciso primero del Código sustantivo, ya que en situaciones en que se presentan inscripciones paralelas, la manera establecida para proteger el derecho de dominio es la cancelación de las inscripciones que se superponen a la del actor.

Manifiesta a este respecto que la sola existencia de inscripciones paralelas constituye una perturbación en la posesión de su parte, que tiene una faceta material y jurídica. Y por ello, lo resuelto por el tribunal además resulta contradictorio, ya que si bien declara que la demandante es la dueña exclusiva del inmueble “San Roque II”, ubicado en el Lugar Las Quemadas de la comuna de Toltén, denominado legalmente “Los Avellanos”, inscrito a Fs. 170, N° 168, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Toltén del año 2020 y que los demandados deben abstener de ejecutar actos de perturbación, privación o despojo de dominio y posesión sobre el predio indicado, por otro lado los jueces permiten a su contraparte mantener la vigencia de sus inscripciones, es decir, su posesión inscrita, en los términos establecidos en el considerando décimo de la sentencia de primera instancia.

Correspondía, en consecuencia, acceder a lo pedido y ordenar la cancelación de esas inscripciones, considerando además que el artículo 91 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces reconoce expresamente la procedencia de cancelaciones de inscripciones, sean parciales o totales, mediante subinscripciones.

Postula, en fin, que al no haber sido ordenadas esas cancelaciones, la sentencia ha privado de su verdadero sentido y alcance a la acción reivindicatoria prevista en el artículo 889 del Código Civil, permitiendo que continúe la posesión, al menos inscrita, de un tercero.

**SEGUNDO:** Que previo a entrar al análisis del recurso es necesario consignar que la sentencia ha dejado establecido, en lo que es de interés referir, que:

1.- La demandante es dueña del inmueble objeto de reivindicación, predio denominado “San Roque II”, ubicado en el lugar Las Quemadas, comuna de Toltén, nombrado según sus títulos como “Los Avellanos”, compuesto de los dos lotes que se individualizan en el considerando séptimo de la sentencia de primer grado y que forman un solo paño de terreno, de una superficie que según sus títulos es de 26,05 hectáreas, enrolado bajo el número 222 – 21 de la comuna de Toltén.

2.- El título a nombre de Forestal Mininco S.A. –actualmente Forestal Mininco SpA- se inscribió a fojas 760, N° 853, del Registro de Propiedad del Conservador



de Bienes Raíces de Pitrufquén del año 2001 y se reinscribió a Fs. 170, N° 168, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Toltén del año 2020.

3.- Ese predio fue adquirido por la actora por compraventa celebrada con María Laura Alarcón Monsalves mediante escritura pública de 25 de julio de 2001. La vendedora había adquirido dicho bien raíz por prescripción adquisitiva, conforme al procedimiento previsto en el Decreto Ley N° 2.695.

4.- El demandado Manuel Barrera Montoya dueño de la Higuera N° 40 de la Colonia “Las Quemadas”, comuna de Toltén, es beneficiario de la inscripción practicada a fojas 443, N°448 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Toltén del año 2013, que corresponde al traslado de la propiedad y la inscripción de fojas 294, N°393 del Registro de Propiedad del año 1959 del Conservador de Bienes Raíces de Pitrufquén.

5.- El predio denominado “Higuera N° 40” se superpone al denominado “San Roque II” prácticamente en su totalidad.

**TERCERO:** Que sobre la base de tales hechos y en relación a las materias que nutren el recurso de nulidad que se viene analizando, para dilucidar cuál de las partes ostenta mejor derecho –pues ambas exhiben inscripciones de dominio a su favor- los jueces expresan que el demandante *“...cuenta con una posesión de 19 años, y su antecesora en el dominio, doña María Laura Alarcón Monsalves, adquirió el mismo a través de un modo de adquirir originario, esto es prescripción adquisitiva a través del procedimiento de regularización contemplado en el DL. 2695, el que expresamente dispone en sus artículos 15 y 16 que una vez practicada la inscripción en el Registro el Conservador de Bienes Raíces, el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales, aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas y que transcurrido un año completo de posesión inscrita, no interrumpida contado desde la fecha de la inscripción del interesado, se hará dueño del inmueble por prescripción, que no se suspenderá en caso alguno. En razón de lo anterior, las inscripciones de dominio que fueron incorporadas por la parte demandada, correspondientes al año 1959, necesariamente deben entenderse canceladas, correspondiendo por tanto la propiedad del inmueble de autos a la parte demandante”*.

**CUARTO:** Que para la adecuada resolución de los cuestionamientos que propone el recurso de nulidad de la actora es necesario recordar que esa parte ha ejercido en esta causa la acción reivindicatoria que contempla el artículo 889 del Código Civil, que es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Tal acción se sustenta en el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propio de todo derecho real y muy en particular del derecho de



propiedad. Por esta acción el actor no pretende que se declare su derecho de dominio, puesto que afirma tenerlo –por lo que el reconocimiento que sobre ello se contiene en la petición del libelo de autos no resulta relevante- sino que demanda al juez que lo haga constatar o reconocer y, como consecuencia de ello, ordene la restitución de la cosa a su poder por el que la posee. En otras palabras, es la acción que tiene el dueño no poseedor contra el poseedor no dueño.

En cuanto al objeto de la acción, la doctrina también ha dicho que éste consiste en “reclamar la posesión de la cosa, o más propiamente, la cosa misma, ya que con relación a ella ejerce los actos el poseedor. Dijimos que lo normal era que la posesión y el dominio se encontraran reunidos en una sola mano pero que podía darse el caso de que una persona perdiera la posesión de una cosa, conservando el dominio de ella. Se ha roto en este caso el estado normal y corriente de las cosas, y en estas circunstancias, la ley autoriza al propietario para reclamar la cosa de quien la tenga. Entonces, el objeto de la reivindicación no es, como vulgarmente se cree, el derecho de dominio; no es ese derecho lo que se reclama, porque si fuera el dominio lo que se ha perdido, no podrían ejercitarse estas acciones que competen al dueño de la cosa”. (Arturo Alessandri Rodríguez, Derecho Civil, Los Bienes, Primer Año, Tomo II, Editorial Lex, páginas 198, 199).

En la especie, la sentencia ha reconocido que la recurrente es propietaria del predio materia del juicio y ha ordenado que le sea restituido.

**QUINTO:** Que, ahora bien, en lo relativo al régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento, ciertamente la inscripción conservatoria a que se refieren los artículos 724 y 728 del Código Civil cumple la función de solemnizar y asegurar la adquisición y conservación de la posesión de los bienes raíces, sin desentenderse, empero, de la noción esencial que sobre el instituto de la posesión entrega el artículo 700 del mismo cuerpo normativo.

Lo relevante, para el caso que se analiza, es que la inscripción conservatoria cumple una triple función jurídica, pues salvo en lo que hace a las servidumbres y al derecho real de herencia, es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos; permite dar una amplia publicidad a la situación de la propiedad inmobiliaria, con sus gravámenes, cargas y limitaciones; y, finalmente y en lo que interesa a la situación en estudio, es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces, sin desconocer que también en algunos casos juega el papel de solemnidad de determinados actos jurídicos

Es por ello que el artículo 728 del Código Civil estatuye que “Para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro o por decreto judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se



apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”.

En otras palabras y conforme al precepto recién transcrito, el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina por la cancelación de ésta.

**SEXTO:** Que, ahora bien, constando en autos que el dominio de la recurrente le fue transferido por quien accedió a la propiedad mediante un modo de adquirir originario, como lo es la prescripción a que se refiere el Decreto Ley N° 2.695, es necesario aclarar que la finalidad perseguida con la dictación de ese cuerpo normativo, según enseña su exposición de motivos, fue la de solucionar los problemas de la deficiente constitución del dominio de las denominadas “pequeñas propiedades raíces rurales y urbanas”, aspecto que la legislación anterior sobre la materia no había sido abordado eficazmente.

El sistema de saneamiento que considera dicho cuerpo normativo descansa en el hecho esencial de la posesión material del inmueble, convirtiendo en poseedor regular a quien la detenta si ha estado en posesión continua y exclusiva del inmueble, por sí o por otra persona en su nombre, durante cinco años a lo menos, y que carece de título inscrito, para que una vez una vez transcurrido el lapso de posesión inscrita –un bienio, en la actualidad y un año la época en que la antecesora en el dominio de la actora regularizó su posesión material-, se haga dueño del inmueble vía usucapión por el solo ministerio de la ley, es decir, sin necesidad de declaración judicial alguna y sin que sea necesario cumplir con la exigencia del artículo 2493 del Código Civil, consistente en que “el que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla”.

Esto aparece del artículo 15, inciso 2°, del Decreto Ley en mención, que indica que transcurrido dicho plazo, el cual no se suspende en caso alguno, el interesado “se hará dueño por prescripción”, y lo refuerza el artículo 16, también en su inciso 2°, al declarar que transcurrido el citado plazo, que era de un año a la fecha de la regularización que se viene analizando, por el solo ministerio de la ley, quedarán canceladas las anteriores inscripciones de dominio.

Esta última disposición legal establece, además, que el solicitante adquiere el inmueble libre de gravámenes y prohibiciones.

**SÉPTIMO:** Que entonces, a la luz de las reflexiones que anteceden, debe concluirse que la recurrente se equivoca al postular, como sustento de su pretensión invalidatoria, que el fallo mantiene la existencia de inscripciones paralelas y permite a su contraparte mantener la vigencia de sus inscripciones, es decir, su posesión inscrita que se superpone al predio de la actora, pues esas inscripciones han sido canceladas por el solo ministerio de la ley.



Luego, la decisión de los jueces del fondo de ordenar la subinscripción de la sentencia al margen de las inscripciones que rolan a Fojas 433, N° 448, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Toltén del año 2013 y a Fojas 293 Vta., N° 392 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pitrufquén del año 1959 resulta pertinente y conforme a derecho, siendo suficiente para proteger el derecho de dominio de la actora y publicitando adecuadamente la historia registral del inmueble.

En estas condiciones, no es posible estimar conculcados los artículos 889, en relación al 728 y 582, todos del Código Civil y 91 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

**OCTAVO:** Que, no obstante, si pudiera estimarse que la sentencia quebranta alguna de las disposiciones que menciona la recurrente, igualmente se aprecia la improcedencia de la casación interpuesta pues, del tenor de lo previsto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se advierte que para la interposición de un recurso de casación como el que se analiza, además de otras exigencias, debe ser interpuesto por la parte agraviada, por cuanto varios requisitos comparte el recurso de casación con los recursos en general, siendo uno de ellos precisamente el agravio que debe manifestar y soportar quien lo interpone.

Y, en la especie, la decisión de los juzgadores de ordenar la subinscripción de la sentencia en las inscripciones invocadas por la demandada y no la cancelación de esos registros no ha podido causar agravio a la impugnante pues, como se dijo, aquellas inscripciones conservatorias deben entenderse canceladas por el solo ministerio de la ley y la subinscripción que se dispone practicar resguarda debidamente la historia registral del inmueble.

**NOVENO:** Que por las razones expuestas, el recurso de casación en el fondo entablado por la demandante no puede prosperar.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación intentado por el abogado Rodrigo Padilla Bernedo, en representación de la parte demandante, interpuesto en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco de diecinueve de julio de dos mil veintidós.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del ministro señor Prado P.

**N° 114.554-2022.**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros señor Arturo Prado P. señora María Soledad Melo L, señora Dobra Lusic N. (S) y los Abogados Integrantes señor Héctor Humeres N. y señor Gonzalo Ruz L.



No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Prado, por estar con feriado legal y la Ministra (S) señora Lusic, por haber terminado el periodo de suplencia.



null

En Santiago, a ocho de enero de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

