

Santiago, veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro.

VISTO:

En los autos rol C-37.910-2018, sobre juicio ordinario, caratulados “Lorca Cornejo Berta / Sociedad Inmobiliaria M y M Limitada”, el Undécimo Juzgado Civil de Santiago, por sentencia de doce de diciembre de dos mil diecinueve rechazó la demanda principal de petición de herencia y acogió la acción reivindicatoria deducida en subsidio, con costas.

Se alzó la demandada y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por decisión de veintitrés de enero de dos mil veintitrés, confirmó la sentencia en alzada.

En contra de esta última decisión, la parte demandada dedujo el recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

PRIMERO: Que la recurrente denuncia como infringidos los artículos 582, 588 inciso 1°, 686 inciso 1°, 687 inciso 1°, 688, 692, 695, 696, 700 inciso 2°, 722 inciso 1°, 889, 890 inciso 1°, 892, 895 y 1815, en relación con el artículo 724, todos del Código Civil.

Luego de citar todos los artículos que invoca, expresa que su representada adquirió los derechos sobre el inmueble sub lite, según lo previsto en el artículo 582 del código sustantivo, lo que fue desconocido por el fallo en análisis, habiéndose hecho la tradición de los derechos de dominio del bien, según el artículo 686 inciso 1° ya citado, además de la inscripción realizada en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Añade que tampoco se aplicó lo dispuesto en el artículo 695, al haber ellos revisado, en su momento, la inscripción conservatoria vigente, no existiendo anotación alguna a favor de la demandante, siendo aquel registro conservatorio el que entrega publicidad y certeza en ese sentido.

Manifiesta que el tribunal no reparó en lo dispuesto en el artículo 696 del Código de Bello, en cuanto a que doña Sara Mónica Lorca no pudo disponer de los derechos que tenía sobre el bien, en favor de la demandante, puesto que los títulos no transfieren la posesión efectiva mientras la inscripción no se haga en la forma prescrita en la norma, ocurriendo lo mismo respecto del artículo 688, atendido que, al deferirse la herencia, la posesión legal no habilita al heredero para disponer del inmueble mientras no se haga la inscripción de la resolución que otorgó la posesión efectiva, al haber transferido doña Sara Mónica, antes de inscribir sus derechos.

Hace además presente que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 889 del Código Civil, la acción reivindicatoria es la que tiene el *dueño* de una cosa, requisito no cumplido por la actora, al menos, respecto de los derechos transferidos por su hermana Sara Mónica y, por ende, no configurándose aquel, no pudo acogerse la demanda, derivando de esa situación, la infracción al artículo 892 del citado cuerpo legal, al no ser la demandante la dueña del bien que pretende reivindicar.



Considera que su representada era, según lo previsto en el artículo 895 del cuerpo legal citado, la actual poseedora de los derechos sobre el inmueble, situación desconocida en la sentencia, ocurriendo lo mismo con la presunción del inciso 2° del artículo 700 del código invocado.

El artículo 1815 del Código Civil también estaría vulnerado, puesto que no debió aplicarse al proceso, al no tratarse, la de autos, de la venta de una cosa ajena, no obstante lo cual aquella igualmente está permitida en nuestra legislación, siendo ese contrato uno generador de obligaciones, no concediendo derechos reales sobre la cosa al comprador, puesto que, para ello, se necesita de la tradición, según lo previsto en el artículo 724 del citado cuerpo legal, en la medida en que se trate de bienes inmuebles.

Pide, en definitiva, que se acoja el recurso y se invalide la sentencia recurrida, dictándose un fallo de reemplazo, que revoque la decisión de primer grado y rechace también la demanda subsidiaria, con costas.

SEGUNDO: Que, para una adecuada comprensión del asunto planteado en el recurso, resulta necesario tener presente los siguientes antecedentes:

a) El 27 de noviembre de 2018 doña Berta Viviana Lorca Cornejo dedujo, en lo principal, una acción de petición de herencia y, en subsidio, una acción reivindicatoria en contra de la Sociedad Inmobiliaria M y M Limitada.

En cuanto a los hechos, manifestó que su hermana Sara Mónica Lorca Cornejo le cedió, por escritura pública de 24 de agosto de 1993, sus derechos hereditarios en la herencia de su madre, María Teresa Cornejo; habiéndose otorgado, días después, el 2 de septiembre de ese año, la posesión efectiva de la causante, mediante sentencia dictada por el 17° Juzgado Civil de esta ciudad, en la cual quedó constancia de aquello, en los siguientes términos: *“Que se concede la posesión efectiva de la herencia intestada quedada al fallecimiento de doña MARÍA TERESA CORNEJO o MARÍA TERESA CORNEJO CORNEJO, a sus hijas legítimas María Eugenia y Berta Viviana Lorca Cornejo, y además a esta última como cesionaria de los derechos hereditarios de Sara Mónica Lorca Cornejo, hija legítima de la causante”*.

Expresó que dicha posesión efectiva fue inscrita en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a fojas 72.496, N°49.998 del año 1994 y, en el inventario hecho al efecto, debidamente protocolizado se consideró, como único bien, el departamento 44 del Edificio Colectivo N°4, ubicado en calle 3 Poniente N°3675, comuna de San Joaquín, inscrito a fojas 3158 vuelta, N°5384 del Registro de Propiedad del año 1970, del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, no obstante lo cual, no se hizo la inscripción especial de herencia respecto de ese único bien.

Sin perjuicio de todo lo anterior, señala que, por alguna razón que desconoce, se tramitó nuevamente la posesión efectiva de su madre, esta vez en sede administrativa, ante el Registro Civil de Curicó, dictándose la Res. Ex. N°7761, el 30 de diciembre de 2014, tramitación que se hizo ignorando la sentencia ya dictada y la calidad de



cesionaria de la demandante, razón por la cual, otorgó la posesión efectiva de la causante a sus tres hijas, entre ellas, la actora, procediéndose en consecuencia a realizar la inscripción especial de herencia, según consta de fojas 24.949 vuelta, N°17.837 del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, respecto del inmueble ya mencionado, a nombre de las tres hermanas, en circunstancias que Sara Mónica Lorca Cornejo había cedido previamente sus derechos hereditarios a la demandante, su hermana.

Lo expresado, considera la demandante, permitió que su hermana Sara pudiera ceder, por segunda vez, los derechos hereditarios que tenía en la sucesión de su madre, esta vez a un tercero, tal como consta de fojas 12.161, N°11.251 del año 2018 del registro conservatorio ya aludido, donde se inscribió la cesión de derechos por la cual sus dos hermanas, María Eugenia y Sara, ambas Lorca Cornejo, le ceden sus derechos en la herencia de su madre, a la sociedad demandada, según escritura de 14 de junio de 2018, en virtud de lo cual resulta que la actora y la demandada son comuneras del señalado departamento 44.

Por último, hizo presente que, conforme a una anotación presuntiva del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, se rechazó la petición hecha por la actora, de inscripción del auto de posesión efectiva original, dictado en su momento por el 17° Juzgado Civil de Santiago, estimando aquel auxiliar que, existiendo dos cesiones, se debía ejercer una acción judicial, razón por la cual dedujo esta demanda, subsidiaria de reivindicación, sobre las cuotas indivisas de dominio que tiene sobre el referido inmueble, puesto que, siendo dueña de dos tercios de los derechos sobre el bien, tanto como heredera como por cesionaria, según la inscripción vigente sólo posee un tercio de aquellos derechos, atendido que su hermana Sara procedió a vender por segunda vez, los derechos que ya había vendido.

En cuanto a la venta de cosa ajena, expresó que, pese a ser válida en nuestro derecho, según lo previsto en el artículo 1815 del Código Civil, la misma norma establecería que aquello es sin perjuicio de los derechos del dueño, por lo cual, a la actora le resulta inoponible aquel acto, pudiendo reivindicar su cuota, según lo dispuesto en los artículos 889 y 892 del Código Civil, siendo ella dueña de su tercio, como heredera y estando la demandada en posesión de otro tercio que también le pertenece, al cedérselo su hermana Sara, siendo entonces la sociedad demandada una poseedora no dueña de aquel, tratándose ese tercio de una cosa susceptible de reivindicar, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 892 del código citado, el que se refiere a las cuotas singulares, siendo los requisitos que la cuota sea determinada y lo es (según consta del autos de posesión efectiva, dictada por el 17° Juzgado Civil de esta ciudad), la cuota es proindiviso y recae sobre una cosa singular (el departamento 44), por todo lo cual, pidió que se declarara que la actora es dueña y titular de los derechos, tanto como heredera como cesionaria en la herencia de su madre, que le es



inoponible la cesión hecha entre su hermana Sara y la demandada y que, por ende, se rectifique y cancele la inscripción de fojas 12.161, N°11.251 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, porque la demandada no pudo haber adquirido derechos desde Sara, en la herencia de su madre, solicitando además que se rectifique la inscripción especial de herencia de fojas 24.949 vuelta, N°17.837 del año 2016, del mismo registro, en orden a declarar que su hermana Sara no es titular de derechos, al cederlos a la actora, con costas.

b) La contestación de la demanda, al igual que la dúplica, se tuvieron por evacuadas en rebeldía de la parte demandada.

c) Por sentencia de doce de abril de dos mil diecinueve y en cuanto interesa al recurso, se acogió la acción reivindicatoria deducida en subsidio.

d) La demandada apeló en contra de dicho fallo y, el día veintitrés de enero de dos mil veintitrés, una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, confirmó lo decidido.

TERCERO: Que, la sentencia recurrida confirmó pura y simplemente la decisión del tribunal *a quo*.

CUARTO: Que, por su parte, la sentencia de primera instancia estableció los siguientes hechos, en su motivación cuarta:

1. El 3 de marzo de 1993 falleció María Teresa Cornejo o María Teresa Cornejo Cornejo;

2. El 24 de agosto de 1993 Sara Mónica Lorca Cornejo vende, cede y transfiere a Berta Viviana Lorca Cornejo todos y cada uno de los derechos que, como heredera de la causante, le corresponden, siendo el precio de \$500.000;

3. Ante el 17° Juzgado Civil de Santiago, en los autos V-274-19 (existe un error de transcripción en la sentencia, debe decir 1993), comparecieron María Eugenia, Sara Mónica y Berta Viviana, todas Lorca Cornejo, y solicitaron la posesión efectiva de su madre María Teresa Cornejo, tribunal que declaró: "*Se concede la posesión efectiva de la herencia intestada quedada al fallecimiento de doña María Teresa Cornejo o María Teresa Cornejo Cornejo, a sus hijas legítimas María Eugenia y Berta Viviana Lorca Cornejo y además a esta última como cesionaria de los derechos hereditarios de Sara Mónica Lorca Cornejo, hija legítima de la causante*";

4. El 10 de agosto de 1994 se inscribe a fojas 72.496, N°49.998 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el auto de posesión efectiva, dictado por el 17° Juzgado Civil de Santiago;

5. En el año 2018 se solicitó la posesión efectiva de María Teresa Cornejo ante el Servicio de Registro Civil, oficina Curicó, el que la concedió por medio de la Resolución Exenta N°7761, de 30 de diciembre de 2014;

6. A fojas 24.949, N°17.837 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel (del año 2016) se encuentra inscrito a nombre de María



Eugenia, Sara Mónica y Berta Viviana, todas, Lorca Cornejo, el inmueble correspondiente al departamento 44 del edificio colectivo número 4 ubicado en calle 3 Poniente N°3675, comuna de San Joaquín;

7. El 14 de junio de 2018 María Eugenia y Sara Mónica, ambas Lorca Cornejo, cedieron sus derechos en la herencia de su madre a Inmobiliaria M y M Ltda. y, en especial, el departamento 44 del edificio colectivo número 4 ubicado en calle 3 Poniente N°3675, comuna de San Joaquín.

QUINTO: Que, la decisión del *a quo* se refirió a la acción reivindicatoria incoada en subsidio, a partir del considerando décimo y siguientes, estableciendo que, al tiempo de comparecer Sara -la hermana de la actora- a la segunda cesión de derechos hereditarios, en el año 2014, no sólo no tenía derechos que ceder, sino que ni siquiera tenía la calidad de heredera invocada, al ceder tal calidad, en el año 1993, a su hermana Berta, la demandante, por lo cual, aquella cesión sólo produjo efectos entre la otra hermana cedente -María Eugenia Lorca Cornejo- y la sociedad demandada, pero respecto de Sara se produjo una situación de hecho que implica que la demandada ha tomado posesión de esos derechos, afectando así la posición que tenía la actora a su respecto, procediendo a analizar, entonces, los requisitos de la acción.

En cuanto al primero de aquellos, esto es, que quien demanda tenga un derecho de propiedad sobre la cosa a reivindicar, consideró el señor juez que aquello estaba establecido, mediante el auto de posesión efectiva dictado por el 17° Juzgado Civil de esta ciudad, en el año 1993, mientras que el segundo de los requisitos se asentó en la motivación duodécima del fallo, según lo expresado en el párrafo anterior, ocurriendo lo mismo, respecto al hecho de tratarse de una cosa singular, concluyendo así que la acción sería acogida, con costas.

SEXTO: Que, tal como se expresó previamente, la recurrente y demandada sustenta su recurso, primeramente, en el hecho de haber adquirido su representada los derechos reivindicados por la actora, según la compraventa celebrada con doña Sara Mónica Lorca el 14 de junio de 2018, debidamente inscrita, quien, a su entender, no pudo vender en forma previa esos derechos a su hermana, la demandante, mientras no se hubiera realizado la inscripción especial de herencia, relativa a los aludidos derechos; en segundo lugar, reclama como no cumplido el primer requisito de la acción, relativo a que quien demanda debe ser dueño de la cosa cuya reivindicación pretende, ello, porque la demandante no detentaría esa calidad respecto de los derechos por ellos adquiridos y; en último lugar, considera que la hipótesis de venta de cosa ajena no debió aplicarse al proceso, pese a que dicha figura está permitida en nuestra legislación.

SÉPTIMO: Que, a partir del primer grupo de normas citadas como infringidas en el recurso, cabe señalar que, en cuanto a los artículos 582, 588 inciso 1°, 686 inciso 1°, 687 inciso 1°, 688, 692, 695, 696, 700 inciso 2° y 722 inciso 1°, todos del Código Civil,



su vulneración se relaciona con el hecho de haber adquirido la demandada los derechos que la actora ha reivindicado, en los términos previstos en la ley, habiendo ellos revisado, en su momento, el registro conservatorio respectivo, en el cual no constaba la inscripción de la cesión de derechos a nombre de la actora, razón por la cual aquella no habría producido sus efectos, a lo que adiciona el hecho de no haber podido la hermana de la demandante, Sara Mónica, ceder aquellos, puesto que, a esa fecha, no se había practicado la inscripción especial de herencia, según lo previsto en el artículo 688 ya citado.

Al respecto, corresponde hacer presente que el recurrente ha omitido el principal razonamiento hecho por los sentenciadores, a raíz del cual, no se aplicaron las normas antes citadas, en la manera pretendida por aquél.

En efecto, el señor juez *a quo*, en el párrafo primero del motivo duodécimo de su sentencia, confirmada por el *ad quem*, concluyó que, a la época de comparecer doña Sara Mónica Lorca Cornejo a la cesión de derechos suscrita con la demandada, aquella no sólo no tenía derechos que ceder, sino que tampoco tenía la calidad de heredera, invocada para concurrir a aquel contrato, puesto que, en el año 1993 había cedido tal calidad a su hermana Berta, la demandante.

Así las cosas, al llegar el sentenciador a esa conclusión, malamente pueden tener aplicación -y menos estar infringidas- las normas antes invocadas, porque falta, en su razonamiento, un argumento previo, cual es, aquel que diera validez a la comparecencia, en el contrato, de la parte cedente, cuestión que ni siquiera ha mencionado en su recurso.

Esta Corte comparte plenamente lo razonado por los sentenciadores, en este punto y, a ello se agrega una consideración que -si bien no fue materia de la discusión- no es posible soslayar y se relaciona con el hecho de haberse realizado, en sede administrativa, una segunda posesión efectiva, fuera de los presupuestos previstos en el artículo 23 de la Ley N°19.903, que estableció que la vigencia de aquella normativa, la cual comenzaría a regir 6 meses después de su publicación, la que ocurrió el día 10 de octubre de 2003; ello, respecto de una posesión efectiva relativa a un causante fallecida en el año 1993, lo cual, tiene directa relación con la redacción del artículo 688 del Código Civil reclamada por el recurrente, norma modificada en virtud de la ley antes citada y que no resulta aplicable en la especie, al tratarse de derechos hereditarios adquiridos según el estatuto vigente a la época anterior, una razón más para desechar lo argumentado.

OCTAVO: Que, el segundo grupo de normas vulneradas se vincula con la alegación referida a que en autos, no se cumplió con el primer requisito de la acción reivindicatoria, cual es, que quien demanda debe ser dueño de la cosa cuya restitución se pretende, ello, porque la demandante no detentaría esa calidad respecto de los



derechos por ellos adquiridos, por lo cual, se iría en contra de lo dispuesto en los artículos 889, 890 inciso 1°, 892, 895 y 700 del Código Civil.

A diferencia de lo expresado por la recurrente y tal como se estableció por el señor juez *a quo*, en la motivación décimo tercera, aquel primer requisito de la acción se tuvo por debidamente acreditado, a partir del mérito de la resolución dictada el día 2 de septiembre de 1993, por el 17° Juzgado Civil de Santiago, por la cual concedió “...*la posesión efectiva de la herencia intestada quedada al fallecimiento de doña María Teresa Cornejo o María Teresa Cornejo Cornejo a sus hijas legítimas María Eugenia y Berta Viviana Lorca Cornejo y además a esta última como cesionaria de los derechos hereditarios de Sara Mónica Lorca Cornejo, hija legítima de la causante*”, documento que se acompañó junto a la demanda.

Por lo anterior, es que no se ha vulnerado ninguna de las normas invocadas en este segundo acápite del recurso sino que, por el contrario, se les ha dado una correcta aplicación, al considerar los sentenciadores que los requisitos de la acción se encontraban satisfechos, conclusión que es plenamente compartida por la Corte.

NOVENO: Que, finalmente, el recurso reclama el hecho de haberse aplicado el artículo 1815 del Código Civil, sin resultar pertinente esa figura, al no tratarse la de autos de la venta de cosa ajena, institución que, en todo caso, nuestra normativa permitiría, aun cuando no conceda ningún derecho real sobre la cosa al comprador, necesitándose para ello de la tradición, según lo dispuesto en el artículo 724 del mismo cuerpo legal, mediante la inscripción en el registro conservatorio respectivo.

A este respecto, cabe señalar que si bien la demandante citó el aludido artículo 1815 en su demanda, la sentencia recurrida no se refirió a aquel y menos aún le dio aplicación, en la decisión adoptada, no existiendo ninguna motivación que diga relación con la aplicación del concepto de *venta de cosa ajena* que reclama el demandado, puesto que lo asentado por el señor juez fue el hecho consistente en que, a la fecha de la segunda cesión de derechos hereditarios, la cedente, doña Sara Mónica Lorca, no sólo no tenía derechos que ceder, sino que tampoco tenía la calidad invocada, de heredera; es por ello que malamente podría resultar infringida entonces, una norma que ni siquiera fue utilizada por los sentenciadores para resolver, razón más que suficiente para rechazar, también, este acápite del libelo, sucediendo lo mismo en cuanto al otro artículo invocado, el 724 del citado código, puesto que la infracción que se invoca lo ha sido en relación con una norma que no fue utilizada por los sentenciadores, razón por la cual, el argumento esgrimido tampoco puede tener éxito.

DÉCIMO: Que, por consiguiente y en concordancia con lo reseñado precedentemente, se observa que los sentenciadores han efectuado una correcta aplicación de la normativa atinente, definiendo acertadamente las reglas aplicables a la resolución del asunto, determinando que concurren, en la especie, los requisitos para acoger la acción reivindicatoria deducida, no advirtiéndose que aquella decisión, que se



ha cuestionado, haya incurrido en los errores de derecho que se denuncian, motivos por los cuales el recurso de casación en el fondo no podrá prosperar.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo, deducido por el abogado don Jorge D. Correa S., en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de veintitrés de enero de dos mil veintitrés, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Vidal Olivares.

Rol N° 19.771-2023.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Arturo Prado P., Fiscal (S) señor Jorge Sáez M. y los Abogados Integrantes señor Carlos Urquieta S. y señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Fuentes, por estar con licencia médica.



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

