

Santiago, treinta de septiembre de dos mil veinticuatro.

VISTO:

En los autos rol C-712-2016, sobre juicio ordinario, caratulados “Seminario Pontificio de Santiago / Gamboa Huiliñir Aurora y otro”, a los cuales se acumuló el proceso rol C-1.265-2018, el Juzgado de Letras de Casablanca, por sentencia de treinta de abril de dos mil veinte rechazó tanto la acción reivindicatoria como la demanda acumulada de prescripción adquisitiva extraordinaria, sin costas.

Se alzó la tercera excluyente y demandante de prescripción “Junta de Adelanto Parcela N°26 Punta de Tralca”, recurso al cual se adhirió la parte demandante de reivindicación y una Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por decisión de mayoría de seis de junio de dos mil veintidós, revocó la sentencia sólo en cuanto rechazó la demanda reivindicatoria y, en su lugar, condenó a la demandada a restituir de los lotes D y E que singulariza, confirmando en lo demás, el referido fallo.

En contra de esta última determinación, la tercera excluyente y demandante de prescripción adquisitiva extraordinaria dedujo el recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la recurrente denuncia como infringidos tres grupos de normas, a saber: i) los artículos 889 y 895 del Código Civil, en cuanto se acoge la acción reivindicatoria; ii) los artículos 728 y 2508 del código citado, en cuanto rechaza la demanda acumulada de prescripción adquisitiva y; iii) los artículos 700, 2492, 2498, 2510 y 2511 del código de Bello, al no aplicarse esas normas a la resolución de la acción acumulada.

Luego de un extenso análisis de lo obrado en el proceso, la recurrente expresa, en cuanto al primer capítulo del libelo, que ambas normas citadas aluden a la calidad de “actual poseedor no dueño” del demandado de reivindicación, advirtiendo así una contravención normativa en el considerando cuarto de la sentencia recurrida, puesto que los actuales poseedores no serían las dos personas naturales demandadas, tal como acertadamente lo expresó el voto disidente, sino que su representada y la Sociedad Colectiva Civil Jorge de la Cruz, tal como se estableció en la motivación vigésimo quinta de la sentencia de primer grado. Por consiguiente, el error consistiría en otorgar la calidad de poseedores a quienes no la ostentan, con lo cual se habría legitimado pasivamente y de forma errónea a los demandados, para luego condenarlos, revocándose lo correctamente fallado por el tribunal *a quo*, al eliminarse la motivación antes citada.

En lo que respecta al segundo acápite del recurso, expresa que tanto el tribunal de primera como el de segunda instancia, rechazaron la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria por ellos deducida, insistiendo en el hecho de no existir



inscripción alguna que se refiera, expresamente, a los Lotes D y E, que son materia del proceso y menos aún una descripción de sus deslindes, para luego analizar la definición de la llamada “posesión inscrita”, existiendo posturas que admiten su procedencia, respecto de inmuebles no inscritos.

A continuación, expresa considerar que los sentenciadores, al hacer suyos los argumentos del *a quo*, en cuanto a que la demandante principal y demandada reconvencional, Seminario Pontificio Mayor de Santiago, no ha perdido la calidad de poseedora inscrita producto de las enajenaciones inorgánicas hechas, de los diversos predios que formaban el fundo Punta de Tralca y, siendo así, no podrían aplicarse las normas citadas para resolver, pues lo correcto sería entender que, al no existir una inscripción expresa de los Lotes D y E, debiera aplicarse entonces el artículo 2505 del Código Civil, en su interpretación *a contrario sensu*, es decir, contra título no inscrito sí tendría lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces y lo mismo se debiera hacer, al interpretarse el artículo 728 del citado cuerpo legal, puesto que, mientras no exista una inscripción de dominio, quien se apodera de la cosa, adquiere su posesión.

Considera la parte recurrente que, al aplicarse e interpretarse erróneamente los citados artículos, se incurrió en un error y en una falsa aplicación normativa, estimando que los sentenciadores debieron aplicar las normas que se citan en el acápite que sigue.

En el último capítulo del recurso, se insiste en el hecho de no contar los Lotes D y E con una inscripción expresa, en beneficio de ninguna de las partes, pese a lo cual debió acogerse de igual forma la demanda por ellos deducida, de prescripción adquisitiva extraordinaria, según las normas que invoca, en especial, el artículo 2510 del código de Bello, el cual no precisa de un título, presumiendo de derecho la buena fe y requiriendo sólo de diez años de posesión material, de modo tal que, mediante esa posesión material del inmueble, sin título inscrito, sería posible adquirir su dominio, por la vía intentada.

Invoca la teoría propuesta por don Ruperto Bahamonde y seguida por don Juan Esteban Montero, que considera que es posible prescribir contra un título inscrito, requiriendo únicamente posesión material y justa causa, teoría que sería aquella a la que adscribe el voto disidente, el cual analiza.

En definitiva, solicita que se acoja su recurso, se invalide la sentencia recurrida y se dicte una de reemplazo, que rechace la acción reivindicatoria y que acoja la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria, por ellos deducida.

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

a) El 10 de junio de 2016 Seminario Pontificio Mayor de Santiago dedujo acción reivindicatoria en contra de don Héctor Vega Mora y doña Aurora Gamboa Huiliñir,



manifestando que, según inscripción de fojas 371, N°318 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1970 del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, son dueños y poseedores inscritos del Fundo Punta de Tralca, ubicado en Isla Negra, comuna de El Quisco, según los Planos N°87 de 1966, N°59 de 1967 y complementado por el Plano N°112 de 1968, todos anotados en el mismo registro conservatorio.

Expresaron que, desde el año 1970 en adelante, enajenaron parcialmente el señalado Fundo, mediante la venta de diversas parcelas comprendidas en la subdivisión y parcelación de que da cuenta el Plano N°112 y que, en la actualidad, son dueños de las parcelas no transferidas, es decir, aquellas números 12, 31, 32 y 40, además de los Lotes A, B, D, E y, parcialmente, del Lote F, conclusión a la que se llegaría después de ver las notas al margen de su inscripción de dominio, en relación con los planos, y que la finalidad de la demanda es recuperar la posesión material de los Lotes D y E, teniendo el primero 8800 y el segundo 4400 metros cuadrados de superficie.

Los demandados habrían pretendido explotar comercialmente los señalados Lotes, a partir de un permiso tramitado ante la Municipalidad de El Quisco, pero respecto de la parcela N°26 o parte de ella, además de hacer presente que los demandados tienen un vínculo comercial con el dueño del sitio 16 (Francisco Barrachina), de 999 metros cuadrados, el que se adquirió mediante una regularización administrativa, según lo dispuesto en el Decreto Ley N°2695, inscrito en el año 1999, el cual formaba parte de la Parcela N°26, que la actora transfirió en el año 1970 a la Sociedad Civil Jorge de la Cruz y Cía., según consta de la inscripción de fojas 570, N°466 de ese año.

Indicó la actora que la parcela N°26 deslinda con el Lote E, pero que son predios distintos y totalmente delimitados, no obstante lo cual, los demandados instalaron, de forma ilegítima, un cerco perimetral que impide su acceso a los Lotes, sin ningún respaldo legal, amparados únicamente en la confusión respecto de los predios sobre los cuales tienen derecho, a partir de su relación con el señor Barrachina, no ajustándose aquel cerco a los deslindes de las inscripciones de dominio y los planos, instalándose para explotar comercialmente el área, habiendo tramitado permisos para explotar como estacionamiento la parcela 26 pero, en los hechos, comprenden además los terrenos de los lotes D y E.

b) La contestación de ambos demandados se hizo en iguales términos, es decir, solicitando el rechazo de la acción, con costas, considerando la demanda improcedente, al no tener ellos la calidad de poseedores, sino que quien la detentaría es la "Sociedad Civil Jorge de la Cruz y Cía." quien adquirió la Parcela N°26 en el año 1969, inscribiéndose a fojas 570, N°466 del año 1970. Añaden que, una vez adquirido



el predio, los socios constituyentes lo subdividieron de hecho, asignándose de mutuo acuerdo retazos, a prorrata de sus derechos societarios, para luego, muchos de ellos, regularizar mediante el procedimiento previsto en el Decreto Ley N°2695.

La demandada Aurora Gamboa expresó ser la cónyuge del propietario del predio de 955 metros cuadrados, inscrito a fojas 942, N°1231 del año 2005, ubicado en la Parcela 26 y que los bienes a reivindicar estarían “próximos” a la parcela 26, pero que ella no ha ejercido actos posesorios sobre aquellos.

A lo anterior, adicionan que algunos socios de la “Sociedad Civil Jorge de la Cruz y Cía.” constituyeron, en el año 2006, la “Junta de Adelanto Parcela 26 Punta de Tralca”, persona jurídica que es la que habría explotado el *giro de estacionamientos* y que efectuó el cierre perimetral al que se alude la demanda, insistiendo en que ninguno de los demandados ha efectuado los actos posesorios denunciados, haciendo además presente que no les consta que el actor sea, efectivamente, el dueño del bien y ello debe ser probado.

Por su parte, el demandado Héctor Vega expresó que adquirió los derechos de uno de los socios de la Sociedad Civil Jorge de la Cruz, ejerciendo posesión sobre el Lote 17 de la Parcela 26;

c) Terminada la etapa de discusión en el proceso, se hizo parte, como tercera excluyente, la *Sociedad Civil Jorge de la Cruz*, según consta del folio 46, el 6 de noviembre de 2017;

d) Más adelante, según consta del folio 90, el 28 de junio de 2018, la *Junta de Adelanto Parcela N°26 Punta de Tralca*, representada por doña Aurora Gamboa Huiliñir, se hizo parte en el proceso, también como tercera excluyente;

e) Según consta del folio 139, el día 29 de abril de 2020 se ordenó acumular a este proceso, el rol 1265-2018 del mismo tribunal, demanda interpuesta el día 6 de julio de 2018.

En el mencionado juicio, la *Junta de Adelanto Parcela N°26* dedujo demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria en contra de Seminario Pontificio de Santiago, respecto de los Lotes D y E antes aludidos, los cuales, a su entender, no tendrían inscripción conservatoria de dominio, habiendo ellos poseído de forma pacífica y de buena fe, de manera ininterrumpida, desde el año 2006.

Hicieron presente que, hasta el año 1968, en el Quisco, estaba el Fundo Punta de Tralca, que era el resultado de un conjunto de predios, que sumaban una superficie de 2.083.000 metros cuadrados, en cuyo interior y sin existir medidas perimetrales exactas se mantenían un conjunto de parcelas sin nombre, lugares destinados a áreas comunitarias, playas, terrenos para comercio y caminos, interiores y costeros. A partir de ese año, el Seminario Pontificio de Santiago habría subdividido aquel Fundo, enajenando en el año 1970 una de dichas parcelas, la N°26, a la



Sociedad Civil Jorge de la Cruz y Cía., la cual, a su vez, fue subdividida y adjudicada a sus socios o a terceros quienes, a partir de esa época, comenzaron a poseer, de forma pacífica, de buena fe y de manera ininterrumpida, entre otros, los Lotes D y E, *“...pañños que, hasta esta fecha no invisten inscripción conservatoria alguna que de certeza jurídica ya sea acerca de su poseedor o de su propietario.”* (sic).

Luego, el 14 de febrero de 2006, los dueños de los terrenos que, a esa fecha, componían la Parcela N°26, bajo el vigor de la Ley N°19.418, constituyeron la Junta de Adelanto Parcela N°26 Punta de Tralca, que es quien demanda, fecha a partir de la cual son los únicos poseedores de buena fe, de forma pacífica y sin interrupciones naturales o civiles, de la totalidad de las áreas comunes que actualmente componen la señalada parcela 26, posesión que, a su entender, incluye los Lotes D y E, al ser parte de las áreas comunes de aquella, es decir, al poseer por más de diez años están facultados para reclamar la prescripción adquisitiva extraordinaria por la cual accionan, en los términos del artículo 2492 del Código Civil;

f) La demandada Seminario Pontificio de Santiago, al contestar, pidió el rechazo de la acción, con costas, expresando ser dueña de las parcelas o lotes no transferidos, esto es, las parcelas N°12, 31, 32 y 40, además de los Lotes A, B, D, E y parcialmente del Lote F, conclusión a la que se llegaría después de examinar las anotaciones marginales a la inscripción de fojas 371, N°318 del Registro de Propiedad del año 1970, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, en relación al Plano N°87, de 1966 y el Plano N°59 de 1967, complementado por el Plano N°112 de 19689, todos archivados bajo los números indicados en el registro conservatorio ya mencionado, siendo, en consecuencia, poseedora inscrita hace más de cincuenta años, oponiendo entonces, la excepción de prescripción a la acción, a lo que añade lo previsto en el artículo 2505 del Código Civil, en cuanto a que no procede hacer valer la prescripción adquisitiva extraordinaria contra títulos inscritos, como en este caso;

g) Por sentencia de treinta de abril de dos mil veinte el tribunal de primer grado rechazó ambas demandas, sin costas;

h) La Junta de Adelanto Parcela N°26 apeló en contra de dicho fallo, adhiriéndose a ese recurso el Seminario Pontificio de Santiago;

i) El día seis de junio de dos mil veintidós, una Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por decisión de mayoría, revocó la decisión en alzada, sólo en cuanto condenó a los demandados de la acción reivindicatoria a restituir en favor de la actora los Lotes D y E, sin costas y confirmando en lo demás, la sentencia recurrida;

j) En contra de aquel fallo, la Junta de Adelanto Parcela N°26 -tercera excluyente en el juicio inicial y demandante en la acción acumulada-, dedujo el recurso de casación en el fondo, motivo de este análisis.



TERCERO: Que, la decisión de primera instancia estableció, en su motivación vigesimotercera, que la demandante de reivindicación, Seminario Pontificio de Santiago, es dueña y poseedora inscrita de los Lotes D y E del plano 112, no siendo efectivo, entonces, que aquellos carezcan de inscripción.

Más adelante, estimando acreditado el hecho de ser la demandante dueña de los predios objeto del juicio, revisa la procedencia de la acción, al interponerse en contra de dos personas naturales, y establece, en la motivación vigesimoquinta, que los terceros Junta de Adelanto Parcela N°26 de Punta de Tralca y Jorge de la Cruz y Compañía Sociedad Colectiva Civil son quienes han ejercido actos posesorios, no así los demandados, por lo cual, no dirigiéndose la acción en contra del actual poseedor no dueño, desecha la demanda.

Finalmente, en la motivación vigesimosexta y en lo que respecta al juicio acumulado, luego de citar los artículos 728 y 2505 del Código Civil, concluye que no es posible considerar que la Junta de Adelanto Parcela N°26 Punta de Tralca haya estado en posesión de los bienes que pretende reivindicar, los cuales están inscritos a nombre del Seminario Pontificio de Santiago, quien no ha perdido su calidad de poseedor inscrito, razón por la cual desecha también la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria.

CUARTO: Que, por su parte, la sentencia recurrida, eliminó la motivación vigesimoquinta de la decisión de primer grado y, a partir de la prueba rendida en el proceso, concluyó que los fundamentos de la acción reivindicatoria habían quedado demostrados, en el sentido de ser la actora propietaria inscrita de las propiedades cuya devolución pretende, que están referidas a los terrenos cuya prescripción adquisitiva fue rechazada, como, asimismo, la ocupación por los demandados, a los que agrega al tercero excluyente Junta de Adelanto Parcela 26 Punta de Tralca, además del hecho de haberse realizado en esos terrenos actividades de estacionamientos de vehículos en épocas estivales, sin autorización de su dueña.

Tienen además en consideración los sentenciadores, el reconocimiento que los demandados hacen de la realización de actos posesorios, en las parcelas D y E, consistentes en el cerramiento de tales lotes, la tramitación para obtener permisos municipales para ocupar tales recintos para los objetos señalados y el que, desde el año 1970 en adelante, diversas personas y entidades han accedido a lotes que se desprenden del Fundo que ha dado lugar a la subdivisión inorgánica que ha tenido lugar en esos parajes, los cuales considera antecedentes suficientes para acoger la demanda que se ha intentado en contra de los demandados, sólo en cuanto a restituir los inmuebles referidos.

QUINTO: Que, tal como se expresó previamente, la recurrente y demandada sustenta su recurso en tres argumentos centrales.



El primero de ellos invoca los artículos 889 y 895 del Código Civil, estimando que ambas normas aluden a la calidad de poseedor no dueño de un demandado de reivindicación, la cual no sería compartida por los demandados Héctor Vega y Aurora Gamboa, legitimándose pasivamente y de forma errónea a esos demandados.

A este respecto, cabe despejar, en primer término, que los aludidos demandados, señor Vega Mora y señora Gamboa Huiliñir, no recurrieron de la sentencia que los condenó a restituir, siendo ellos los llamados a sostener la alegación que aquí realiza la recurrente, Junta de Adelanto Parcela N°26.

A lo expresado, se puede añadir que lo realmente reclamado, en este acápite del recurso, dice relación con que los sentenciadores tuvieron por acreditado el hecho de tener los demandados la calidad de poseedores del bien a reivindicar, según lo razonado en los motivos primero y segundo de la sentencia recurrida, lo que se hizo a partir de la prueba documental rendida en el proceso.

Al respecto, vale señalar entonces que lo denunciado no es, en realidad, la vulneración de las normas invocadas, sino la conclusión de los jueces de tener las personas naturales demandadas la calidad de poseedores de los predios en cuestión, lo que a su entender, no sería efectivo.

SEXTO: Que, útil resulta recordar que el objeto del recurso en estudio es velar por la adecuada interpretación y aplicación de las normas legales que han de dirimir la controversia, con el objeto de que este tribunal pueda cumplir con la función uniformadora del derecho, asignada por la ley.

De la misma manera, es necesario también tener en cuenta que esta Corte ha señalado -reiteradamente- que al no constituir esta sede una instancia, no es procedente la revisión de los hechos asentados, que determinan la aplicación de las normas sustantivas dirigidas a zanjar lo debatido en el juicio, salvo que se denuncie que, al resolver la controversia, los jueces del fondo se han apartado del onus probandi legal, han admitido medios de prueba excluidos por la ley o han desconocido los que ella autoriza, o bien, que se ha alterado el valor probatorio fijado por la ley a las probanzas aportadas al proceso.

SÉPTIMO: Que, así las cosas, 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, por ende, a un proceso racional del tribunal, por lo que no está sujeto al control del recurso de casación en el fondo, salvo, como se dijo en el motivo anterior, que se haya denunciado, de modo eficiente, la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba, que hayan permitido establecer el presupuesto fáctico que viene asentado en el fallo,



preceptos que no fueron considerados entre las infracciones normativas que la recurrente acusa, como fundamento de su pretensión invalidatoria.

En estas condiciones, entonces, no es posible alterar la situación fáctica que viene determinada en el fallo cuestionado y establecer una distinta, que se correspondiera con aquella que se requiere asentar, para el éxito de la pretensión de ineficacia, en este caso, que los demandados personas naturales no son poseedores de los bienes a reivindicar, por cuanto, de la manera en que se formuló el libelo, los hechos que sirvieron de base a las conclusiones de los sentenciadores resultan inamovibles y definitivos para el tribunal de casación, razón suficiente para desechar el recurso.

OCTAVO: Que, los restantes capítulos del recurso se vinculan con el rechazo de la demanda acumulada, de prescripción adquisitiva extraordinaria, estimando el recurrente y demandante de esa acción que los Lotes D y E, materia de ambos juicios, no contaban con una inscripción conservatoria a su favor, a partir de lo cual considera que, en el caso de los artículos 728 y 2508 del Código Civil, estos han sido mal aplicados, al no darse el supuesto de la “posesión inscrita”, requisito de ambas normas, razón por la cual debió utilizarse el artículo 2505 del citado cuerpo legal, pero a “contrario sensu”, esto es, considerando que contra título no inscrito sí tiene lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, como sería en este caso.

Por último, en el acápite final, considera que debió aplicarse el artículo 2510 del código sustantivo, acogándose así la acción, para luego expresar que debió seguirse la doctrina que considera que contra un título inscrito sí procedería la prescripción adquisitiva, requiriéndose únicamente posesión material y justa causa.

NOVENO: Que, de lo antes reseñado, fluye que las peticiones que formula el recurrente se sustentan en argumentos totalmente contradictorios, puesto que, en un primer término, expresa que los Lotes D y E no tienen una inscripción conservatoria, a partir de lo cual, desarrolla su tesis, relativa a que sería posible entonces adquirir el dominio a través de la pretendida prescripción adquisitiva, pero luego señala que la doctrina correcta que debió aplicarse es aquella que considera procedente aquella institución, respecto de títulos debidamente inscritos.

DÉCIMO: Que, de acuerdo con lo que disponen los artículos 767 y 772 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en el fondo debe reunir precisos y determinados requisitos, los cuales se cumplen en la medida en que en el libelo pertinente se señalan, en forma concreta y directa, los errores de derecho en que han incurrido los jueces del fondo, al dictar la resolución judicial impugnada.

Lo anterior implica que el recurrente debe optar por una sola línea de argumentos jurídicos y mantenerla en el razonamiento que efectúa en su recurso, por lo cual, no es posible plantear errores de derecho en forma subsidiaria, alternativa o



esgrimir argumentaciones que no se concilien entre sí, pues de ocurrir aquello, el recurso de que se trata adquiere un carácter dubitativo, que conspira contra su naturaleza de derecho estricto, como quiera que su finalidad no es otra que la de fijar el recto alcance, sentido y aplicación de las leyes.

UNDÉCIMO: Que, así las cosas, no es posible, tampoco, acoger los capítulos segundo y tercero del recurso en análisis, puesto que los mismos se han construido sobre la base de argumentos contradictorios, al postularse que los Lotes cuya prescripción se persigue no cuentan con una inscripción de dominio, para luego asentarse que sí.

DUODÉCIMO: Que, por último, corresponde expresar que lo denunciado en el libelo no se vincula con errores en la aplicación de las normas utilizadas por los sentenciadores, sino que lo pretendido por el actor del proceso acumulado es que se hubieran utilizado las normas que señala, en la forma alternativa -e incompatible- propuesta, de manera de hacer procedente su tesis, alegación que tampoco es de la entidad que permita acoger un recurso de derecho estricto como el de autos, razón por la cual, será desechado.

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 Juan Pablo Gutiérrez Pérez, en representación de la Junta de Adelanto Parcela 26 Punta de Tralca, tercera excluyente de la acción reivindicatoria y demandante en el proceso acumulado, en contra de la sentencia de seis de junio de dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase.

Redacción a cargo de la abogada integrante señora Lathrop.

N° 32.377-2022.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., y los Abogados Integrantes señora Fabiola Lathrop G. y señor Carlos Urquieta S.





Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a treinta de septiembre de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

