

Santiago, veinticuatro de febrero de dos mil veintiséis.

VISTOS:

En este procedimiento ordinario tramitado ante el Juzgado de Letras de Castro, bajo el rol N° C-1273-2020 caratulado “Olmedo Figueroa, Jorge y otra con Briceño Muñoz Leopoldo”, por sentencia de dos de octubre de dos mil veintitrés, el juez de primera instancia rechazó tanto la acción publiciana interpuesta en forma principal como la subsidiaria de reivindicación. Asimismo, desestimó la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva.

Apelada dicha determinación por los actores, una sala de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, por sentencia de diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro, la confirmó.

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

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, el recurrente atribuye a la sentencia impugnada diversos errores de derecho en el razonamiento que condujo a los juzgadores a rechazar las acciones principal y subsidiaria, denunciando infringidos los artículos 700, 702, 894, 568, 646 y 889, todos del Código Civil.

Explica que la acción publiciana corresponde a quien ha perdido la posesión regular de una cosa y que se hallaba en condiciones de adquirirla por prescripción; y la posesión regular, según los artículos 702 y 724 del Código Civil, emana de un justo título y buena fe, no depende de una inscripción registral, de manera que el fallo, al exigir que su título debía estar inscrito, ha efectuado una incorrecta aplicación del artículo 894 del Código Civil, y asimila la acción publiciana a la reivindicatoria eliminando la protección que el Código Civil otorga a los poseedores regulares frente a terceros con derechos posesorios inferiores.

Para el recurrente, la sentencia impugnada efectuó una errónea interpretación del concepto de posesión regular asimilándolo a posesión inscrita, con lo cual desconoció el objeto y naturaleza de la acción publiciana y afectó sus derechos. Indica que, en su caso, demostraron todos



los elementos de la acción pues tienen un título válido y suficiente que dio origen a la posesión del terreno, cual es, el contrato de compraventa suscrito en el año 2001 y protocolizado el 2005. También probaron su actuar de buena fe y que han conservado la posesión bajo convicción legítima de que el título era válido. La buena fe inicial, además, está respaldada por los actos materiales ejecutados, como el uso continuo, las mejoras realizadas, la construcción de infraestructura y la implementación de medidas para proteger el terreno contra terceros, todos los cuales reflejan el corpus y el animus necesarios para establecer la relación posesoria de conformidad al artículo 700 del Código Civil.

En este sentido, tanto la doctrina como la jurisprudencia han señalado de forma reiterada que la posesión regular se acredita mediante la demostración de actos materiales sobre el bien, con ánimo de señor y dueño, siendo esos actos indicativos de la existencia de una relación efectiva con el bien, y su valoración debe prevalecer sobre la inexistencia de inscripción.

Finalmente, se denuncia la infracción de los artículos 568, 646 y 889 del Código Civil ya que se rechazó la acción reivindicatoria respecto de la casa construida por los actores por estimar que al tratarse de un inmueble por adherencia no podía ser objeto de dicha acción en forma independiente al terreno donde se encuentra, desconociendo los elementos del caso y su derecho a reivindicar un bien sobre el cual ha demostrado dominio y posesión legítima.

Entiende el recurrente que, de acuerdo al artículo 568 en relación con el 646 del Código Civil, la construcción adherida puede reivindicarse de forma autónoma, si se demuestra que su ubicación o titularidad no depende de la relación jurídica que afecta al terreno base. Y ellos acreditaron que la casa fue construida y utilizada por ellos, de manera independiente del terreno adjudicado en remate por el demandado que es uno diferente a aquel en que se encuentra emplazada la casa y pese a lo cual este último la está utilizando, lo que habilita su reivindicación, como bien separado, de manera que al rechazar la demanda se está imponiendo una restricción que no está prevista en la ley y que vulnera los principios fundamentales del derecho de propiedad.



Pide, en definitiva, que se acoja el recurso, se anule el fallo recurrido y se dicte una sentencia de reemplazo que revoque la decisión de primera instancia y se acoja la acción publiciana o, en subsidio, la demanda reivindicatoria de autos, con costas.

SEGUNDO: Que para una adecuada comprensión del recurso resulta útil tener en consideración los siguientes antecedentes del proceso:

a) Mireya Cataldo Céspedes y Jorge Olmedo Figueroa deducen acción publiciana en contra de Leopoldo Briceño Muñoz, a fin de que se ordene la restitución del terreno de 5000 metros cuadrados del lote sin denominación en el que se encuentra emplazada la casa construida por ellos respecto de todo lo cual son poseedores regulares, no obstante lo cual, la posesión material está en manos del demandado.

Explican los actores que contrajeron matrimonio en 1998 y durante su convivencia vivieron en la Isla Quelhui, sector Los Ángeles, ciudad de Castro, Chiloé. En dicho lugar, adquirieron un terreno de 5.000 metros cuadrados cuyo lote no tiene denominación, por compraventa celebrada mediante instrumento privado el 10 de enero de 2001 que fue protocolizado el 31 de marzo de 2005. Posteriormente, el 18 de marzo de 2005, adquirieron por escritura pública el sitio contiguo de 5000 metros cuadrados denominado LOTE E, según el plano de subdivisión predial aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, y que fue inscrito a fojas 536, número 575 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2005.

Durante el año 2012, el matrimonio enfrentó dificultades económicas y la prisión preventiva del marido, lo que generó que el actor fuera demandado ejecutivamente por el Banco Estado quien en el juicio seguido bajo el rol C-317-2013 remató el denominado Lote E, adjudicándose para posteriormente venderlo. Por su parte, la demandante tomó la decisión de trasladarse a vivir a Santiago, sin perjuicio de lo cual viajaba varias veces al año a la Isla de Quelhui, para realizar mantenimiento y reparaciones, así como también pasar períodos de vacaciones completas, tanto de invierno como de verano y, en todas esas oportunidades, limpiaba la propiedad, arreglaba los portones y cercos. Además, su asesora del hogar quedó al cuidado de la propiedad, y luego, una amiga y vecina del sector visitaba



regularmente la casa. La demandante señala que su última visita fue a fines del año 2017, dejando todo arreglado para volver en enero de 2018. Sin embargo, a principios de ese mes, su vecina la llama para comunicarle que había personas en su casa, que fue a verlas y tomó contacto con un hombre, quien se identificó como “el dueño de la casa”, quien le pidió las llaves, a lo que ella se negó.

Ante esta situación la demandante viajó de inmediato, encontrándose con el demandado viviendo en su casa, quien le manifestó que se la había adjudicado en un remate de la empresa MACAL, que describía que el terreno incluía una vivienda. Ella le indicó que era dueña de la casa, que se ubicaba en el lote sin denominación, y que lo rematado fue el Lote E, pero no logró que se lo restituyeran, impidiéndole ingresar a su casa.

Por estos hechos, se presentó una denuncia por usurpación violenta, la que no prosperó, ya que como la propiedad no estaba regularizada, no se pudo acreditar el dominio. Luego en noviembre de 2018 presentó una querrela de restitución que se tramitó bajo el rol C-2530-2018 la que fue rechazada por falta de prueba.

Es por ello que los demandantes deciden interponer esta acción pues son dueños y poseedores con mejor derecho que el demandado del Lote de 5000 metros cuadrados sin denominación, donde está emplazada la casa, y que adquirieron en el año 2001, mientras que lo que se adjudicó el demandado fue el terreno denominado Lote E, el que no incluye la casa que está ocupando, la que no está en los títulos del demandado, ni fue objeto del juicio ejecutivo que se siguió por el Banco Estado.

Piden, en definitiva, que se acoja la demanda y que se declare que el bien es de su exclusivo dominio y posesión y por ende, el demandado no tiene ningún derecho sobre él; que debe restituirlo dentro de tercero día, además de los frutos naturales y civiles que se pudieron obtener con mediana diligencia y actividad, desde el día en que entró en posesión, considerándosele de mala fe, con costas.

En forma subsidiaria y en base a los mismos hechos, se demandó de reivindicación para que el demandado sea condenado a la restitución de la casa construida en el terreno sin denominación que no es de propiedad del demandado, y por el contrario, es de exclusivo dominio de los actores.



b) Al contestar, el demandado solicita el rechazo de la acción publiciana, con costas, haciendo presente que estos hechos ya fueron conocidos por el tribunal en un juicio posesorio en el cual se rechazó la querrela de restitución determinándose que los actores habían perdido la posesión del bien en el año 2012, decisión que no fue recurrida. Por su parte, desde el día del remate y su posterior inscripción, ha poseído el bien sub lite de manera que no se reúnen los requisitos para que los actores intenten la acción publiciana, pues ellos perdieron hace varios años la posesión del inmueble.

Además, la posesión perdida por los demandantes no es regular conforme se define en el artículo 702 del Código Civil, pues no existe tradición del inmueble, la que debe hacerse mediante inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de la cual carecen. Por lo anterior, tampoco estaban en vías de adquirir por prescripción.

Es así que alega la falta de legitimación activa teniendo además en cuenta que su parte tiene mejor derecho a poseer el bien, al estar de buena fe, pues remató el bien en una subasta realizada por la empresa Macal, en la que se publicitó que el terreno tenía una casa. Luego de adjudicado el inmueble, fue al lugar, constatando que la casa tenía un grave deterioro por la falta de mantención y uso debiendo efectuar reparaciones. Posesión y buena fe que se vieron reforzadas con la decisión adoptada en la querrela restitutoria.

También alega la prescripción de la acción pues han transcurrido más de cinco años desde que los demandantes dejaron de tener la posesión del inmueble.

En cuanto a la acción reivindicatoria que se dedujo en forma subsidiaria, solicita el rechazo con costas, teniendo en cuenta los argumentos expresados respecto de la acción principal y además que no puede accederse a la reivindicatoria en los términos planteados, pues la casa es un inmueble por adherencia de acuerdo al artículo 568 del Código Civil, de manera que debe someterse a las reglas de esta clase de bienes y no de los bienes muebles como pretende la parte demandante.



Finalmente, por la vía reconvenzional, y para el caso que la casa sea considerada un bien mueble, demandó la prescripción adquisitiva de la misma.

c) El fallo de primer grado rechazó tanto la demanda principal como la subsidiaria, decisión que fue confirmada en alzada por la Corte de Apelaciones de Puerto Montt.

TERCERO: Que para rechazar la demanda, la sentencia impugnada tuvo en cuenta que del tenor del artículo 894 del Código Civil para acceder a la acción publiciana se requiere que concurren copulativamente los siguientes presupuestos: 1º Que el actor sea poseedor de la cosa; 2º Haber perdido la posesión de la cosa; 3º La posesión perdida debe ser regular, esto es, que debe proceder de justo título y haberse adquirido de buena fe, y si el título es translaticio de dominio, es también necesaria la tradición, todo ello según el artículo 702 del Código Civil; y, 4º Haberse hallado en el caso de poder ganar la cosa por prescripción.

Agrega que, por tratarse de un bien inmueble, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 724 y 728 del código sustantivo, para adquirir la posesión regular se exige como requisito que se haya realizado la tradición de la cosa; y ésta respecto de los inmuebles sólo se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces.

Al analizar la prueba rendida por la parte demandante, el fallo concluye que en virtud del contrato de compraventa celebrado entre Ramón Orlando Torres y Jorge Iván Olmedo con fecha 10 de enero de 2001 y protocolizado el 31 de marzo de 2005 bajo el repertorio N° 978-2005 de la Notaría de don Arcadio Pérez Bórquez el demandante Jorge Olmedo Figueroa tiene un justo título respecto de la propiedad ubicada en Quehui, Los Ángeles, comuna de Castro, Provincia de Chiloé, de una extensión de 5.000 metros cuadrados aproximadamente y al que los actores se refieren como predio sin denominación. Además, da por concurrente la buena fe, toda vez que esta se presume.

Sin perjuicio de lo anterior, la sentencia indica que los actores no lograron acreditar que el título que respalda su acción se haya inscrito en el registro conservatorio respectivo, por lo tanto, debe entenderse que no hubo tradición, de lo que se deriva que lo que existe es una posesión irregular por



lo que no se verifica el requisito esencial que dispone el artículo 894 del Código Civil, esto es, que la posesión perdida sea regular, lo que lleva a desestimar la demanda principal.

En cuanto a la acción reivindicatoria interpuesta en forma subsidiaria, la sentencia precisa que de acuerdo al tenor del petitorio, lo que se persigue es la restitución de la casa habitación de 170 metros cuadrados que es parte integrante del lote sin denominación, ubicado en sector Los Ángeles, Isla de Quehui, comuna de Castro, la que fue construida por los actores el año 2006 ubicada en el lote no rematado por el demandado a ocho metros del límite entre dicho lote que dice le pertenece y de cara al camino público. Estima el fallo que se trata entonces de un bien mueble que por estar adherido permanentemente a un inmueble por naturaleza se reputa un inmueble por adherencia en virtud de lo dispuesto en el artículo 568 del Código Civil, de manera que, contrariamente a lo señalado por los actores, resultaba necesario demostrar la posesión regular y, en efecto, el dominio respecto del bien inmueble al cual adhiere, lo que, como se razonó a propósito de la acción publiciana, no se logró. Ello además quedó establecido en el juicio posesorio anterior seguido entre las partes en el que se concluyó que ninguno de los demandantes se encontraba en posesión del inmueble como también aparece de sus propios dichos en cuanto a que por lo menos desde el año 2012 los demandantes han perdido la posesión del bien que alegan como de su propiedad.

CUARTO: Que, para un adecuado análisis de los errores de derecho invocados por el recurrente de casación, cabe tener presente que lo que se cuestiona en definitiva es haber exigido como un elemento de la posesión regular la inscripción en el registro conservatorio del título invocado cuando la ley solo exige justo título y buena fe, y por otro lado impedir la reivindicación de una casa habitación con independencia del terreno donde esta fue construida.

QUINTO: Que es menester señalar que el artículo 894 del Código Civil, consagrado en el Título XII “De la Reivindicación”, dispone que “se concede la misma acción, aunque no se pruebe dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción”, agregando en su inciso segundo que “no valdrá ni contra



verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho”. En este caso, entonces, el actor no tiene el dominio del bien, como lo piden los artículos 889 y 893 del mismo código, pero el sujeto merece ser tratado como si lo tuviere, al menos ante un adversario de inferior condición.

Teniendo en cuenta la ubicación de su regulación en el Código Civil, esto es, dentro del título de la Reivindicación, en particular en el párrafo que define quien es el titular de la acción reivindicatoria, la doctrina en general entiende que es una clase de dicha acción que se entrega no a cualquier poseedor, sino al poseedor regular que se encontraba en vías de ganar la cosa por prescripción, en otras palabras, debe tratarse de un poseedor regular cuya posesión no se ha interrumpido. (Ruz Lartiga, G. (2011). Explicaciones de derecho civil: Bienes (Tomo III, p. 163. Editorial Abeledo Perrot Legal Publishing.)

Es por ello que, para que proceda esta acción, se requiere a) que la intente el poseedor regular, b) que la posesión regular se haya perdido, c) que el poseedor regular se encuentre en caso de poder llegar al dominio por medio de la prescripción y d) que se intente contra aquel que posee en una calidad inferior.

SEXTO: Que, a diferencia de lo que estableció el fallo, el recurrente sostiene que la posesión regular requiere únicamente justo título y buena fe, requisitos que su parte cumplía, razón por la que no le era exigible la inscripción del título en el registro conservatorio para reconocer y proteger su posesión en relación a la del demandado quien no tiene título respecto al terreno sin denominación, ni a la casa construida en el mismo.

SÉPTIMO: Que, de acuerdo al artículo 702 del Código Civil la posesión regular es la que procede de un justo título y ha sido adquirida de buena fe, agregando a continuación que, si el título es traslativo de dominio, es necesaria también la tradición.

OCTAVO: Que, esta Corte entiende que los tribunales del fondo incurren en un error de derecho al dar por cumplido el requisito de la existencia de un justo título que exige el citado artículo 702, dado que, tal como se hace constar en el considerando tercero que antecede, no constituye justo título la compraventa celebrada por instrumento privado, entre Ramón Orlando Torres y Jorge Iván Olmedo con fecha 10 de enero



de 2001, protocolizado el 31 de marzo de 2005 bajo el repertorio N° 978-2005 de la Notaría de don Arcadio Pérez Bórquez. Conforme con el artículo 704 N° 3 del Código Civil, constituye un título injusto aquel que adolece de un vicio de nulidad. En el caso de autos, la compraventa indicada adolece de un vicio de nulidad absoluta al omitirse la escritura pública requerida por el inciso 2° del artículo 1801 del Código Civil, la cual constituye la solemnidad de dicha compraventa. La venta de los bienes enumerados en dicha norma, no tiene valor jurídico alguno, aunque haya acuerdo de las partes en la cosa y en el precio, mientras no se otorgue por escritura pública (Alessandri, Arturo, De la compraventa y de la promesa de venta. Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, 2011, p. 38).

Al plantear las cosas de este modo, se advierte que mal podría cumplirse con el requisito de la tradición si el título no era susceptible de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo (artículo 13 del Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces).

De esta manera, corregido este error de derecho, los demandantes no tienen la posesión regular del Lote sin denominación cuya restitución pretenden, toda vez que, ni siquiera disponen de un justo título como lo exige el artículo 702 del Código Civil. No hace falta, entonces, examinar la concurrencia de los restantes requisitos del citado precepto.

No procede, entonces, acoger la acción publiciana que, como ha quedado dicho, su legitimación activa pertenece al poseedor regular de acuerdo lo exige el artículo 894 del Código Civil.

NOVENO: Que, de acuerdo a lo expresado en el considerando precedente, por una razón diversa a la de los jueces del fondo, no procede acoger la acción principal incoada. Si bien la sentencia comete un error de derecho, este no influye sustancialmente en lo dispositivo del fallo, atendido a que, igualmente, la acción publiciana hubiese sido rechazada por carecer el demandante de legitimación activa para su interposición.

DECIMO: Que, en cuanto al rechazo de la acción reivindicatoria, el recurrente plantea la procedencia de reclamar el dominio respecto de la casa con independencia del terreno en que se ubica en la medida que su titularidad no dependa de la relación jurídica que afecta al terreno base y



para ello se funda en el artículo 568 en relación con el 646 del Código Civil.

Ahora bien, esta última disposición se refiere al modo de adquirir el dominio de los frutos por accesión y al igual que el artículo 571 del mismo cuerpo legal -que se refiere a lo que doctrinariamente se denomina muebles por anticipación- plantea la posibilidad de que por la ley o por un hecho del hombre se constituyan derechos sobre los frutos o productos en favor de terceros distintos al dueño de la cosa de que estos emanan. Sin embargo, dichas normas se explican por la posibilidad de separar el fruto del bien que lo origina, lo que no se advierte que pueda suceder en el caso de autos respecto de la casa y el terreno en que fue construida. En este sentido, la sola circunstancia de que el titular del terreno llamado “sin denominación” -que en todo caso no se ha determinado en la sentencia- sea una persona distinta al dueño de la casa, no es suficiente para calificar la edificación como un bien mueble pues para ello debe estarse a la posibilidad de ser separada del terreno.

En consecuencia, habiéndose establecido que la casa fue construida en el año 2006, encontrándose permanentemente adherida al terreno sobre el cual se levantó, no existe error al calificarla como un inmueble por adherencia, razón por la cual, al no haber demostrado el dominio conforme a las exigencias de dicha clase de bienes, la acción reivindicatoria debía ser rechazada.

UNDÉCIMO: Que, en consecuencia, a la luz de las reflexiones que anteceden corresponde desestimar el presente arbitrio, puesto que al desestimar tanto la demanda principal como subsidiaria los jueces del fondo no han incurrido en los errores de derecho que han sido denunciados.

De conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 765, 767 y 772 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Matías Sandoval Araneda, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt de diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del ministro señor Silva Cancino.



Rol N° 1796-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de esta Corte Suprema, integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G, señor Mario Carroza E. y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O. No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro Sr. Prado, por estar con feriado legal.
Santiago, 24 de febrero de 2026.



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

