

Santiago, veinte de agosto de dos mil veintiuno.

VISTO:

En este procedimiento ordinario tramitado ante el Primer Juzgado Civil de Puente Alto bajo el rol N°5854-2016, caratulado “Varela Sagredo Rolando Antonio con Almenar del Maipo S.A.”, por sentencia de fecha veintidós de febrero de dos mil diecinueve el tribunal de primer grado rechazó la demanda de reivindicación deducida, sin costas.

Apelada esta decisión, fue confirmada por la Corte de Apelaciones de San Miguel mediante sentencia de veintiocho de junio de dos mil diecinueve.

Contra este último pronunciamiento la demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: Que el recurrente de casación atribuye a la sentencia impugnada diversos errores de derecho en el razonamiento que condujo a los juzgadores a rechazar la acción reivindicatoria, denunciando infringidos los artículos 19, 577, 582 inciso 1°, 700, 725, 728, 889, 890, 891, 893, 904 y 915 del Código Civil.

El recurrente comienza exponiendo sobre los antecedentes del proceso, indicando que los hechos inamovibles establecidos en la causa dan cuenta que el actor es dueño del inmueble objeto de reivindicación, consistente en un retazo de terreno de 6.000 metros cuadrados y sus derechos de agua proporcionales, el cual se encuentra debidamente singularizado y se emplaza dentro de un predio de mayor extensión correspondiente al Lote B Uno de la subdivisión del Lote B de la Higuera B del Fundo Las Vizcachas de Avenida Camino a San José de Maipo, sin número, cuya superficie y deslindes constan en la respectiva inscripción de dominio. Así entonces, destaca que no existe controversia en torno a dos presupuestos de la reivindicación, como son el dominio del demandante y la debida singularización de la cosa reivindicada. Donde sí se discrepa es en la



posesión del demandado, pues éste último aduce ser un mero tenedor en virtud de un contrato de promesa de compraventa.

En su libelo, quien recurre apunta que la sentencia contraviene la normativa que consagra tanto el derecho de dominio como la acción que lo ampara, pues al rechazar la demanda se desconoce el derecho del dueño de una cosa singular para accionar de reivindicación incluso contra el mero tenedor. No debe olvidarse -añade- que al privarse al dueño de la tenencia material de la cosa se lo está privando de la fase material de la posesión, por ende, se reunirían en la especie todos los elementos que habilitan para reivindicar. Profundizando en este punto estima que los juzgadores interpretan equivocadamente los artículos 725 y 728 del Código Civil, al considerar que el actor mantendría la posesión del inmueble por la sola circunstancia de conservar vigente su inscripción de dominio, pues lo cierto -y no contradicho en el proceso- es que no tiene la posesión material del inmueble.

Asimismo, los juzgadores habrían realizado una falsa aplicación del artículo 915 del Código Civil, precepto este último que permite la reivindicación contra el mero tenedor, como es precisamente el caso de autos. Lo relevante para el ejercicio de esta acción -explica- es la pérdida de la fase material de la posesión, habilitando al dueño para proceder incluso contra el mero tenedor, lo cual conduce necesariamente a un ámbito distinto de las disposiciones legales citadas en la sentencia. Según afirma, el artículo 915 del Código Civil tiene cabida precisamente en una situación fáctica como la que ha quedado asentada en esta causa, ya que el sujeto pasivo de la acción reivindicatoria es un mero tenedor en virtud de un contrato de promesa de compraventa que se encuentra caducado, motivo por el cual tendría la calidad de un mero tenedor injusto. Así las cosas, la única forma de recuperar el inmueble es por la vía de la acción reivindicatoria al amparo de lo dispuesto en el artículo 915 del Código Civil, y los sentenciadores incurrirían en un error de derecho al pretender vincular esta acción dominical con el ejercicio de otras acciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, ya que se trata de situaciones independientes



En virtud de lo expuesto concluye solicitando que se invalide la sentencia dictando otra de reemplazo que acoja en todas sus partes la demanda de reivindicación, con costas.

SEGUNDO: Que para una adecuada comprensión del recurso que se trae a conocimiento de esta Corte, resulta necesario consignar los siguientes antecedentes del proceso:

a) Rolando Antonio Varela Sagredo interpuso demanda de reivindicación contra Almenar del Maipo S.A., solicitando la restitución de un retazo de terreno de 6.000 metros cuadrados más los derechos de agua proporcionales y los frutos naturales y civiles que hubiere podido percibir con mediana inteligencia. En sustento de su pretensión asegura ser dueño del denominado Lote B Uno, proveniente de la subdivisión del lote B de la Hijueta B del fundo Las Vizcachas de Avenida Camino a San José de Maipo, sin número, con una superficie aproximada de 30.366 metros cuadrados y cuyos deslindes constan en la inscripción dominical de fojas 1232 número 1165 del Registro de Propiedad del año 2006 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, según Plano N°256 archivado al final del registro. Del mismo modo, afirma ser dueño de los derechos de agua consistentes en 0,75% de la Sociedad Canal de Maipo del Canal Maurino, según título inscrito a fojas 50 número 95 del Registro de Propiedad de Aguas del año 2006 del citado registro conservatorio.

Explica que por escritura pública de 21 de diciembre de 2006 las partes suscribieron un contrato de promesa de compraventa, por el cual su parte se obligó a vender y transferir a Almenar del Maipo S.A., quien por su parte prometió comprar y adquirir, un retazo de 6.000 metros cuadrados que se encuentra emplazado en la parte norte de la propiedad antes singularizada. La porción de terreno -añade- se encuentra individualizada en la promesa de compraventa y fue entregada materialmente, y el conflicto surgió porque el contrato prometido de compraventa no se celebró dentro del plazo pactado, es decir, a más tardar el 20 de diciembre de 2012, de manera que desde esa época el demandado ocuparía ilegítimamente el predio.



Por los motivos expuestos, y amparándose en el artículo 889 del Código Civil, acciona contra el poseedor material del inmueble solicitando la restitución del mismo junto con los frutos.

b) Contestando, la defensa instó por el rechazo de la demanda reconociendo la existencia de una promesa de compraventa sobre el retazo de terreno objeto de la reivindicación. A dicho respecto pone de relieve que el precio se pactó en 4.800 Unidades de Fomento, dándose por pagada la suma de dinero equivalente 3.300 Unidades de Fomento -a la suscripción de la promesa- mediante dación en pago de 91 acciones de la Sociedad Almenar del Maipo S.A. Explica que el promitente vendedor debía gestionar la subdivisión del predio objeto de la promesa, y la compraventa se celebraría dentro de los 90 días siguientes a la aprobación por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto, o desde que se inscribiera el plano de subdivisión; con todo, el plazo máximo para celebrar la compraventa prometida sería de 6 años contados desde la promesa.

Sobre la base de lo anterior, apunta que la promesa de compraventa no ha sido declarada ineficaz ni resuelta por sentencia judicial alguna, de modo que debe entenderse plenamente vigente, y lo que correspondía al actor era iniciar las acciones judiciales idóneas para poner término al contrato y así recuperar el inmueble. A mayor abundamiento postuló que su parte no es poseedora, pues para ello se requiere -conforme nuestra legislación- de una inscripción dominical, y el demandante mantiene vigente su inscripción registral. Finalmente, opuso la excepción de contrato no cumplido asegurando que el conflicto entre las partes gira en torno a un contrato de promesa de compraventa donde el actor incumplió su obligación de obtener la necesaria subdivisión predial para poder celebrar el contrato de compraventa prometido.

c) Al evacuar la réplica, el demandante indicó que el contrato de promesa de compraventa es una materia ajena al presente juicio. No obstante, añade, dicho contrato se extinguió por el solo cumplimiento del plazo extintivo ahí establecido, y la demandada tampoco cumplió



obligación de transferirle las 91 acciones que se darían en pago de una parte del precio.

d) Evacuando la dúplica, la demandada reiteró que el demandado nunca habría perdido la posesión del inmueble porque aún conserva su inscripción vigente, e insistió que el conflicto aquí planteado no puede abstraerse de la promesa de compraventa.

e) El tribunal de primera instancia rechazó la demanda de reivindicación, decisión que fue confirmada en alzada por la Corte de Apelaciones de San Miguel.

TERCERO: Que para arribar a la decisión de rechazar la demanda los juzgadores tuvieron por establecidas solo dos exigencias de la acción reivindicatoria: el dominio y la singularización de la cosa; advirtiendo en el motivo undécimo que “no es posible afirmar lo mismo respecto del requisito de estar el demandado en posesión del referido inmueble, cualquiera sea la comprensión que se tenga de ese presupuesto. Al respecto, es un hecho pacífico también entre las partes, que el actor es dueño inscrito del inmueble, por ende, no ha perdido la posesión dominical de aquél siendo aplicable en la especie, lo prevenido en los artículos 725 y 728 del Código Civil. Por otra parte, si se quiere atender a la posesión material, como se lee de la acción de autos, ocurre que el demandado no es poseedor, sino mero tenedor y ello ha sido así aceptado por ambas partes desde que ellas están de acuerdo en la existencia de un contrato de promesa de compraventa respecto del retazo de tierra que motiva la acción, el que se suscribió el 21 de diciembre de 2006, habiendo hecho entrega de esa propiedad, en fecha anterior a dicho contrato, el promitente vendedor y actual demandante a la promitente compradora y actual demandada. Ese hecho, ha sido también reconocido por ambas partes. La diferencia en el planteamiento de ambos en relación a este punto, está en el hecho que según el actor, el contrato mencionado ya no está vigente, atendido el hecho que el plazo señalado en aquel para su suscripción venció sin que se haya firmado el contrato prometido en el máximo plazo señalado en aquél. Por el contrario, la demandada afirma que ese contrato está vigente porque no se le ha



término, sea por cumplimiento o por otra vía. La discusión en torno a si ese contrato está o no vigente, no es materia de este proceso y debe ser promovida en juicio al efecto. Pero lo que sí es relevante a efectos de este proceso, es que ese contrato se firmó y fue en su mérito que el actor entregó a la demandada la tenencia del inmueble que ahora busca reivindicar y, sin perjuicio de lo que se establezca en su oportunidad y lugar, en cuanto a la vigencia del mencionado contrato, cobra aquí relevancia lo dispuesto en el artículo 716 del Código Civil, en el sentido que la mera tenencia no muda en posesión, ni aun por el transcurso del tiempo, con una anotada excepción que no es atinente al caso de autos, siendo de advertir que la demandada ha reconocido en todo caso que no tiene ánimo de señora y dueña de la propiedad que se trata de reivindicar. La demandada solo tiene la mera tenencia del inmueble que se pretende recuperar y no tiene, en consecuencia, la posesión de aquel, de modo que no se cumplen todos los requisitos de la acción ejercida en autos.”

CUARTO: Que así expuestos los antecedentes y para abordar correctamente la cuestión jurídica planteada, resulta pertinente consignar que el demandante interpuso la acción reivindicatoria consagrada en el artículo 889 del Código Civil, apuntando que el demandado se encontraba en posesión de un retazo de terreno de su propiedad. Y, así formulada la demanda, el fallo resolvió la contienda reflexionando que el demandado no tenía la calidad de poseedor, sino de mero tenedor, en razón del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.

Esta breve descripción del conflicto pone en evidencia que en el libelo de la demanda no se atribuyó al demandado la calidad de mero tenedor ni se invocó como sustento normativo el artículo 1915 del Código Civil.

QUINTO: Que, no obstante lo reseñado precedentemente, el recurso de casación ataca el pronunciamiento judicial señalando que, conforme el artículo 1915 del Código Civil, la acción también puede ser intentada contra el mero tenedor. Sin embargo, tal sustento normativo no fue el invocado en la demanda, pues el debate giró en torno a la acción del artículo 889 del Código Civil y la posesión que se le atribuía al demandado.



Así entonces, resulta ineludible advertir que la línea argumental contenida en el arbitrio de nulidad sustancial se aleja de la controversia planteada por las partes en la etapa de discusión. Dicho de otro modo, el libelo de casación se aparta de los términos en que se encuadró tanto el debate como las reflexiones del fallo cuestionado, introduciéndose como una alegación recién en segunda instancia.

SEXTO: Que la anomalía antes anotada adquiere particular relevancia en lo que aquí se examina, pues la acción reivindicatoria consagrada en el artículo 1915 del Código Civil tiene un alcance especial. En palabras del Profesor Peñailillo, “ha surgido controversia en la calificación de esta acción. Por una parte se la ha estimado simplemente como la acción reivindicatoria que, excepcionalmente, se permite contra el mero tenedor. En contra, se le ha considerado como una acción distinta, como puramente restitutoria contra el mero tenedor, a la que el Código hace aplicable las reglas de la reivindicatoria, sobre todo en la importante materia de las prestaciones mutuas.” (Los Bienes, Editorial Jurídica de Chile, Primera Edición año 2018, página 533)

SÉPTIMO: Que la acción del artículo 1915 del Código Civil tiene un alcance específico, ya que para prosperar requiere que: a) la cosa sea susceptible de reivindicar; b) el reivindicante sea dueño; c) el reivindicante esté privado de su posesión, y d) el demandado la detente injustamente.

Consiguientemente, el debate provocado con la interposición de una demanda reivindicatoria difiere según se entable la acción consagrada en el artículo 889 o aquella del artículo 1915 del Código Civil. Y en este caso tal distinción quedó plasmada desde que la formulación fáctica y jurídica giró en torno a la posesión del demandado, no a su calidad de legítimo o injusto detentador en virtud de un contrato de promesa que justificaría la tenencia.

OCTAVO: Que, así las cosas, al apoyarse el libelo de casación en un aspecto normativo que no fue incorporado al debate en su oportunidad, no es posible configurar un error de derecho en la aplicación de la ley. Dicho de otro modo, al postularse en el recurso una alegación que no fue abordada oportunamente en la etapa de discusión del juicio,



improcedente analizar una infracción de ley en la decisión jurisdiccional. De una parte, porque no es posible examinar la transgresión de una regla legal que no formó parte de la controversia ni del pronunciamiento judicial, pero, además, porque ello privaría a la contraria de la posibilidad de manifestar una contra argumentación, atentando así contra la bilateralidad de la audiencia.

NOVENO: Que sobre este punto la Corte Suprema ha tenido la oportunidad de señalar “la improcedencia de fundamentar un recurso de casación en el fondo en aristas que, por ser ajenas a la discusión formalmente instalada, no pudieron ser consideradas ni resueltas en el pronunciamiento que, por vía de semejante arbitrio, se pretende invalidar. En síntesis, esta Corte se halla impedida de revisar cualquier aspecto de la nulidad sustancial a la que se viene haciendo referencia, dado que los argumentos y razonamientos que en ella se exponen se apartan de los postulados que las partes han sometido a su conocimiento y resolución, constituyendo alegaciones que no han sido debidamente incorporadas y desarrolladas en el debate. Consiguientemente, no logran configurarse como errores de derecho las contravenciones que se reprochan al fallo en este sentido, razón por la cual el recurso en observación queda desprovisto de asidero.” (Corte Suprema, rol N°7014-17)

DÉCIMO: Que aun cuando la anomalía antes descrita es suficiente para desestimar el recurso de casación, tampoco puede pasar inadvertido que el recurrente circunscribe la infracción de ley a aquellas normas aludidas en el motivo primero precedente, obviando que el razonamiento judicial para desestimar la demanda se apoyó también en los artículos 1545, 1546 y 1567 del Código Civil, preceptos estos que no fueron denunciados como infringidos pese a su carácter decisorio litis.

UNDÉCIMO: Que el carácter extraordinario del recurso de casación exige que su interposición cumpla con las formalidades a que debe sujetarse el libelo, entre las cuales destaca la necesidad de expresar en qué consiste el o los errores de derecho de que adolecería la sentencia recurrida, y señalar de qué modo influyeron sustancialmente en lo decidido. De mane



aun bajo los parámetros de desformalización y simplificación incorporados desde la entrada en vigencia de la Ley N°19.374, ello no exime a quien lo plantea de indicar la ley que se denuncia como vulnerada y que ha tenido influencia sustancial en lo resolutivo de la sentencia cuya anulación se persigue.

DUODÉCIMO: Que por todas las razones expresadas el recurso de casación sustancial será desestimado, resultando inoficioso efectuar cualquiera otra clase de consideraciones.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza el recurso de casación en el fondo** interpuesto por el abogado Ricardo Brancoli Bravo, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de veintiocho de junio de dos mil diecinueve, dictada en el ingreso rol N°721-19 por la Corte de Apelaciones de San Miguel.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo de la Ministra señora Rosa María Maggi D.

N°21.203-2019

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros, Sra. Rosa Maggi D., Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Fuentes B., Sr. Arturo Prado P. y Sr. Mauricio Silva C.

No firman los Ministros Sra. Maggi y Sr. Fuentes, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal la primera y con permiso el segundo.





Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a veinte de agosto de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

