Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veintidós.

VISTO:

En estos autos tramitados ante el Primer Juzgado de Letras de La Serena bajo el rol C- 1840-2018, caratulados "Laget con Inmobiliaria Alagoas S.A." por sentencia de tres de diciembre de dos mil diecinueve se rechazó la acción reivindicatoria y se acogió la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria.

La demandante apeló de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de La Serena, por sentencia de cuatro de mayo de dos mil veintiuno, confirmó el fallo de primer grado.

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

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

Primero: Que fundamentando su pretensión invalidatoria la recurrente afirma que el fallo infringe en primer lugar los artículos 686 inciso 1º, 702, 708, 706, 722 y 724 con relación a los artículos 2492, 2498, 2505, 2507, 2508 y 2510 del Código Civil; y en segundo término los artículos 688, 696, 722 inciso 1º, 892, 956, 1545, 1815 y 1097, todos del Código Civil y el artículo 19 Nº24 de la Constitución Política de la República.

Sostiene en cuanto al primer grupo de normas infringidas que la errada calificación de "poseedora regular" que hizo el sentenciador de la demandante reconvencional, en razón de haber aquilatado la concurrencia de los requisitos de dicha posesión en una fecha anterior a la suscripción de la compraventa en pública subasta y no al momento que en derecho correspondía hacerlo, a la fecha de la tradición que se realiza al practicarse la inscripción del título en el Registro de Propiedad del Registro Conservador de Bienes Raíces, esto es el 10 de agosto de 2011 lo que inequívocamente debió llevar a estimar que la actora reconvencional carecía de buena fe, toda vez que a esa época la demandada tenía conocimiento positivo y categórico de la existencia de otros herederos del deudor don George Alziary Aubert – los demandantes

GJOVXCMTMKC

principales de autos – quienes no habían sido representados por el juez en la venta forzada y cuyos derechos hereditarios, naturalmente y por falta de concurrencia a la venta, no podían ser enajenados.

Agrega que la demandada sabía o no podía menos que saber que el título traslaticio a su favor – compraventa forzada – no le era oponible a los herederos que no concurrieron personalmente ni representados – ni aún forzosamente- a la venta, de manera que no había adquirido la totalidad de derechos de dominio sobre el inmueble de marras, sino única y exclusivamente los derechos que poseían los herederos representados por el juez, todo ello por aplicación del aforismo que nadie puede transferir más derechos de los que tiene. De haberse calificado correctamente por el tribunal a la demandante reconvencional como poseedora irregular – por no haber adquirido la posesión de buena fe – no se hubiesen aplicado las normas de prescripción adquisitiva ordinaria, cuyo plazo de posesión exigido es de 5 años, sino las relativas a la prescripción adquisitiva extraordinaria, cuyo plazo de posesión exigido es de 10 años, y en dicha virtud, la demanda reconvencional debió ser rechazada, por no haber transcurrido el plazo legal pertinente, desde que la inscripción data del año 2011 y la presente demanda principal de reivindicación fue notificada durante el año 2018.

Indica respecto al segundo capítulo de normas infringidas, que el fallo censurado no entró al análisis de la alegación de los actores principales que, por resultarles inoponibles el título y la inscripción invocada por el demandado principal, conservaban intacto el dominio de sus cuotas de dominio sobre el inmueble de marras, adquiridas por el modo de adquirir sucesión por causa de muerte, al fallecimiento de su causante, don George Alziary Aubert. En este orden de ideas los actores principales no fueron representados por el juez que compareció a la venta forzada del inmueble y, en dicha virtud, no pudo disponer de los derechos de éstos sobre el inmueble sub lite. Nadie puede transferir más derechos de los que tiene, en la especie, el juez, en la venta forzada, representó sólo a dos herederos (doña Simon Pepin y Catherine Alziary Simon), de manera que el título traslaticio que se inscribió en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena a favor de la demandada no le es oponible, todo ello por no haberse observado en

GJOVXCMTMKC

dicha venta forzada lo dispuesto en el artículo 688 del Código Civil y, a todo evento, por falta de concurrencia (y ello con recurso a lo dispuesto en el artículo 1545 y artículo 1815 del Código Civil) en corolario al efecto relativo de los contratos, dicho título traslaticio les resulta inoponible, tal como lo recoge el artículo 1815 del Código Civil.

Afirma que de no mediar los yerros la Corte debió acoger la acción reinvindicatoria y rechazar la acción reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria.

Segundo: Que para una adecuada resolución del recurso, conviene tener presente algunos antecedentes del proceso:

1.- Comparece don Daniel Alziary Payet, actuando por sí y además en representación convencional de su hermana, doña Carmen Alziary Payet, y de la madre de ambos, doña Nell Rita María Laget, también conocida como Rita Marie Nell Laget, Nell Rita Marie Payet y Nell Marie Rita Payet de Laget, quien interpuso demanda de reivindicación de cuotas de dominio de cosa singular proindiviso en contra de Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., la que recae sobre un inmueble ubicado en La Serena, Avenida del Mar Nº2500, consistente en LOTE UNO-B-UNO, resultante de la subdivisión del inmueble denominado Lote Uno-B, que a su turno resultó de la subdivisión de otro Lote Uno-B y este a su vez, de la subdivisión del Lote uno de la subdivisión del Lote Uno-E de una franja de terreno situado al lado poniente del Sector Vegas Sur, comuna de La Serena. La singularización y precisa demarcación del referido Lote consta del plano que se encuentra agregado bajo el número quinientos treinta y cinco al final del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de La Serena. El bien inmueble fue objeto de una venta forzada, en el contexto de un cobro ejecutivo de obligaciones tributarias, en los autos Rol Nº1023-2008 del 2º Juzgado de Letras de La Serena, dirigido contra el causante de los coparticipes de la sucesión hereditaria que comparecen, don Georges Alziary Aubert quien falleció el 31 de mayo de 1999 en la ciudad y comuna de La Serena, y dejó un testamento solemne abierto.

Agrega que lo cierto es que el juez procedió a vender la totalidad del derecho de dominio sobre el inmueble subastado y compareció únicamente en representación de donã Nicole Simon Pepin, cónyuge

GJOVXCMTMKC

sobreviviente, casada en segundas nupcias con don Georges Alziary Aubert, y donã Catherine Georgina Alziary Simon, hija común entre el causante y donã Nicole Simon Pepin, es decir solo por dos miembros de los cinco totales de la sucesión, pero disponiendo del derecho real de dominio sobre la totalidad de la propiedad, siendo dicha enajenación inoponible a los demandantes, quienes no concurrieron personalmente ni representados a aquel acto. De esta forma la adjudicación en remate se celebró entre dos copartícipes de la herencia quedada al fallecimiento de don Georges Alziary Aubert quienes, representados legalmente por el juez y con infracción a lo dispuesto en el artículo 688 Nos 1º y 2º del Código Civil procedieron a disponer del inmueble en su totalidad, violando de manera flagrante los derechos de los actores, por lo que se sostuvo que cobraba pleno vigor lo dispuesto en el artículo 696 del Código Civil y quedaba habilitada para ejercer la acción de dominio prevista en el artículo 892 del referido cuerpo legal.

Indica que la parte demandada y compradora en la venta forzada, Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., se encontraba de mala fe, dado que, por medio de sus representantes, conocía y no podía menos que conocer del testamento otorgado por don Georges Alziary Aubert, según pudo acreditarse en juicio, específicamente mediante escrito de 26 de junio de 2009 (incidente de nulidad de la subasta) - más de un año antes de la suscripción de la escritura de compraventa forzada – lo que consta en los autos Rol Nº1023-2008 del Segundo Juzgado de Letras de La Serena. Alegó que resultaba evidente que el título que justificaba la inscripción a nombre a Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., no transfirió la posesión ni mucho menos el dominio de las cuotas de dominio de la parte demandante, por falta de concurrencia de la voluntad de las personas que la conforman y que comparecen en estos antecedentes. Dicho título, la venta forzada mencionada, dio origen a una inscripción a la que la ley priva de toda eficacia en el artículo 696 del Código Civil, a nombre de la demandada, practicada contra la norma expresa de los numerales 1º y 2º del artículo 688 del Código Civil, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena.

En base a lo expuesto, solicitó declarar a) que la adjudicación en remate que consta en escritura pública de fecha 02 de diciembre de 2010

GJOVXCMTMKC

no transfirió la posesión efectiva del respectivo derecho, en los términos del artículo 696 del Código Civil; b) que los demandantes cuyas voluntades no concurrieron debidamente representadas por el juez, son dueños, respectivamente, de una cuota de dominio sobre el inmueble Lote Uno-B-Uno, ubicado en La Serena, Avenida del Mar N°2500, inscrito a fojas 5.756, N° 4.482 del Registro de Propiedad del año 2.011 del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiendo a Daniel Alziary Payet un porcentaje equivalente a 11/60 del total del derecho de dominio sobre el reseñado inmueble; a doña Carmen Alziary Payet igual porcentaje; y un porcentaje del 25% del total del derecho de dominio para doña Nell Rita María Laget, también conocida como Rita Marie Nell Laget, Nell Rita Marie Payet y Nell Marie Rita Payet de Laget; c) que el demandado tiene la posesión aparente de dicho inmueble, porque no se observó lo dispuesto en el artículo 688 del Código Civil; d) que, todas estas anomalías eran conocidas del demandado, por lo que se encuentra de mala fe; e) que, por lo anterior, corresponde acoger la demanda de reivindicación en todas sus partes; f) que acogida que sea la demanda el Tribunal debe ordenar que se practiquen las correspondientes subinscripciones por el Conservador de Bienes Raíces de La Serena que den cuenta del hecho antes referido, oficiando al efecto; g) que, sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173, inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, su parte se reserva el derecho a litigar sobre la especie y monto de los frutos por concepto de prestaciones mutuas, en la etapa de cumplimiento de la sentencia de término; h) que el demandado debe pagar las costas de la causa.

2.- Que la demandada contestó la demanda y solicitó su rechazo, argumentando que si bien es cierto que en alguna oportunidad el predio en comento fue parte del haz hereditario que dejó el causante de los demandantes, este inmueble les fue rematado en un debido proceso a causa del impuesto territorial adeudado, generando un justo título para el adjudicatario que se inscribió a su favor con fecha 10 de agosto de 2011 a fojas 5756 N°4482 del Registro de Propiedad del año 2011 del Conservador de Bienes Raíces de La Serena. Con esta inscripción su representada inició la posesión regular del citado inmueble, libre de toda

GJOVXCMTMKC

clandestinidad y violencia, hasta la fecha de notificación de la demanda de la presente causa el día 28 de junio de 2018. Señala que los sucesores demandantes en la especie hicieron uso de este mismo argumento durante el juicio iniciada por la Tesorería General de la República, Rol Nro. 1023-2008 seguido ante el Segundo Juzgado de Letras de La Serena en que les fue rematado el bien, pero esta alegación fue desechada tanto en primera como en segunda instancia.

3.- Que Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., dedujo demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria en contra de los demandados reconvencionales, respecto del inmueble de marras, alegando que en la especie se verificarían todos los requisitos que al efecto dispone la ley para que opere dicho modo de adquirir.

4.- Que los demandados reconvencionales solicitaron el rechazo de la acción reconvencional, por estimar que, en la especie, no concurrían los requisitos o condiciones que prescribe la ley para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria del dominio, toda vez que el demandante reconvencional carecía de posesión regular, pues no tenía justo título y no se encontraba de buena fe.

5.- Las partes rindieron las pruebas que constan en el proceso.

6.- El tribunal de primera instancia rechazó la acción reivindicatoria y acogió la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria.

Tercero: Que para efectos de ordenar el raciocinio que se desarrollará y contextualizar las infracciones que denuncia la recurrente, es pertinente considerar los hechos asentados en la sentencia censurada:

1° Que, el inmueble objeto de la litis consiste en el denominado Lote Uno-B-Uno, resultante de la subdivisión del inmueble denominado Lote Uno-B, que a su turno resultó de la subdivisión de otro Lote Uno-B y este a su vez de la subdivisión del Lote Uno de la subdivisión del Lote Uno-E de una franja de terreno situado al lado poniente del Sector Vegas Sur, comuna de La Serena, ubicado en la Avenida del Mar N°2500.

2º Que los herederos de don Georges Alziary Aubert, fallecido el 31 de mayo de 1999, son su cónyuge doña Nicole Simón Pepin y su hija doña Catherine Georgia Alziary Simón.

GJOVXCMTMKC

3º Que con fecha 3 de abril de 2008 fueron notificadas doña Nicole Simon Pepin y doña Catherine Georgia Alziary Simón de la resolución que decreta el mandamiento de ejecución y embargo en el proceso de cobro de obligaciones tributarias, Rol Nº 1023-2018 seguido ante el Segundo Juzgado Civil de La Serena.

4º Que con fecha 24 de junio de 2009, se realizó el remate del inmueble adjudicándose don Pedro Omar Salas Neira, en representación de Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A., por la suma de $360.375.200. el inmueble de marras.

5º Que, con fecha 26 de junio de 2009 se interpuso incidente de nulidad procesal del remate, acompañándose en el primer otrosí de la presentación copia autorizada de testamento otorgado ante notario público de Viña del Mar doña Irma Naranjo Quaglia, por don Georges Alziary Aubert, Repertorio N°835/1995, de fecha 16 de marzo de 1995, rechazado con fecha 6 de octubre de 2009, resolución confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de La Serena.

Cuarto: Que sobre la base de los antedichos presupuestos fácticos la sentencia confirmó el fallo de primer grado, acogiendo la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria ordenando practicar las inscripciones correspondientes en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, luego de establecer en el motivo décimo octavo que el acta de remate -que en estos casos hace las veces de escritura pública es un título traslaticio de dominio, el que al no estar comprendido dentro de la enumeración del artículo 704 del Código Civil (que enumera los que no son justo título), se entiende como justo; concurriendo, además, la buena fe, la que conforme al artículo 707 del Código Civil se presume, no constando en autos prueba que desvirtúe dicha presunción respecto de la demandante reconvencional.

Manifiestan en cuanto a que el conocimiento de la existencia del testamento de don Georges Alziary Aubert en que constan todos sus herederos, pugnaría con la buena fe, que al 24 de junio de 2009, fecha del acta de remate (momento en que debían concurrir los requisitos de la posesión regular), no constaba en la causa el mentado testamento, puesto que se acompañó con fecha posterior (26 de junio de 2009), y el conocimiento que se tenía respecto de los herederos, lo fue por medio del

GJOVXCMTMKC

Dr. Ord N°1690 de fecha 29 de enero de 2008, evacuado por el Servicio de Registro Civil e Identificación de Chile, que informó que las personas que poseían presuntamente la calidad de herederos de don Georges Alziary Aubert eran solamente doña Nicole Simon Pepin y doña Catherine Georgia Alziary Simon (las que fueron notificadas con fecha 03 de abril de 2008 de la nómina de deudores morosos y de resolución que decreta mandamiento de ejecución y embargo).

Indican que no puede menos que estimarse que tanto el adjudicatario como la jueza de la causa, tenían la convicción de concurrir en un acto libre de vicios y que el adquirente tenía la conciencia de haber pujado de buena fe en pública subasta por el dominio de un bien raíz a través de medios legítimos, exentos de fraude y de algún otro vicio, y consideraran a los demandantes reconvencionales como poseedores de buena fe, en atención a la presunción legal establecida en el artículo 707 del Código Civil.

Concluyen en el basamento décimo noveno, que corresponde aplicar el artículo 2508 del Código Civil, el que dispone que: "El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de dos años para los muebles y de cinco años para los bienes raíces". De manera tal que, siendo prueba de la posesión la inscripción señalada, deben computarse los cinco años exigidos por la ley para la prescripción ordinaria desde el 10 de agosto de 2011, cumpliéndose dicho plazo el día 10 de agosto de 2016 y que en razón de esto mismo, al no haberse podido acreditar, por tanto, el primer requisito de la acción reivindicatoria, es decir, que los demandantes principales sean dueños del bien cuya restitución reclaman, debe entenderse que carecen de legitimación activa para ejercer la acción de dominio, por lo que la demanda principal será rechazada.

Quinto: Que de lo expuesto precedentemente aparece que las disposiciones legales denunciadas por la recurrente y sus alegaciones tienen por objeto cuestionar -en lo medular- la conclusión a la que arriban los sentenciadores después de efectuar el análisis de los antecedentes del juicio en cuanto a considerar al demandante reconvencional poseedor de buena fe. Así, su reproche de ilegalidad se circunscribe a la supuesta inobservancia de las normas sustantivas que

GJOVXCMTMKC

cita, las que, aplicadas correctamente, debieron llevar a los jueces del fondo a establecer que el actor reconvencional es poseedor de mala fe.

Sexto: Que así planteado el recurso de nulidad sustancial, sus alegaciones conciernen a la esfera de los hechos de la contienda en los términos que fueron asentados por los jueces de la instancia. En efecto, la recurrente pretende imponer un razonamiento que no se sustenta en la situación fáctica establecida por el fallo, desconociendo la que sí ha sido fijada respecto de haber actuado la demandante reconvencional bajo la creencia de un justo título y de buena fe. Luego, para tener éxito en su pretensión, forzoso sería tener que modificar los hechos asentados y establecer otros nuevos que permitan configurar la tesis que propugna.

Séptimo: Que la doctrina y la jurisprudencia han caracterizado al recurso de casación como un medio de impugnación de carácter extraordinario, que no constituye instancia jurisdiccional, pues no tiene por finalidad propia revisar las cuestiones de hecho del pleito ya tramitado. Antes que ello, se trata de un recurso de derecho, ya que la resolución del mismo debe limitarse en forma exclusiva a examinar la correcta o incorrecta aplicación de la ley en la sentencia que se trata de invalidar, respetando los hechos establecidos en el fallo por los jueces sentenciadores. Como se sabe, esa limitación a la actividad judicial de esta Corte se funda en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, al disponer que la Corte Suprema al invalidar una sentencia por casación en el fondo debe dictar acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, la sentencia que zanje el asunto que haya sido objeto del recurso de la manera que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos, tal como se han establecido en el fallo recurrido. Solo en forma excepcional es posible la alteración de los hechos asentados por los tribunales de instancia, en el caso que la infracción de ley responda a la transgresión de una o más normas reguladoras de la prueba, mas no respecto de la apreciación de las probanzas que se hubiesen rendido, que es facultad privativa del juzgador.

Octavo: Que en este orden de ideas y al encontrarse establecido como hecho que el demandante reconvencional se encontraba de buena fe, el recurso de nulidad no puede prosperar desde que no ha formulado denuncia alguna a las normas reguladoras de la prueba que permita la

GJOVXCMTMKC

modificación o revisión de tal presupuesto fáctico, el que permanece como inalterable bajo estas circunstancias.

Noveno: Que, por las razones referidas en los motivos precedentes, el recurso de casación en el fondo formulado en autos debe ser desestimado.

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 Gonzalo Andrés López Ríos en representación de la parte demandante en contra de la sentencia de cuatro de mayo de dos mil veintiuno de la Corte de Apelaciones de La Serena.

Redacción a cargo de la Ministra señora María Angélica Repetto G.

Regístrese, notifíquese y devuélvase

Rol 37.061-2021

GUILLERMO ENRIQUE SILVA GUNDELACH
MINISTRO
Fecha: 04/11/2022 14:43:46

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 04/11/2022 14:48:31

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 04/11/2022 14:43:47

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 04/11/2022 14:43:47

DIEGO ANTONIO MUNITA LUCO
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 04/11/2022 13:53:15

GJOVXCMTMKC

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Guillermo Silva Gundelach, Arturo José Prado Puga, Mauricio Alonso Silva Cancino y María Angélica Cecilia Repetto García y el Abogado Integrante Diego Antonio Munita Luco . Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veintidós.

En Santiago, a cuatro de noviembre de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

GJOVXCMTMKC