Nayet Nell Rita María y otros
Inmobiliaria Alagoas S.A.
Reivindicación
Rol N° 239-2020.- (C-1840-2018 Primer Juzgado de Letras de La Serena)

La Serena, cuatro de mayo de dos mil veintiuno.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada,

Y teniendo además presente:

Primero: Que el apoderado de la demandante en su apelación, como fundamento de lo peticionado, expresó, en síntesis, que el tribunal omitió en el fallo recurrido, pronunciarse sobre las alegaciones de fondo del escrito de demanda, según se desprende de sus considerandos 8º, 9º, 10° y 11º, razonando para ello que, siendo el primer requisito de la acción reivindicatoria que los demandantes sean dueños de las cuotas de dominio que reclaman, era necesario realizar un análisis contrastado con la acción de prescripción adquisitiva intentada en la demanda reconvencional por la sociedad Inmobiliaria e Inversiones ALAGOAS S.A; y, que en base ello, el tribunal optó por referirse primeramente respecto de prescripción adquisitiva y sus requisitos por sobre la acción reivindicatoria principal, de lo cual disiente, dado que al pronunciarse en la forma en que lo hizo, omitió pronunciamiento sobre la acción principal del procedimiento, la reivindicación de cuotas de dominio, y las alegaciones de inoponibilidad efectuadas respecto del título invocado por la demandada.

Señala que la demanda reivindicatoria se sostuvo en que el título traslaticio e inscripción conservatoria de la demandada eran inoponibles a los demandantes, en atención a que ellos no fueron representados por el juez que compareció a la venta forzada y en dicha virtud, no pudo en forma alguna de disponer de los derechos de éstos sobre el inmueble de marras.

Sin embargo, el tribunal, al actuar de esa forma, hizo oponible desde ya el título traslaticio de la demandada a la actora, sin ponderar ni pronunciarse explícitamente sobre los argumentos esgrimidos en el escrito de la demanda principal, conculcándose de esta manera lo dispuesto en los artículos 316, 172 y 170 del Código de Procedimiento Civil.

RCZOJXXHJL

Más adelante, discrepa con lo resuelto por el tribunal, en cuanto hizo lugar a la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria, por estimar que, el 2º y 3º requisito para que operare este modo de adquirir no se verificaban en la especie y, por lo mismo, correspondía el absoluto rechazo de la demanda reconvencional, en atención a la inexistencia de una posesión regular, por ausencia de justo título y buena fe; toda vez que el demandado, antes de la suscripción de la escritura pública de compraventa forzada, tuvo conocimiento de la existencia del testamento solemne abierto otorgado por don Georges Alziary Aubert y así como de la existencia de herederos no emplazados en el procedimiento ejecutivo en que se subastó el inmueble de marras, y por lo mismo sabía o no podía menos que saber que la juez que compareció a la celebración de dicho negocio jurídico no representaba a todos los herederos quedados al fallecimiento del señor Alziary Aubert, subyaciendo un vicio en la adjudicación en remate, consistente en que la misma no sería oponible ni sería apta jurídicamente para transferir los derechos de los herederos no emplazados en dicho juicio.

Sostiene que de lo expuesto en el fundamento décimo octavo del fallo recurrido, se desprende que el tribunal tuvo por configurada la posesión regular de Inmobiliaria ALAGOAS S.A., desestimando los dos argumentos esgrimidos por su parte en sentido contrario, el primero en cuanto a la inoponibilidad de la compraventa forzada a los demandantes de autos, por infracción de lo dispuesto en el artículo 688 del Código Civil, y el segundo en lo tocante a la ausencia de justo título y buena fe de la demandada, en razón de haber tenido conocimiento, en forma previa a la suscripción de la escritura pública de compraventa forzada, de la existencia de un testamento de don Georges Alziary Aubert y herederos de éste no emplazados en el juicio de cobranza.

Respecto a la vulneración del artículo 688 del Código Civil alegada por su parte, el tribunal sostiene que dicha disposición no sería aplicable a las ventas realizadas en pública subasta, de cuya interpretación discrepa en atención a que de acuerdo a la jurisprudencia, el sentido del artículo 688 ya citado no es otro que proteger los derechos los derechos de unos herederos frente a otro u otros herederos que pretendan enajenar más derechos que

RCZOJXXHJL

los que les corresponde; situación que concurre en la especie y que autoriza a dar aplicación a dicho precepto legal. Agrega que en el juicio de cobranza por obligaciones tributaria fueron emplazadas únicamente dos herederas de don Georges Alziary Aubert, quienes fueron representadas por la juez doñ Nora Cecilia Rojas Nogerol en la compraventa forzada. El artículo 688 del Código Civil hace inoponible dicho negocio jurídico a sus representados, puesto que dicha disposición precisamente persigue protegerlos de una pretendida enajenación en perjuicio de los derechos que se defirieron a su favor a la muerte del causante.

En cuanto a la circunstancia de que la demandada, para efectos de la posesión regular, se encuentra de mala fe, el tribunal desestima las alegaciones de su parte, señalando que a la época del acta de remate no se tenía noticia de otros herederos más que de doña Nicole Simon Pepin y doña Catherine Georgina Alziary Simon, razón por la cual cabe sino estimar de buena fe a este respecto a INMOBILIARIA ALAGOAS S.A., en atención a que, era ese momento en que debían concurrir los requisitos de la posesión regular.

Estima que el tribunal yerra en esta última afirmación, dado que resulta jurídicamente improcedente estimar que los requisitos de la posesión regular deban exigirse antes de la inscripción conservatoria, dicho en otras palabras, antes de adquirir la calidad jurídica de poseedor de un inmueble ("posesión inscrita"). Tratándose de bienes raíces, los requisitos de la posesión regular deben concurrir al momento de adquirir la calidad jurídica de poseedor inscrito, vale decir, una vez practicada la inscripción del título traslaticio en el Registro de Propiedad del Registro Conservatorio correspondiente, y no antes, como expone el tribunal *a quo* al referirse al acta de remate.

Agrega que, si bien es cierto que la ley sanciona que el acta de remate hace las veces de escritura pública, para efectos de la tradición de inmuebles resulta indispensable el otorgamiento de la compraventa forzada por escritura pública, con miras a practicar la inscripción del título traslaticio. En la especie, la demandada tuvo pleno conocimiento de la existencia de los vicios e inoponibilidad de la adjudicación en remate desde

RCZOJXXHJL

el 29 de junio de 2009 fecha en que en la causa Rol Nº1023- 2008 del 2º Juzgado de Letras de La Serena doña Catherine Alziary Simon promovió un incidente de nulidad procesal del remate, más de un año antes del otorgamiento de la compraventa forzada, de fecha 02 de diciembre de 2010, y más dos años antes de que se practicara la inscripción conservatoria de dicho título en el Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, de fojas 5.756 Nº 4.482, que data del 10 de agosto del 2011.

Refiere que la demandada no adquirió de buena fe la posesión inscrita del inmueble, por cuanto conocía positivamente la existencia del testamento de don Georges Alziary Aubert y de la existencia de otros herederos de éste, no emplazados en el juicio en el que se verificó el remate, y ello con mucha anterioridad incluso al otorgamiento del título traslaticio de dominio que invocó en el presente juicio y que originó la inscripción conservatoria que le confiere la calidad aparente de poseedor inscrito.

Más adelante señala que discrepa con lo sostenido por el tribunal, en el fundamento décimo noveno en que tiene por acreditado el transcurso del plazo de cinco años de posesión regular que exige la ley para que opere el modo de adquirir prescripción adquisitiva ordinaria, indicando que según lo manifestado por la demandada, en el su escrito de contestación de demanda, que recién el 19 de mayo del año 2016 tuvo posesión material del inmueble sublite, varios años después de practicada la inscripción conservatoria a su nombre, el 10 de agosto de 2011, razón por la cual yerra el tribunal al computar el transcurso de la posesión regular desde la fecha de la inscripción conservatoria, dado que dicha inscripción, por si sola y para los fines de adquirir el dominio por prescripción, sólo tiene valor si va acompañada además de posesión material, circunstancia que en la especie se verificó el 19 de mayo de 2016. Antes de esa fecha, la posesión de la contraparte era de aquella que la doctrina denomina "inscripciones de papel", que en caso alguno habilitan a su titular para adquirir el dominio por prescripción.

Concluye que a la fecha de notificación de la demanda principal de autos, 28 de junio de 2018, no había transcurrido el plazo de 5 años que

RCZOJXXHJL

prevé el legislador para que opere el modo de adquirir prescripción ordinaria.

A continua se refiere a los argumentos para acoger la demanda principal de reivindicación de cuotas de dominio de cosa singular proindiviso, haciendo en primer lugar una referencia a toda la prueba producida en el juicio, a partir de la cual señala que se tiene por acreditado que la juez donã Nora Cecilia Rojas Nogerol, en su carácter de Juez Subrogante del 2ºJuzgado de Letras de La Serena, en la venta forzada que sirve de título a la demandada, compareció´ a la venta del inmueble subastado, sin representar a Daniel Alziary Payet, doña Carmen Alziary Payet y dona˜Nell Rita María Laget - demandantes de autos - por no haber sido parte de dicho proceso judicial, no obstante haber tenido la calidad de heredero del señor Alziary, según testamento otorgado, por escritura pública de fecha 16 de marzo del año 1995.

Añade que igualmente se encuentra acreditado que sus representados son dueños de cuotas de dominio –las que singulariza para cada uno de ellos -sobre el inmueble objeto de la demanda; en atención a que dicho bien se encontraba en el patrimonio del causante a la época de su fallecimiento.

Finalmente, expone que en mérito de tales los antecedentes, resulta evidente que el título que justifica la inscripción a nombre a de la demandada es inoponible por falta de concurrencia de la voluntad de sus representados y la madre de ambos.

El agravio lo hace consistir en que la sentencia no sólo rechaza la demanda principal de reivindicación de cuotas de dominio, sino que además acoge la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria de la contraparte.

Como peticiones concreta ante esta Corte, solicita que se declare: 1. Que la adjudicación en remate que consta en escritura pública de fecha 2 de diciembre de 2010, otorgada ante el Notario de La Serena, Titular de la 2° Notaría, don Oscar Fernández Mora, no transfirió la posesión efectiva del respectivo derecho, en los términos del artículo 696 del Código Civil; II. Que los demandantes cuyas voluntades no concurrieron debidamente representadas por el juez, son dueños, respectivamente, de una cuota de

RCZOJXXHJL

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 (once sesenta avas partes) del total del derecho de dominio sobre el reseñado inmueble; a doña Carmen Alziary Payet igual porcentaje; y un 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; III. Que el demandado tiene la posesión aparente de dicho inmueble, no solo en la parte que aparentemente excede a sus derechos, sino de todo él, porque no se observó lo dispuesto en el artículo 688 del Código Civil; IV. Que, todas estas anomalías eran conocidas del demandado, por lo que se encuentra de mala fe; V. Que, por lo anterior, se acoge la demanda de reivindicación en todas sus partes; VI. Se ordena se practiquen las correspondientes subinscripciones por parte del Conservador de Bienes Raíces de La Serena que den cuenta del hecho antes referido, oficiando al efecto; VII. Que, sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 173, inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, se reserva el derecho de la demandante 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; VIII. Que, se rechaza en todas sus partes la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria deducida por Inmobiliaria ALAGOAS S.A.; y, IX. Que el demandado debe pagar las costas de la causa.

Segundo: Que en relación al primer motivo de impugnación del fallo apelado, cabe señalar que el inciso primero del artículo 316 del Código de Procedimiento Civil dispone que: *"La reconvención se substanciará y fallará conjuntamente con la demanda principal, sin perjuicio de los establecido en el artículo 172".*

En relación a esta norma la Corte Suprema, conociendo de un recurso de casación respecto de haberse acogido una incidencia de abandono del procedimiento, ha sostenido que si son dos las acciones intentadas en el juicio, que deben ser substanciadas y falladas en conjunto,

RCZOJXXHJL

resulta forzoso concluir que el proceso a que ambas dieron lugar debe ser entendido como un conglomerado de actos jurídicos procesales inseparables entre sí, cuyos componentes deben avanzar unidos hacia la etapa de sentencia definitiva.

Si bien, en la especie, resulta claro que se trata de dos demandas distintas, es evidente que abordan asuntos íntimamente relacionados entre sí, hasta el punto de que tal circunstancia justifica no sólo su reunión en un solo juicio, sino que, además y como lo estatuye el artículo 316 citado, ambas deben ser substanciadas y falladas en conjunto.

Lo anterior no significa que se vea alterada lo estatuido en el artículo 172 del Código de Procedimiento Civil, puesto que en la especie no se trata de resolver, en momentos diferentes, las distintas cuestiones ventiladas en un proceso, sino que de discernir si, era posible o no que el juez se pronunciara primeramente sobre la demanda reconvencional, de acuerdo a los razonamientos expresados en los fundamentos Décimo y Undécimo del fallo recurrido.

Y en ese sentido, lo obrado por el juez *a quo*, en cuanto al haberse abocado al conocimiento de la demanda reconvencional con preeminencia de la demanda principal, se encuentra ajustada a las normas descritas precedentemente, toda vez que siendo el principal requisito de la acción reivindicatoria deducida por vía principal, el dominio de la especie sobre la que recae el litigio por parte de quien ejerce la acción; y, habiéndose demandado de manera reconvencional, la prescripción adquisitiva ordinaria del dominio de la misma especie litigiosa, forzoso era que, para determinar la concurrencia del cumplimiento de ese principal requisito por parte de los demandantes principales, se analizara previamente la concurrencia o no de los requisitos para la procedencia de la prescripción alegada, ya que de acogerse dicha demanda, la demanda reivindicatoria no podría prosperar.

Tercero: Que el segundo punto de impugnación levantado por la parte apelante, dice relación que discrepa con lo resuelto por el tribunal, en cuanto hizo lugar a la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria, por estimar que, concurrían en la especie los requisito 2º y 3º - esto es, existencia de una posesión con ánimo de señor y dueño; y, el

RCZOJXXHJL

transcurso de un determinado plazo dispuesto por la ley, respectivamente - para que operase este modo de adquirir invocado por la demandante reconvencional.

Al respecto cabe señalar que la apelante desde la contestación de la demanda reconvencional viene estimando como vulnerado los artículos los artículos 688 y 696 del Código Civil, alegaciones de las cuales, en el fundamento Décimo Octavo, el tribunal *a quo* se hace cargo, estableciendo en primer lugar que, el acta de remate, la cual de conformidad a lo dispuesto en el artículo 495 del Código de Procedimiento Cicil, hace las veces de escritura pública, le permite señalar que se está en presencia de la existencia de un título traslaticio de dominio, el cual, al no estar comprendido dentro de la enumeración del artículo 704 del Código Civil, se entiende como justo; y, en segundo lugar que concurre, 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.

En lo pertinente a la supuesta vulneración del artículo 688 citado, cabe señalar que tal como se sostiene en el fallo apelado, dicha norma solo regula las enajenaciones voluntarias que realicen los herederos. Y el hacer extensivo el artículo 668, a las enajenaciones forzadas significaría - como también se señala en el fallo – dejar a los creedores, hereditarios o no, entregados a la mera voluntad de los herederos, desmejorar la garantía hipotecaria y, en definitiva, amparar la mala fe. Cabe consignar que no existe norma alguna que le permita a los acreedores obligar a los herederos a practicar las inscripciones, ni que lo faculte a subrogarse en el derecho a inscribirlas.

Por otro lado, hay diversas disposiciones del Código Civil que permiten disponer de los bienes raíces hereditario en beneficio de los acreedores, sin necesidad de tener que practicarse las inscripciones a que hace referencia el artículo 688, entre las cuales se encuentran el artículo 671 relativo a la tradición; 1240 inciso 3°, 484 y 491 inciso 2°, en lo aplicable a la herencia yacente; 1377, referente a los títulos ejecutivos contra el difunto; 1385, que se refiere a los bienes inmuebles en el beneficio de separación.

RCZOJXXHJL

Cabe señalar, además, que el remate judicial no es un contrato de compraventa, sino que se trata de una venta forzada en la cual no existe el acuerdo del deudor ejecutado y del comprador; el precio es determinado en ella por las reglas establecidas por la ley y la oferta del comprador; la cosa se enajena contra la voluntad del propietario.

La ley distingue con precisión lo que es un contrato de compraventa y una venta forzada, estableciendo claramente las diferencias entre una y otra; y, es así, como en el saneamiento por evicción, según el artículo 1851, en las ventas forzadas hecha por autoridad de la justicia, se limita a la restitución del precio que haya producido la cosa; no opera la acción redhibitoria conforme al artículo 1865; como tampoco, de acuerdo al artículo 1891, opera la acción rescisoria por lesión enorme.

El juez interviene en estos actos en el ejercicio del poder público de que se halla investido por la ley, la cual lo constituye representante legal del deudor para efectuar la tradición del dominio que este tenía sobre la cosa, según lo dispuesto en el citado artículo 671, precisamente porque no se trata de un acto de disposición del propietario realizado por el mismo y por su voluntad.

Que al no ser exigible en la venta forzada lo dispuesto en el artículo 688, tampoco opera a su respecto lo señalado en el artículo 696.

Por todo lo dicho y teniendo presente lo indicado en el fundamento Décimo Octavo del fallo es posible sostener que el juez *a quo* no incurrió en la vulneración de las normas contenidas en los artículo 688 y 696 del Código Civil, según como lo sostiene la apelante.

Cuarto: Que en relación al tercer punto de impugnación del fallo recurrido que, la apelante lo hace consistir, como ya se dijo en la inexistencia de una posesión regular por carecer la demandante reconvencional de un justo título y de buena fe en la posesión del inmueble.

Al respecto cabe señalar que el título que es invocado por la demandada de autos, consistente en la compraventa forzada recaída en el remate según acta de fecha 24 de junio de 2009 y la posterior escritura pública otorgada ante notario con fecha 02 de diciembre de 2010, tiene validez jurídica, pues respecto del mismo, no ha sido declarada nulidad

RCZOJXXHJL

alguna por vicios procesales ni por vicios sustantivos, sin que se hubiere ejercido acción alguna en este segundo sentido, toda vez que lo que dice relación con los vicios procesales esta cuestión fue ventilada, en la causa Rol N°1023-2008 traída a la vista, emanada del Segundo Juzgado de Letras de La Serena, caratulada "Tesorería Provincial de La Serena c/ Aubert George Alziary y otro", donde por sentencia ejecutoriada se rechazó la incidencia de nulidad de remate, promovida en dicha causa por los demandados reconvencionales.

Quinto: Que, en cuanto a la naturaleza de la venta en publica subasta, se ha sostenido por la jurisprudencia, que constituye un acto jurídico traslaticio de dominio, en virtud del cual el juez representando a la persona del ejecutado, transfiere la propiedad del bien a un tercero denominado adjudicatario, quien por el sólo hecho de extenderse la respectiva acta de adjudicación adquiere el derecho de inscribir a su nombre la propiedad adjudicada. El trámite posterior de la escritura pública en estos casos solamente cumple la finalidad formal que habilita al adquirente para que inscriba a su nombre la propiedad adjudicada, y esto es así, toda vez que de conformidad a lo dispuesto en el inciso 2° de artículo 495 del Código de Procedimiento Civil, el acta de remate de bienes inmuebles valdrá como escritura pública para los efectos de artículo 1801 del Código Civil, estos es, para reputar perfecta la venta – en este caso forzada -del inmueble subastado.

Sexto: Que habiéndose establecido lo anterior, corresponde determinar si dicha venta forzada que da cuenta el acta de remate y posterior escritura ya mencionadas ostenta el carácter de justo título respecto de la demandante reconvencional que le haya permitido entrar en posesión del inmueble cuya prescripción adquisitiva reclama.

Al respecto cabe señalar que se ha entendido por la jurisprudencia que es justo título todo hecho o acto jurídico que por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del

RCZOJXXHJL

dominio. Es decir, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar.

En la especie, qué duda cabe, que la venta forzada en pública subasta judicial invocada por la demandante reconvencional, por su carácter de verdadero y válido, según como se ha consignado precedentemente, tiene la aptitud en abstracto de atribuir el dominio, siendo precisamente los defectos denunciados por la demandante principal y demandada reconvencional, en el sentido que la juez que suscribió la escritura de adjudicación no pudo actuar en representación de ellos, por no haber sido parte en ese juicio ejecutivo, no obstante su calidad de herederos del deudor, él que le da el carácter de justo título, ya que de no mediar tal circunstancia la demandante reconvencional habría entrado directamente en el dominio del inmueble objeto de la litis, siendo en consecuencia dicho título por ostentar el carácter de justo, oponible a los demandados reconvencionales.

Séptimo: En cuanto a la carencia de la buena fe por parte de la demandada reconvencional en la posesión del inmueble de marras, que es otro de los puntos de impugnación alzado por la apelante, se debe estar a lo señalado en el párrafo cuarto del fundamento Décimo Octavo del fallo apelado, donde el juez de primer grado entregó los fundamentos de hecho y de derecho, que lo llevaron a concluir que la demandante reconvencional, al momento de adquirir la posesión del inmueble se encontraba de buena fe, en los términos del artículo 706 del Código Civil, esto es, la conciencia que debe existir en el poseedor haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio, con la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto de la adjudicación, sin perjuicio que dicha situación haya mutado ulteriormente, cuando la demandante reconvencional tomo conocimiento de la existencia de los otros herederos, que no concurrieron al juicio ejecutivo, ya que tal circunstancia, para efectos posesorios no impide que se le siga considerando como poseedor de buena fe.

RCZOJXXHJL

De esta manera se discrepa con las alegaciones efectuadas por el apelante en orden a que los requisitos de la posesión ordinaria deben estar presente al momento en que se materializa la inscripción conservatoria y no a la época en que se lleva a cabo el acto traslaticio de dominio, tal como ha sido establecido en el fallo recurrido.

Octavo: Que en relación a la alegación esgrimida por el apelante en orden a que en la especie no ha transcurrido el plazo de cinco años de posesión regular que prevé la ley para que opere el modo de adquirir prescripción ordinaria, al igual que en el punto anterior, también se debe estar a lo resuelto en la sentencia apelada, específicamente a lo señalado en su fundamento Décimo Noveno.

Con lo anterior se desestiman las alegaciones efectuadas por la recurrente en orden a que el plazo de prescripción se debía comenzar a contar desde la fecha en que la demandante reconvencional entro en la posesión material del inmueble *sub lite,* lo que habría ocurrido recién el 16 de mayo de 2016, toda vez que, a diferencia de lo sostenido por la apelante, en la especie no se está en presencia de una inscripción de papel, desde que, es posible sostener, a partir de los propios dichos de la demanda reconvencional, que al fecha de interposición de la demanda reconvencional, la demandante reconvencional ya se encontraba en posesión material del inmueble; y, si no lo hizo antes, fue debido a la renuencia de uno de los demandado, ocupante material del bien raíz, de entregarlo voluntariamente, según se coligue de la Causa Rol N°4519-2015 del Tercer Juzgado de Letras de La Serena, caratulada "Inmobiliaria e Inversiones Alagoas S.A. c/ Alziary Payet Daniel", sobre restitución por extinción derecho arrendador, tenida a la vista. Así las cosas, reuniéndose en la persona de la demandante reconvencional, los dos elementos constitutivo de la posesión, esto es, el *animus* y el *corpus*, la fecha a considerar para comenzar a contar el plazo de la prescripción es la de la inscripción de dominio a su nombre, tal como lo indicó el tribunal *a quo* en la sentencia apelada.

Noveno: Que, en otro orden de cosas, la apelante señaló que en el fallo recurrido el tribunal de primer grado incurrió en una vulneración del

RCZOJXXHJL

artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, al enfocar la resolución del asunto a la constatación de los requisitos de la prescripción adquisitiva, sin ponderar los argumentos de la parte demandante a este respecto, haciendo oponible desde ya el título traslaticio de la demandada a la actora, sin ponderar ni pronunciarse explícitamente sobre los argumentos esgrimidos en el escrito de la demanda principal.

Al respecto cabe señalar que habiéndose acogido la demanda reconvencional y rechazada la demanda principal, el tribunal del grado estimó innecesario omitir pronunciamiento respecto de las demás defensas y alegaciones opuestas. Sin que se observe en dicha decisión la vulneración denunciada por el apelante, toda vez que, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, el tribunal se encuentra facultado para omitir pronunciamiento respecto de las acciones o excepciones que se hayan hecho valer en el juicio, que resulten incompatibles con las ya aceptadas, tal como en definitiva ocurrió en la especie.

Por estas consideraciones, y lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA,** sin costas, la sentencia apelada de fecha 13 de diciembre de 2019.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del ministro suplente, señor Jorquera.

Rol Corte N° 239-2020.

Caroline Miriam Turner Gonzalez
MINISTRO(P)
Fecha: 04/05/2021 16:36:25

Marta Silvia Maldonado Navarro
Ministro
Fecha: 04/05/2021 14:27:12

Carlos Lorenzo Jorquera Penaloza
MINISTRO(S)
Fecha: 04/05/2021 14:07:21

RCZOJXXHJL

Pronunciado por la Segunda Sala de la Ilma. Corte de Apelaciones de La Serena integrada por las Ministras Titulares señora Caroline Turner González, señora Marta Maldonado Navarro y el Ministro Suplente señor Carlos Jorquera Peñaloza.

En La Serena, a cuatro de mayo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

RCZOJXXHJL

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl