Santiago, trece de marzo de dos mil veintitrés.

VISTOS:

En estos autos Rol C-1.747-2019 del Segundo Juzgado de Letras de San Fernando, sobre juicio ordinario de reivindicación, caratulados '[redacted], por sentencia de veintitrés de junio de dos mil veinte fue acogida la demanda, ordenando a la demandada la restitución del inmueble materia del juicio, en el término que señala.

En contra de dicha resolución la perdidosa dedujo recurso de apelación y la Corte de Apelaciones de Rancagua la revocó en su pronunciamiento de veintiuno de julio de dos mil veintiuno, declarando en su lugar que la demanda queda rechazada.

Esta última sentencia es impugnada por la parte demandante mediante recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la recurrente afirma en su libelo de nulidad sustantiva que el fallo infringe los artículos 1700, 889, 895, 915 del Código Civil y 19 N° 24 de la Constitución Política de la República.

Acusa que la sentencia de segunda instancia recurrida desconoce el valor probatorio que respecto de los instrumentos públicos prevé el artículo 1700 del código sustantivo, en relación con el mérito de convicción que emana de la copia de la inscripción practicada a su nombre a fojas 1.243 N° 1.975 del Registro de Propiedad del año 1998 del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando y del plano de loteo archivado bajo el N° 45 del Registro de Propiedad del año 1963 del mencionado conservador.

Tales antecedentes, que son soslayados por los juzgadores, permiten acreditar que su parte es dueña del inmueble objeto de la acción y que ese bien raíz es ocupado por su contraparte con ánimo de señor y dueño, sin la correspondiente autorización escrita y expresa del verdadero dueño, lo que además se colige del tenor del escrito de dúplica que evacuó la recurrida.

Arguye también la transgresión de los artículos 889, 895 y 915 del Código Civil, pues la sentencia concluye que la demandada es mera tenedora del inmueble y que esa circunstancia impide acoger la acción reivindicatoria, pues debe dirigirse en contra de quien tiene la posesión material del inmueble con ánimo de señor y dueño en los términos del artículo 700 del Código Civil.

TMXNXEZTXVE

Esa conclusión, a juicio de quien recurre, no solo obedece a una interpretación y aplicación errónea de los aludidos preceptos sino que desconoce lo que al respecto ya ha sido aclarado por la doctrina y la jurisprudencia, en orden a admitir la procedencia de la acción en la hipótesis del artículo 915 del Código Civil, puesto que aun si el demandado es un mero tenedor, ese precepto también hace aplicables las reglas establecidas para la acción reivindicatoria en contra del que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor, cuyo es el caso de la demandada de autos.

Por último, da cuenta de la violación del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, postulando que los sentenciadores debieron interpretar el artículo 915 del Código Civil en armonía con aquella disposición constitucional que garantiza el derecho a la propiedad de que es titular la parte recurrente.

SEGUNDO: Que a fin de precisar la manera en que las partes han expuesto la controversia jurídica que la recurrente pone en conocimiento de este tribunal de casación mediante su recurso de nulidad de fondo, resulta pertinente considerar que la acción reivindicatoria deducida en estos antecedentes por [redacted] se refiere a la restitución de una propiedad compuesta por 3 retazos de terrenos ubicados en la comuna de San Fernando, adquirida por compraventa celebrada el 21 de diciembre de 1998 e inscrita a su nombre a fojas 1.243 N° 1.975 del Registro de Propiedad del año 1998 del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando, afirmando que la demandada [redacted] ocupa ese bien raíz pretendiéndose dueña y poseedora del inmueble, privándolo de la posesión material y careciendo de contrato que autorice esa ocupación, como fue asentado en una causa anterior donde fue desestimada la acción de precario que el actor dedujo para obtener la entrega del inmueble.

Fundó su pretensión en lo estatuido en los artículos 889 y 915 del Código Civil y explicó, respecto a esta última disposición, que la acción reivindicatoria también resulta procedente si es dirigida en contra del mero tenedor, conforme la jurisprudencia que al efecto citó.

La demandada no contestó el libelo y en su escrito de dúplica informó que el actor la autorizó a ocupar 500 metros de la propiedad para que viviera junto

TMXNXEZTXVE

a su pareja de entonces y actualmente su ex cónyuge, [redacted], hijo del actor, y la descendencia habida producto de esa relación.

Explicó que originalmente esa autorización constituyó un comodato precario y luego un simple comodato, como consta en un juicio de alimentos que data del año 2011 que siguió en contra de su ex cónyuge y en una causa de precario que el actual demandante dedujo en su contra en el año 2015.

De esos procesos emana que la parte recurrente autorizó la ocupación hasta que su nieta menor alcanzara la mayoría de edad, reconociendo que la construcción del inmueble emplazado en ese lugar fue financiado mayormente por la demandada y que a su restitución le sería devuelto el 50% del valor de lo construido, siendo esas las razones que fueron consideradas para desestimar la pretérita acción de precario a que se refiere su contraparte.

Alegó, en fin, que la acción reivindicatoria de autos no podía prosperar, tanto porque el propietario no había perdido la posesión inscrita del inmueble, como porque su parte no es poseedora sino mera tenedora del bien raíz.

TERCERO: Que, en lo que incumbe considerar, en el fallo censurado los sentenciadores dejan asentado que la parte demandante es dueña del inmueble disputado, que el bien raíz es ocupado por la demandada y que esa ocupación obedece a su condición de mera tenedora y no poseedora de la heredad, atendido que el acceso al inmueble fue autorizado por el actor para que la demandada viviera junto a su familia, compuesta por el hijo y nietos del demandante, para que construyeran una casa, ocupación que se mantiene conforme al acuerdo alcanzado con su ex cónyuge en el contexto de un juicio de alimentos de los hijos comunes.

Esa condición de mera tenedora es la que esgrimen los jueces para rechazar la demanda de autos, explicando también, en relación a lo estatuido en el artículo 915 del Código Civil, que si bien esa disposición excepcionalmente permite la acción reivindicatoria en contra del mero tenedor y que se ha justificado en la voluntad legal de asegurar una protección amplia al derecho de dominio permitiendo a su titular recuperar la cosa de quien la tenga materialmente en su poder, tal normativa, en opinión de la doctrina "*supone acreditar tanto la calidad de mero tenedor del demandado como el carácter indebido de la retención, por lo que se le califica de "injusto detentador", calidad esta última que no corresponde aplicar a la demandada, toda vez que como se dejó establecido precedentemente, aquella tiene una autorización, título*

TMXNXEZTXVE

o calidad que la habilita para permanecer, al menos por ahora, en el inmueble materia del juicio".

CUARTO: Que la recurrente ha ejercido en esta causa la acción reivindicatoria que contempla el artículo 889 del Código Civil, que es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Conforme ha sido asentado por la doctrina y la jurisprudencia, esta acción de dominio podrá prosperar siempre que concurran ciertos requisitos, a saber, que: a) La cosa que se reclama sea susceptible de reivindicar; b) El actor reivindicante sea dueño de ella; c) El reivindicante esté privado de su posesión, y d) El demandado esté en posesión de la especie que se reclama.

QUINTO: Que como ya fuera enunciado, la crítica de ilegalidad que promueve el recurso se vincula al último de los presupuestos recién expresados, arguyendo la impugnante que la acción intentada debió ser acogida aun cuando la demandada ostente la condición de mera tenedora del bien raíz reclamado, conclusión que desarrolla a la luz de lo preceptuado en el artículo 915 del Código Civil.

SEXTO: Que el artículo 915 del Código Civil prescribe que "Las reglas de este título se aplicarán contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor".

Como el título al que se refiere la norma antes citada es el XII del Libro II del Código Civil, denominado "De La Reivindicación", es claro que si bien, por definición, la acción reivindicatoria se confiere al dueño de la cosa que es poseída por otro, entendiendo el concepto posesión en los términos del inciso primero del artículo 700 del Código Civil, la ley también le reconoce esa acción de dominio al que no ha perdido la posesión de la cosa -pues mantiene al menos el *animus* propio del poseedor- pero carece de su tenencia material por detentarla otra persona que, aun cuando reconozca dominio ajeno, la conserva indebidamente.

SÉPTIMO: Que, en efecto, en el régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento, la inscripción conservatoria a que se refieren los artículos 724 y 728 del Código Civil cumple la función de solemnizar y asegurar la adquisición y conservación de la posesión de los bienes raíces, sin desentenderse, empero, de la noción esencial que sobre el instituto de la posesión entrega el artículo 700 del mismo cuerpo normativo,

TMXNXEZTXVE

cuando lo define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; de donde surgen como componentes que lo estructuran dos elementos: uno de carácter material, conocido como el "*corpus*", que es la tenencia física o poder de hecho sobre el bien y otro, denominado "*animus*", de índole psicológica, que se traduce en la intención de obrar como señor o dueño *(animus domini)* o en la intención de tener la cosa para sí (*animus rem sibi habendi).*

Así, la posesión de una cosa -en la especie, de un bien raíz- supone y exige la concurrencia copulativa de los dos presupuestos o elementos constitutivos que precedentemente se han señalado; de suerte que, en el evento de encontrarse el dueño de un inmueble inscrito desprovisto de la posesión material del mismo, por detentarla otra persona, como ha sido debidamente asentado en el proceso, resulta obvio que no cuenta aquél con la posesión cabal e íntegra de la cosa, en los términos exigidos por el mencionado artículo 700 del Código Civil.

OCTAVO: Que, entonces, en semejante situación, la jurisprudencia ha sostenido la procedencia de la acción reivindicatoria a favor del dueño y poseedor inscrito de un bien raíz en contra de la persona que detenta la posesión material sobre el mismo, basándose para ello en lo dispuesto por los artículos 889 y 895 del precitado cuerpo legal.

En esta línea jurisprudencial el Máximo Tribunal ha aclarado que dentro del sistema regulado por nuestro Código Civil sobre el dominio y posesión inscrita de los bienes raíces al que ya se ha hecho somera referencia, no cabe duda que el dueño y poseedor inscrito de un inmueble tiene aptitud jurídica para ejercitar la acción reivindicatoria en contra de quien detenta su posesión material, como también lo reconoce el artículo 915 de esa codificación (Sentencias recaídas en las causas roles 6905-2005, 5210-2015 y 24.827-2018, entre otras).

NOVENO: Que, en consecuencia, no es correcto sostener el rechazo de la acción reivindicatoria interpuesta en autos por la sola circunstancia de ser la demandada una mera tenedora del bien raíz objeto del juicio.

Aun cuando primitivamente esa parte hubiese accedido al inmueble mediante la autorización que pudo prestar el dueño de la heredad, esa circunstancia solo resulta relevante frente a una acción de precario, como de hecho ya había sucedido entre las partes del juicio. Empero, ese título o calidad que ha sido invocado para permanecer en el inmueble no resulta suficiente como para enervar la acción reivindicatoria intentada en esta oportunidad, que

TMXNXEZTXVE

corresponde al principal instrumento jurídico que nuestro sistema normativo pone a disposición del dueño de una cosa singular para asegurar el pleno dominio sobre la misma, dirigiéndola contra la demandada que, aun cuando no tenga ánimo de señorío, ocupa el inmueble reconociendo un dominio ajeno.

Entenderlo de otra manera importaría dejar a la parte demandante desprovista de todo medio de defensa jurídica respecto de un derecho que, como el de propiedad, se encuentra expresamente elevado a la condición de garantía fundamental, asegurada en el artículo 19 Nº 24 de la Constitución Política de la República.

DÉCIMO: Que, en estas circunstancias, el proceso da suficiente cuenta de la concurrencia de los presupuestos de procedencia previstos en el artículo 889 del Código Civil, debiendo considerarse que si el que ocupa un inmueble ajeno en virtud de un título que no es apto para adquirir el dominio se resiste a restituirlo a su propietario, se constituye en un injusto detentador, reteniendo indebidamente la cosa, situación en la que el artículo 915 del mencionado código sustantivo también autoriza a reclamar su devolución, como ya fue explicado.

UNDÉCIMO: Que, entonces, resulta evidente que la decisión adoptada por los jueces importa una transgresión a lo previsto en los artículos 889 y 915 del Código Civil, errónea aplicación de la ley que ha tenido influencia substancial en lo dispositivo del fallo, pues los fundamentos y peticiones expresados por las partes y los hechos asentados en el fallo determinan la procedencia de la acción intentada.

Esa sola constatación impone hacer lugar a la casación en el fondo interpuesta, sin que sea necesario analizar las restantes infracciones de derecho denunciadas por la recurrente.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 766, 767 y 785, todos del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por la abogada Judith González Arenas, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua el veintiuno de julio de dos mil veintiuno, la que se invalida y se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente.

Redacción a cargo de la ministra señora Repetto G.

N° 60.720-2021.

TMXNXEZTXVE

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G. y Abogado Integrante Sr. Héctor Humeres N.

No firman el Ministros Sr. Silva C. y la Sra. Repetto no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal el primero y con permiso la segunda.

GUILLERMO ENRIQUE SILVA GUNDELACH
MINISTRO
Fecha: 13/03/2023 15:14:45

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 13/03/2023 15:14:45

HECTOR HERNAN HUMERES NOGUER
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 13/03/2023 15:14:46

TMXNXEZTXVE

null

En Santiago, a trece de marzo de dos mil veintitrés, 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.

TMXNXEZTXVE