

Santiago, catorce de noviembre de dos mil diecisiete.

VISTOS:

En estos autos Rol N° C- 3081-2013 seguidos ante el Primer Juzgado de Letras de Melipilla, juicio ordinario sobre reivindicación, caratulados “González Gálvez René y otros con Cuerpo de Bomberos de Melipilla”, por sentencia de primera instancia de treinta de mayo de dos mil dieciséis, escrita a fojas 255 y siguientes, se acogió la demanda y en consecuencia se condenó al demandado a restituir a los actores el inmueble materia de la acción deducida, ubicado en calle Valdés N°458 de la comuna de Melipilla, en el plazo de diez días hábiles contados desde que el fallo quede ejecutoriado. Además, se rechazó la petición de restitución de frutos naturales y civiles, la indemnización por eventuales deterioros y la demanda reconvenzional, sin costas.

Se alzó el demandado y los actores se adhirieron a la apelación y una Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, por sentencia de tres de febrero del año en curso, que se lee de fojas 366 a 368, confirmó el fallo apelado.

Ambas partes dedujeron recursos de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO DEDUCIDO POR EL DEMANDADO A FOJAS 369.

PRIMERO: Que el demandado Cuerpo de Bomberos de Melipilla recurre de casación en el fondo denunciando la infracción de los artículos 700, 724, 728, 2505, 2510, 511, 2492 y 2498 del Código Civil, al acoger la acción impetrada y desestimar su demanda reconvenzional.



Señala que los sentenciadores desconocen que para acreditar la posesión se requiere de la tenencia material y el ánimo de señor y dueño y que la ley establece que el poseedor es reputado dueño mientras otro no justifique serlo, puesto que en el caso de autos se encuentra acreditado que los actores principales carecen de ambos elementos, por lo que su título carece de fundamento y es simplemente de papel, no acreditando nada las anotaciones en él contenidas.

Alega que su parte demostró una situación de hecho preponderante cual es que conforme al artículo 700 del Código Civil detenta la calidad de dueña del inmueble, siendo favorecida por la prescripción adquisitiva extraordinaria que invocó y que las normas que sustentan la teoría de la posesión inscrita no contienen una prohibición en términos absolutos de hacer valer dicho instituto en caso de existir una inscripción de dominio de papel como ocurre en la especie

Indica que los sentenciadores debieron conforme a las alegaciones formuladas por las partes y los hechos que resultaron probados, concluir que no procedía aplicar a la resolución de la controversia los artículos 724, 728 y 2505 del Código Civil y que debieron dar aplicación a lo dispuesto por el artículo 2510 del mismo cuerpo legal y haber acogido la prescripción extraordinaria a su favor.

SEGUNDO: Que para un adecuado entendimiento del asunto planteado, resulta necesario tener presente lo siguiente:

1.-En autos el abogado Jorge Díaz Johnson, en representación de René Eduardo, Sergio Augusto, Patricio Enrique, Miguel Iván, Héctor Hugo, Julia del Carmen y Juan Alfonso, todos de apellidos González Gálvez, dedujo demanda de reivindicación en contra del Cuerpo de Bomberos de Melipilla, solicitando se declare que el terreno que individualizan es de dominio exclusivo de sus representados o en una cuota determinada ascendente a un séptimo del inmueble singular, para cada uno de ellos, y



por consiguiente que el demandado no tiene derecho alguno sobre el dominio del bien, debiendo restituirlo, junto con los frutos naturales y civiles de la cosa y todos los que los actores habrían podido obtener con mediana inteligencia o actividad si hubieran tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales e indemnizarles por todos los deterioros que, por su hecho o culpa, ha sufrido la cosa; reservándose el derecho a pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados en la etapa de cumplimiento del fallo.

2.- El demandado al contestar solicitó el rechazo de la demanda, indicando que el Cuerpo de Bomberos de Melipilla es dueño y poseedor de la propiedad objeto del pleito hace más de 46 años, que la adquirió por compraventa efectuada a René González Olivares, quien recibió el pago de la primera cuota estipulada y que debido a su fallecimiento el resto de las cuotas fueron canceladas a su cónyuge. Señala que ha poseído el referido inmueble con ánimo de señor y dueño, sin violencia ni clandestinidad y de buena fe y que no se pudo concretar la escritura pública correspondiente, de manera que no fue posible realizar la respectiva inscripción de dominio; sin embargo, el título de los actores es solo formal, pues él tiene la verdadera posesión.

Solicita el reconocimiento de la compraventa y demanda por vía reconvenzional la prescripción adquisitiva extraordinaria del mismo bien.

TERCERO: Que el fallo de primera instancia, confirmado por el de segunda, resolvió acoger la demanda de reivindicación por estimar que se cumplen en la especie los requisitos de la acción de reivindicación intentada, esto es, la singularidad del bien, ser los actores dueños, en común, del inmueble sub lite, el que adquirieron por sucesión por causa de muerte de sus padres y el hecho de ser ocupado por los demandados.



Considera respecto del dominio de la propiedad que si bien la demandada logró acreditar tratativas de compra de la misma e incluso un eventual pago del precio, que tratándose de un inmueble no puede concluirse la existencia de una compraventa de bien raíz ante la inexistencia de escritura pública, conforme a lo dispuesto por el artículo 1801 del Código Civil.

Respecto de la demanda reconvenzional, se estima que no obstante la ocupación material que detenta el demandado por más de diez años del inmueble, los actores y demandados por esta vía son titulares de la inscripción de dominio del mismo y que de acuerdo con el artículo 2505 del Código Civil “contra un título inscrito no tiene lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”. De modo que no procede alegar la prescripción extraordinaria en contra del título inscrito de los demandantes como lo hace el demandado que carece de éste.

El fallo de segunda instancia adiciona como fundamentos a la decisión de acoger la acción principal y rechazar la demanda reconvenzional, que el artículo 724 del Código Civil señala que la posesión de las cosas cuya inscripción debe hacerse en el Registro del Conservador de Bienes Raíces sólo puede adquirirse por ese medio, es decir, que la supuesta posesión alegada por el demandado corresponde a una situación que no es reconocida como posesión auténtica.

Tiene presente que el propio mensaje del Código Civil entiende que “la inscripción es la que da la posesión real efectiva; y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee: es un mero tenedor”, lo que reafirma la idea contenida en el artículo 724 del Código Civil, en el sentido de que no existe posesión si no se ha practicado la competente inscripción.



Expresan los sentenciadores de alzada que esta interpretación no solo constituye una corriente mayoritaria sino que es la única posible atendido el tenor de la norma citada y demás disposiciones contenidas en el Código Civil y sus leyes complementarias. Así el artículo 728 del referido texto legal, dispone expresamente que para el cese de la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, de modo tal que quien se apodera de la cosa no adquiere la posesión de ella.

Agregan que esta interpretación se aviene con la que la doctrina y la jurisprudencia en forma unánime han efectuado, concluyendo que la inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces es el único medio para adquirir la posesión de los inmuebles y, mientras dicha inscripción no se cancele, el simple apoderamiento de la cosa no habilita para adquirir la posesión ni pone fin a la existente inscrita.

CUARTO: Que, a continuación, resulta propicio sentar algunos conceptos básicos relativos a las materias concernientes al asunto debatido y a los errores de derecho denunciados en el recurso.

En cuanto a la procedencia de la acción reivindicatoria por una parte y de la prescripción adquisitiva por otra, debe estarse a lo previsto en los artículos 889 y 2492 del Código Civil, que establecen que: “La reivindicación o acción de dominio 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”; y que: “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

QUINTO: Que el dominio o propiedad es: “El derecho que confiere al sujeto el poder más amplio sobre una cosa; en principio, lo faculta para apropiarse en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar” (Arturo Alessandri R., Manuel Somarriva U. y Antonio Vodanovic H., “Tratado de los Derechos Reales”, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, año 2011, página 35). Entre los modos de adquirir el dominio figura la tradición, que en el caso de los bienes raíces se



efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador respectivo. En el caso de la compraventa, dicho acto queda perfecto con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, de manera que la falta de inscripción implica que aún no se ha realizado la tradición, pero el contrato tiene existencia válida. Como contrapartida, mientras la inscripción no se verifica el contrato puede ser perfecto, producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, lo que sólo va ocurrir con la tradición. En efecto, ésta tiene la virtud de poder transferir el derecho real de dominio, y la única manera de efectuarla, en el caso de los inmuebles, es la inscripción conservatoria, la que representa la entrega simbólica de los derechos reales en los bienes raíces al adquirente.

Dicho de otro modo, mientras no se inscribe la escritura de venta del bien raíz, éste permanece en el patrimonio del vendedor.

SEXTO: Que, por su parte, la posesión apunta a la ocupación de una cosa, es decir, al tenerla en poder, sin que importe mayormente la existencia de un título o derecho para ello. En términos generales, la posesión es un hecho más que un derecho sobre la cosa, lo que no obsta a que confiera al poseedor ciertos derechos con respecto al bien que posee. Los elementos de la misma son el corpus, entendido como el poder físico o potestad de hecho sobre la cosa, y el animus, que consiste en la intención de obrar como propietario.

La adquisición, conservación y pérdida de la posesión no opera del mismo modo tratándose de inmuebles inscritos y no inscritos. En la especie interesa referirse a cómo opera en la legislación la adquisición de la posesión de los bienes inmuebles inscritos, pues el bien reivindicado ha sido objeto de inscripción de dominio tanto de los actores como de sus antecesores en el dominio.

SÉPTIMO: Que los artículos 686 y siguientes del Código Civil recogen lo que la doctrina denomina como Teoría de la Posesión Inscrita. En este sentido el artículo 724 del cuerpo legal antes citado indica que: “Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por



este medio”. Por su parte, en armonía con lo anterior, el artículo 728 del mismo código prescribe que: “Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial”. Su inciso segundo señala que: “Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”. Por otra parte, el artículo 924 del Código del ramo dispone que: “La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción, y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de la posesión con que se pretende impugnarla”.

Lo expresado es coherente con lo que a propósito de la prescripción adquisitiva dispone el artículo 2505 del código ya citado, en tanto señala que: “Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”.

OCTAVO: Que las normas antes citadas han llevado a la doctrina casi unánimemente a sostener que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que en el caso de los bienes raíces el dictado del artículo 2505 del Código Civil es absoluto y no reconoce excepciones. En efecto, esta disposición es un simple corolario del artículo 728 del mismo texto legal, que impide adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material. Así lo ha reconocido esta Corte en sentencias anteriores rol ingreso números 1.653-2004 y 2.521-2007. Distinto es el caso de los bienes muebles, en el cual se aplica la norma genérica del artículo 2510 del mismo cuerpo legal, que se refiere a la adquisición por prescripción de toda clase de cosas, muebles e inmuebles. No obstante ello, el referido artículo 2505 es especial, porque sólo se refiere a los inmuebles, y es doblemente especial, porque entre los inmuebles sólo se refiere a los que



se encuentran afectos al régimen de la propiedad inscrita, razón por la que en el caso en estudio debe prevalecer por sobre las disposiciones generales.

NOVENO: Que, de este modo, no era procedente que los jueces del fondo acogieran la demanda reconvenicional de prescripción adquisitiva extraordinaria, por cuanto, como ya se dijo, resulta imposible que contra el título inscrito a nombre de los demandados reconvenicionales el Cuerpo de Bomberos de Melipilla pretendiese adquirir de este modo el derecho, dado que no cuenta con un título inscrito a su favor. En efecto, la prescripción adquisitiva extraordinaria fundada en la posesión material de un bien raíz no cabe contra título inscrito con anterioridad, el que sólo pierde su vigencia con la inscripción de un nuevo título, del que carece el demandado.

DÉCIMO: Que, en consecuencia, verificándose los supuestos de la acción principal y descartados los de la prescripción adquisitiva invocada por el demandante reconvenicional, al carecer de título inscrito respecto del predio materia de autos, tal como fue razonado por los jueces del mérito, la demanda reconvenicional no podía prosperar.

UNDÉCIMO: Que de lo expuesto se desprende que los sentenciadores no han incurrido en los yerros denunciados, siendo correcta la interpretación y aplicación que realizan de las normas conforme a las cuales han resuelto la controversia, por lo que el recurso intentado será rechazado.

II.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACION EN EL FONDO DEDUCIDO POR LOS DEMANDANTES A FOJAS 378.

DUODÉCIMO: Que los actores denuncian en su recurso la infracción de los artículos 1698, 1699, 1700, 1702, 1703, 1706 y 907 del Código Civil, al no analizar los jueces del fondo las copias de los juicios de jactancia y precario que se acompañaron al proceso y que contienen documentos privados y públicos de los que se desprende que el demandado tuvo conocimiento de que se disputa la posesión y dominio del inmueble desde a lo menos el año 1999, lo que es incompatible con la buena fe, desde



que no puede persistir la conciencia de haber adquirido el dominio por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio, todo lo cual desvirtúa la presunción del artículo 707 del Código Civil. De modo que han sido vulneradas las normas reguladoras de la prueba al no concluir la mala fe de los demandados.

En un segundo capítulo se denuncia la conculcación de los artículos 1712, 47 y 706 del Código Civil y 426 y 427 del Código de Enjuiciamiento Civil, al no considerar los sentenciadores que las alegaciones de la demandada principal en orden a haber celebrado una compraventa de un bien raíz sin escritura pública y de haber adquirido la posesión de un bien raíz sin la tradición necesaria, son constitutivas de errores de derecho y como tal hacen presumir su mala fe.

En un tercer acápite se denuncia la infracción del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, en relación al 906 del Código Civil, al desatender los jueces del fondo que los deterioros de la propiedad se encuentran probados con el mérito de las declaraciones de los testigos presentados a juicio por la propia contraria.

Finaliza solicitando que se acoja el recurso deducido y se dicte sentencia de reemplazo que junto con acoger la demanda reivindicatoria, condene al demandado principal como poseedor de mala fe a restituir todos los frutos naturales y civiles que podría haber obtenido, con mediana inteligencia y actividad, si hubiere tenido la cosa en su poder y a la indemnización de los deterioros que por hecho o culpa del demandado ha sufrido la cosa, reservándose el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados en la etapa de cumplimiento del fallo, con costas.

DÉCIMOTERCERO: Que como puede apreciarse a través del recurso impetrado, los demandantes impugnan la decisión del fallo atacado de no haber dado lugar a las pretensiones de frutos así como la de indemnización de deterioros que reclamaron, al descartar la mala fe del demandado y la falta de acreditación de los mismos.



En efecto, la sentencia atacada consigna como fundamentos, en su motivo noveno: “Que la alegación de la parte demandante en torno a la mala fe de la demandada no tiene sustento en los hechos tenidos por probados en la sentencia, sino en una apreciación comparativa de dos juicios previos y un elemento que ni siquiera tiene carácter probatorio en este juicio, lo que no permite tener por establecido que el Cuerpo de Bomberos de Melipilla haya sido un poseedor de mala fe, aplicándose lo dispuesto en los artículos 907, 908, 909 y 911 del Código Civil”. En el considerando siguiente señala: “ Que de lo anterior fluye que, efectivamente, el demandante debería los frutos desde la contestación de la demanda, según lo dispuesto en el artículo 907 del Código Civil. Sin embargo, debe notarse que el destino de la propiedad era sobradamente conocido por los demandados, siendo el Cuerpo de Bomberos una institución sin fines de lucro y sus instalaciones no han producido frutos de ninguna especie, por lo que el tribunal no yerra al señalar que no puede otorgarse compensación por algo inexistente. Por lo demás, y sin perjuicio de lo ya mencionado acerca del momento en que se deberían los frutos, debe señalarse expresamente que los frutos son aquellos que se habrían producido con mediana actividad e inteligencia, cuestión que no se aprecia si la reivindicación del terreno se realiza luego de 46 años de ocupación ininterrumpida por parte de la corporación señalada. Del mismo modo, no cabe otorgar deterioros cuya identidad no ha sido probada por ningún medio de prueba presente en el juicio”.

DÉCIMO CUARTO: Que lo reseñado en los fundamentos que preceden pone de manifiesto que el quid de la crítica de ilegalidad dirigida contra la sentencia que se impugna en el recurso estriba en la inobservancia de las normas que correctamente aplicadas habrían llevado a los jueces del fondo a considerar que el demandado ha estado de mala fe y a acoger las pretensiones de pago de frutos y deterioros a determinar en la etapa de ejecución en la sentencia.

DÉCIMO QUINTO: Que de lo que se ha expuesto queda en evidencia que pese al esfuerzo argumentativo de los recurrentes, su recurso



no ha sido encaminado, como debió serlo, abarcando todos los fundamentos jurídicos que en propiedad e ineludiblemente resultaban pertinentes y de rigor. Esto es así puesto que la preceptiva legal citada en el motivo décimocuarto de este fallo y que constituye, como se ha visto, aquella en que se asila la estructura normativa sobre la cual vienen contruidos los alegatos de casación de fondo, no es bastante para abordar el examen de la resolución de la controversia de la forma en que se hizo por los juzgadores, al no venir denunciada la conculcación de las normas decisoria litis fundamentales a la resolución de la materia discutida, esto es, los artículos 908 y 911 del Código Civil, que fueron aplicadas por los sentenciadores. El recurso tampoco invoca la infracción por falta de aplicación del artículo 173 del Código de Enjuiciamiento Civil, lo que era necesario atendida la reserva que los actores formularon respecto de los frutos y deterioros reclamados, conforme a dicha disposición.

En este punto de la reflexión vale poner de relieve que la particularidad que -en cuanto constituye su objetivo directo- define al recurso de casación en el fondo es que permite la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que esta haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria. Semejante connotación esencial de este medio de impugnación se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada, la que no se configura en el mero interés de la ley, sino sólo aquella que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que en el caso concreto ostente la condición de ser decisoria litis.

En tal sentido, esta Corte ha dicho que las normas infringidas en el fallo para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquéllas que dejó de aplicar y que tienen el carácter de normas decisoria litis, puesto que en caso contrario esta Corte no podría



dictar sentencia de reemplazo, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto. (CS, 14 diciembre 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).

DÉCIMOSEXTO: Que no debe perderse de vista que el recurso de casación en el fondo persigue instar por un examen del juicio conclusivo de la cuestión principal, desplegado en la sustancia misma de la sentencia definitiva o interlocutoria que se busca anular, cuyos desaciertos jurídicos sólo autorizarán una sanción procesal de esa envergadura en la medida que hayan trascendido hasta la decisión propiamente tal del asunto, definiéndola en un sentido distinto a aquel que se imponía según la recta inteligencia y aplicación de la normativa aplicable.

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

DÉCIMOSEPTIMO: Que así, aun en el evento de que esta Corte concordara con los recurrentes en el sentido de haberse producido los yerros que denuncia, tendría no obstante que declarar que los mismos no influyen en lo dispositivo de la sentencia, desde que la normativa nutriente del instituto que conforma la pretensión que se pide declarar, cuya prevalencia no se ha reconocido, no ha sido considerada al puntualizar la infracción preceptiva descrita en el arbitrio procesal que se examina.

DÉCIMOCTAVO: Que, conforme a lo razonado, el recurso de nulidad no puede prosperar.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en las normas legales citadas y en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, se **rechazan** los recursos de casación en el fondo interpuestos en lo principal de las presentaciones de fojas 369 por la abogada Adelaida Mendoza Serrano, en representación del demandado y de fojas 378 por el abogado Jorge Díaz Johnson, en representación de los demandantes, en contra de la sentencia de tres de febrero de dos mil diecisiete, escrita fojas 366 y siguiente.



Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Patricio Valdés A.

Rol N°8081-2017.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Patricio Valdés A., Sr. Héctor Carreño S., Sr. Guillermo Silva G., Sr. Juan Eduardo Fuentes B., y Abogado Integrante Sr. Rafael Gómez B.

No firman los Ministros Sres. Valdés y Fuentes, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal el primero y en comisión de servicio el segundo.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a catorce de noviembre de dos mil diecisiete, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

