

LA INSCRIPCIÓN CONSERVATORIA OTORGA LA POSESIÓN REAL EFECTIVA DE UN BIEN INMUEBLE, POSESIÓN QUE SOLO TERMINA POR SU CANCELACIÓN MEDIANTE ALGUNA DE LAS FORMAS DESCRITAS POR LA LEY

La Excelentísima Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo interpuesto por la demandada esgrimiendo que el dominio sobre un bien raíz se adquiere por alguno de los modos que consagra legislador, entre los que se encuentra la tradición, perfeccionada en este caso, por inscripción del título en registro del conservador respectivo

Que, al respecto, resulta útil señalar que nuestro ordenamiento jurídico consagra la teoría de la posesión inscrita, conforme a la cual la única manera válida y legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales constituidos sobre ellos, exceptuadas las servidumbres, es la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces

Así, la inscripción conservatoria desempeña en nuestro Derecho una triple función jurídica, a saber: 1°. Es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, excepción hecha de las servidumbres y del derecho real de herencia; 2°. Dar una amplia publicidad a la situación de la propiedad inmobiliaria, con sus gravámenes, cargas y limitaciones; y 3°. La inscripción es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces.

El Mensaje del Código Civil lo señala claramente, al decir que: "La transferencia y transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como se ha dicho, las servidumbres, exige una tradición, y la única forma de tradición que para estos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifique, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna.

Asimismo, junto con reconocer el Código Civil esta función fundamental de la inscripción, desarrolla también la teoría de la posesión inscrita, esto es, el conjunto de principios y preceptos del referido texto legal, que se refieren a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles, de que tratan los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510 del texto legal citado.

De acuerdo con el mencionado artículo 686, la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, se efectúa únicamente por la inscripción del título en el Registro del Conservador. Y, conforme con el artículo 696 del Código Civil, no puede adquirirse la posesión efectiva del dominio y de los demás derechos reales cuya

tradicción se opera por medio de la inscripción en el respectivo Registro, mientras dicha inscripción no se efectúe de la manera señalada en la ley.

En cuanto a la posesión, el Mensaje dice: "La inscripción es la que le 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. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputada, que la inscripción". La inscripción es, pues, la señal de partida de la posesión de los bienes raíces, cuando se invoca un título traslativo y sólo quien tiene título inscrito a su favor puede considerarse en posesión de esta clase de bienes.

De ahí que el artículo 724 establezca 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 ese medio", disposición que es corolario de los artículos 686 y 696 antes citados.

Considerando el legislador que es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él, resulta lógico el precepto del artículo 728 que declara: "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 transfiera su derecho a otro o por decreto judicial. 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". Según el texto de esta disposición, el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina por su cancelación.

Que el dominio sobre un bien raíz se adquiere por alguno de los modos que consagra el legislador, entre los que se encuentra la tradición, la que en este caso se perfecciona por la inscripción del título en el Registro del Conservador respectivo; siendo un hecho establecido que los actores gozan de inscripción de dominio a su favor sobre el inmueble materia de la litis y no la demandada, por lo que se rechaza el recurso de casación en el fondo.

|

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA: Rol N° 26.268-2018

Santiago, diecisiete de abril de dos mil veinte

VISTO:

En autos Rol C-307-2017 seguidos ante el Tercer Juzgado de Letras de Punta Arenas, juicio ordinario, caratulados "Hernández Torres Francisca y otros con Elba Bahamonde Huala", por sentencia de cinco de julio de dos mil dieciocho, se rechazó la demanda principal de nulidad de contrato e indemnización de perjuicios y se acogió la subsidiaria de reivindicación y, en consecuencia, se declaró que el inmueble ubicado en calle Riquelme N° 32 de Punta Arenas, es de dominio exclusivo de los actores ordenando a la demandada restituirlo a los actores dentro de tercero día de ejecutoriado el fallo, además de los frutos naturales y civiles percibidos después de la contestación de la demanda, sin costas.

Se alzó la demandada y una Sala de la Corte de Apelaciones de esa ciudad por sentencia de veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, confirmó la resolución apelada.

En contra de dicha determinación la demandada deduce recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la recurrente sostiene que el fallo impugnado infringió los artículos 889, 902 y 904 del Código Civil, al acoger la demanda subsidiaria de reivindicación, aplicándolos erróneamente a la resolución de la controversia.

Señala que debe considerarse que son parte en la celebración de un contrato, no sólo aquellos que concurren a su celebración personalmente o representados, sino también por regla general lo son y desde el instante del fallecimiento de los contratantes, los herederos o causahabientes a título universal, ya que representan al causante para sucederle en todos los derechos y obligaciones transmisibles. Así los herederos se asimilan a las partes ocupando la misma posición jurídica del causante, por lo que se dice que quien contrata para sí lo hace también para sus herederos.

Explica que de este modo los demandantes, en su calidad de continuadores de la causante, tienen y representan sus mismos derechos y obligaciones transmisibles desde su fallecimiento, dado que la han sucedido a título universal, sin condición alguna, en todos sus derechos y obligaciones transmisibles, por lo que les correspondía cumplir con la obligación adquirida por ella de efectuar la tradición legal del inmueble vendido, lo que no hicieron, pues contrariamente a ello, solicitaron y obtuvieron la posesión efectiva de la herencia y reclamaron la restitución a través de la acción de reivindicación deducida en forma subsidiaria.

Agrega que al habersele hecho sólo entrega material del bien raíz por la antecesora del dominio de los demandantes, ese cumplimiento parcial la faculta para retener lo entregado, toda vez que hubo un pago también parcial, de modo que dicha entrega prefiere a cualquier derecho que puedan reclamar los herederos de la vendedora e impedía acoger la reivindicación intentada.

SEGUNDO: Que para una adecuada comprensión del asunto planteado por el recurso de nulidad, resulta necesario tener presente lo siguiente:

1.- El abogado Juan José Arcos Srdanovic, en representación de las personas que indica, dedujo demanda de nulidad absoluta e indemnización de perjuicios en contra de Elba Del Carmen Bahamonde Huala, solicitando se declare nula absolutamente la compraventa con usufructo celebrada entre esta última y Georgina Torres Varga, con fecha 5 de Junio de 2015.

Se funda en que sus representados integran la sucesión de Georgina Torres Vargas, quien falleció con fecha 20 de agosto de 2015, siendo propietaria del inmueble ubicado en calle Riquelme N° 32 de Punta Arenas, encontrándose efectuada la inscripción de la posesión efectiva y de la herencia respectiva.

Señala que sus patrocinados se enteraron que la persona que cuidó a la Sra. Torres durante sus últimos meses de vida fue la demandada, quien luego de su fallecimiento continuó ocupando el inmueble, por lo que se la demandó de precario con fecha 7 de marzo de 2016, ante el Primer Juzgado de Letras, en causa Rol N° C-308-2016, caratulada "Torres con Bahamonde". En dicho juicio los herederos se enteraron de que la demandada había suscrito con la Sra. Georgina Torres un contrato de compraventa y usufructo, por \$25.000.000, que consta en el Repertorio N° 1410-2015 de la Notaría de Ulises Enrique Morales Ríos, respecto al inmueble ya individualizado, el que no ha sido inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

Expresa que a la fecha de la compraventa, la causante tenía 77 años de edad y se encontraba con un deteriorado estado de salud y que dicho acto se realizó bajo manipulación de la demandada, realizando la compra con usufructo para la causante a fin de hacerle creer que sus derechos no serían vulnerados; lo que ha generado un daño a los herederos, privándoles del único bien que aquélla tenía a su nombre.

Arguye que el contrato de compraventa aludido, es absolutamente nulo y simulado, ya que la vendedora jamás tuvo la intención de vender el bien raíz materia del presente juicio y más bien se trató de un artilugio o instrumento ideado para despojar a una anciana de su único patrimonio, declarándose una entrega de dinero que jamás fue efectuada.

En subsidio, deduce demanda de reivindicación por la que solicita se declare que el inmueble ya singularizado es de dominio exclusivo de la comunidad hereditaria de doña Georgina Torres Vargas; y que la demandada debe restituirlo dentro de tercer día de ejecutoriado el fallo.

Se funda tal acción en que los actores forman parte de la comunidad hereditaria quedada al fallecimiento de doña Georgina Torres Vargas, quién era dueña del inmueble pese a haber realizado un contrato de compraventa, ya que no fue inscrito y como se argumenta en la acción principal, se encuentra viciado. De modo que la demandada es una mera poseedora, que actualmente ocupa el inmueble y siendo susceptible de ser reivindicado por tratarse de carácter singular, es pertinente que se disponga la restitución inmediata a los actores del inmueble, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 892 del Código Civil.

2.- La contestación se tuvo por evacuada en rebeldía.

TERCERO: Que son hechos establecidos en la sentencia impugnada los siguientes:

1.- Los actores son dueños del inmueble sub lite, ubicado en calle Riquelme N° 32 de esta ciudad, según aparece de la inscripción especial de herencia de fojas 2182, N° 3646, del Registro de Propiedad del año 2015 del referido Conservador, habiendo adquirido el dominio del inmueble señalado por sucesión por causa de muerte en la herencia intestada de doña Georgina Torres Vargas.

2.- La demandada ha hecho uso del inmueble reivindicado, viviendo en él, amparada en el contrato de compraventa y usufructo celebrado el 5 de junio de 2015.

3.- Dicho título no ha sido inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

CUARTO: el fallo impugnado rechazó la demanda principal de nulidad de contrato por simulación al no haberse acreditado los fundamentos de dicho instituto y acogió la demanda subsidiaria de reivindicación por cumplirse los presupuestos previstos en el artículo 889 del Código Civil.

TERCERO: Que el fallo impugnado rechazó la demanda principal de nulidad de contrato por simulación al no haberse acreditado los fundamentos de dicho instituto.

Respecto de la demanda subsidiaria, señala que la acción de dominio o reivindicatoria, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil, 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.

Indica que de la definición señalada puede afirmarse que tres son los presupuestos exigidos para dar estructura a esta acción real: a) que la persona que la ejerce sea titular del derecho de propiedad sobre el bien que pretende reivindicar; b) que esté privada de la posesión de dicho bien, por ejercerla otra persona; y c) que la cosa o bien cuya reivindicación se persigue tenga el carácter de singular.

Concluyen los sentenciadores en relación al primero de los requisitos señalados, que del correspondiente certificado de dominio vigente allegado al proceso, aparece que los actores son dueños del inmueble sub lite, ubicado en calle Riquelme N° 32 de Punta Arenas, según aparece de la inscripción especial de herencia de fojas 2182, N° 3646, del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de dicha ciudad, habiendo adquirido el dominio por sucesión por causa de muerte en la herencia intestada de doña Georgina Torres Vargas.

Además, consideran que del mérito de lo señalado por la demandada al absolver posiciones, aparece que hace o hacía uso del inmueble reivindicado, viviendo en él, amparada en el contrato de compraventa y usufructo de 5 de junio de 2015.

Adicionan que no hay antecedente alguno en el proceso que permita tener por establecido que en este caso se produjo la tradición del derecho real de dominio toda vez que no consta de manera alguna que el título traslativo antes referido haya sido inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Punta esta ciudad como lo dispone en el artículo 686 del Código Civil.

QUINTO: Que, al respecto, resulta útil señalar que nuestro ordenamiento jurídico consagra la teoría de la posesión inscrita, conforme a la cual la única manera válida y legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales constituidos sobre ellos, exceptuadas las servidumbres, es la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces (artículo 686 del Código Civil).

Así, la inscripción conservatoria desempeña en nuestro Derecho una triple función jurídica, a saber: 1°. Es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, excepción hecha de las servidumbres y del derecho real de herencia; 2°. Dar una amplia publicidad a la situación de la propiedad inmobiliaria, con sus gravámenes, cargas y limitaciones; y 3°. La inscripción es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces.

El Mensaje del Código Civil lo señala claramente, al decir que "La transferencia y transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como se ha dicho, las servidumbres, exige una tradición, y la única forma de tradición que para estos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifique, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna". (Pág. 16).

Asimismo, junto con reconocer el Código Civil esta función fundamental de la inscripción, desarrolla también la teoría de la posesión inscrita, esto es, el conjunto de principios y preceptos del referido texto legal, que se refieren a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles, de que tratan los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510 del texto legal citado.

De acuerdo con el mencionado artículo 686, la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, se efectúa únicamente por la inscripción del título en el Registro del Conservador. Y conforme con el artículo 696 del Código Civil, no puede adquirirse la posesión efectiva del dominio y de los demás derechos reales cuya tradición se opera por medio de la inscripción en el respectivo Registro, mientras dicha inscripción no se efectúe de la manera señalada en la ley.

En cuanto a la posesión, el Mensaje dice: "La inscripción es la que le 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. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputada, que la inscripción". (Pág 17). La inscripción es, pues, la señal de partida de la posesión de los bienes raíces, cuando se invoca un título traslativo y sólo quien tiene título inscrito a su favor puede considerarse en posesión de esta clase de bienes.

De ahí que el artículo 724 establezca 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 ese medio", disposición que es corolario de los artículos 686 y 696 antes citados.

Considerando el legislador que es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él, resulta lógico el precepto del artículo 728 que declara: "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. 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". Según el texto de esta disposición, el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina por su cancelación.

SEXTO: Que el dominio sobre un bien raíz se adquiere por alguno de los modos que consagra el legislador, entre los que se encuentra la tradición, la que en este caso se perfecciona por la inscripción del título en el Registro del Conservador respectivo; siendo un hecho establecido que los actores gozan de inscripción de dominio a su favor sobre el inmueble materia de la litis y no la demandada.

SÉPTIMO: Que, conforme a lo razonado, se concluye que los sentenciadores no han incurrido en los yerros denunciados, puesto que han realizado una correcta interpretación y aplicación de las normas conforme a las cuales han resuelto la controversia.

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 deducido por el abogado Marcos Alvarado Sotomayor, en representación de la demandada, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Punta Arenas de veintiséis de septiembre del año dos mil dieciocho.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Juan Eduardo Fuentes B.

Rol N° 26.268-2018.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Sr. Guillermo Silva G., Sra. Rosa María Maggi D., Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B, y Sra. Gloria Ana Chevesich R.