

SE PUEDE ALEGAR ACCIÓN REIVINDICATORIA POR UNO, VARIOS O TODOS LOS INTEGRANTES DE UNA COMUNIDAD HEREDITARIA SI LA DEMANDADA NO FORME PARTE DE ELLA

La Excelentísima Corte Suprema en un fallo unánime acogió el recurso de casación en el fondo señalando que hubo una incorrecta interpretación del Decreto Ley N° 2.695 de 1979, incurriendo el Tribunal de Alzada en un error de derecho, revocando la resolución que rechazó la acción reivindicatoria deducida.

La sentencia analizada señala que el recurrente está en lo correcto cuando sostiene que en el fallo impugnado se ha incurrido en un error de derecho al establecer que la acción reivindicatoria intentada no podía prosperar debido a que los demandantes son comuneros del inmueble regularizado por la demandada toda vez que, como se explica en el fallo, la limitación que el Decreto Ley N° 2.695 contempla en ese sentido, se refiere únicamente al caso en que la respectiva acción se dirige por un comunero en contra de otro que tiene la misma calidad respecto del inmueble en disputa, situación que no concurre en el caso de autos en tanto, por una parte, los actores han sido un grupo de personas que junto a otros que no han comparecido, conforman una comunidad de origen hereditario respecto del inmueble en cuestión y, por otra, la demandada resulta ser una persona ajena a esa comunidad que, a partir de una situación de hecho, logró regularizar el dominio sobre el predio en cuestión.

Se agrega que en conclusión y sin perjuicio de lo que se señalará más adelante, la correcta interpretación de las normas especiales que sobre la materia contempla el Decreto Ley N° 2.695 lleva a concluir que, en la medida que la persona que haya regularizado la propiedad no forme parte de la comunidad que alega titularidad para demandar la reivindicación, nada obsta a que pueda ser demandada en juicio por uno, varios o todos quienes conforman dicha comunidad.

Añade que cabe considerar que el Decreto Ley N° 2.695 del año 1979, creó un sistema para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y constituir el dominio sobre ella, que, en términos generales, faculta a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales cuando estos reúnan los requisitos establecidos en la ley. El mencionado estatuto prevé la intervención de la jurisdicción para garantizar los derechos de terceros, a través de la oposición a la solicitud de regularización (artículos 19 a 25), del ejercicio de las acciones de dominio que estimen corresponderles (artículos 26 y 27) y de la compensación de derechos en dinero (artículos 28 a 30).

Por consiguiente, el fallo señala que, en el caso de autos, se estableció que miembros de una comunidad hereditaria, en esa calidad y dentro del plazo establecido por el Decreto Ley en cuestión, han deducido una acción de dominio en relación con un inmueble que, siendo de su

propiedad, fue objeto de regularización por la demandada.

Por último, se concluye que en consecuencia, no cabe sino concluir que la demanda ha debido ser acogida toda vez que en el caso de marras, según lo dispuesto por el artículo 889 del Código Civil, concurren todos los requisitos propios de la acción reivindicatoria toda vez que ha sido deducida por quienes acreditaron ser dueños del inmueble bajo la forma de una comunidad; que la posesión respecto de dicho inmueble les fue desconocida por actos materiales y jurídicos de la demandada, en tanto ésta se hizo titular del dominio del mismo mediante un procedimiento muy especial de regularización que, en caso alguno, está orientado a despojar al legítimo propietario de su derecho de dominio y, finalmente, que el inmueble objeto de la demanda se encuentra debidamente individualizado, por lo que se acoge el recurso de casación interpuesto, se ordena restituir la propiedad a la demandada dentro del plazo de 30 días desde que se le requiera el cumplimiento del fallo y, se ordena proceder a la cancelación del registro conservatorio del título a nombre de la recurrida.

| _____

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA: Rol N° 37.999-2017-

Santiago, veintitrés de mayo de dos mil diecinueve.

Vistos:

En estos autos Rol N° C-557-2016, seguidos ante el Juzgado de Letras, Garantía, Familia y Trabajo de La Unión, compareció el abogado don Ricardo Morales Guarda, actuando en representación de doña Carolina Yeniffer Martínez Caro; don Mirko Yury Martínez Rivas; doña Maribel del Pilar Martínez Caro; doña Gloria Valentina Martínez Caro y doña Elena del Carmen Caro Aravena, deduciendo demanda en juicio sumario de reivindicación de dominio, en virtud a las normas de los artículos 26 y 27 del Decreto Ley 2.695 del año 1979, en contra de doña Luzmarina María Asencio Paredes quien, en el marco de aplicación del citado Decreto Ley, obtuvo regularización de dominio respecto del inmueble ubicado en Avda. Industrial N° 168 de la ciudad de La Unión y que corresponde al lote N° 56 del plano de la Población Ricardo Boettcher

Señala el demandante que sus representados, junto a otras personas, conforman una comunidad que sería la propietaria de tal inmueble en virtud a la herencia intestada quedada al fallecimiento de don René Martínez Rojas (QEPD) cuyo título de dominio, anterior al que actualmente favorece a la demandada, consta a fs. 58 N° 109, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 1966, con inscripción especial de herencia efectuada a fs. 781 N° 906 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2016. Asimismo, señala que la demandada se acogió a las normas del Decreto Ley 2.695 e invocando posesión tranquila y no interrumpida, sin reconocer dominio ajeno, accedió a sanear el referido inmueble y, como consecuencia de ello, se ha inscrito la propiedad a su nombre con fecha 15 de octubre del año 2015, la que rola a fs. 1064 N° 1209 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2015.

De esta manera, fundándose en lo dispuesto por los artículos 889 del Código Civil y 26 del Decreto Ley 2695, solicitó que se declarara en autos que sus representados, más los otros miembros de su familia que aparecen en la inscripción especial de herencia, son los únicos y exclusivos dueños del inmueble que ocupa la demandada; que la demandada debe restituir a sus representados el inmueble objeto del litigio, dentro de plazo de tercero día, desde que el fallo cause ejecutoria, o en el plazo que el tribunal determine conforme al mérito de los autos, libre de ocupantes; que como consecuencia de todo lo anterior, se disponga la cancelación del título a nombre de doña Luzmarina María Asencio Paredes, rola inscrita a fs. 1064 N° 1209 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2015, debiéndose al efecto requerir al Conservador

respectivo, para que proceda a ello, manteniendo su plena vigencia la inscripción de fs. 781 N° 906 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2016 y que la demandada debe pagar las costas del juicio.

En audiencia de 30 de septiembre de 2016 la demandada contestó la demanda solicitando su total rechazo, en atención a que la actora no es titular de acción de dominio ya que, conforme al D.L. 2.695, para reivindicar se requiere ser dueño de cosa exclusiva y no de meras cuotas hereditarias; que la demandante no precisa en su demanda cuáles son sus derechos y si se admitiera reivindicar cuotas; que si la ley no permite al comunero oponerse al saneamiento, menos permite reivindicar, tal como se desprende del artículo 19 N°1, incisos uno y dos del D.L. 2.695; que se señala en la demanda que se hace reserva de derecho a accionar en su oportunidad en la vía penal por infracción al art. 9. Del D.L. 2.695, más en realidad la parte debió accionar en sede civil de oposición, por alguna de las causales legales si cree que no concurren los requisitos. Tal instancia no se usó y su parte ignora las existencias de contrato que importen mera tenencia ya que ninguno ha suscrito ella misma y, por último, sostuvo que la jurisprudencia en forma reiterada habría considerado la improcedencia de reivindicar cuotas bajo el amparo del D.L. 2695, ya que el poseedor inscrito debe acreditar que es dueño exclusivo del inmueble reivindicado y en caso contrario la acción no puede prosperar, citando al efecto un fallo de esta E. Corte Suprema de fecha 14 de enero del año 1997.

Con fecha 5 de mayo de 2017 se dictó sentencia definitiva de primera instancia mediante la cual se rechazó, con costas, la demanda en atención a que en la especie no habrían concurrido los requisitos propios de la acción reivindicatoria, en particular, en cuanto a que los demandantes –según el mérito del título oportunamente acompañado en autos- serían solo algunas de las personas que conforman la comunidad titular del dominio sobre el inmueble que se pretende recuperar situación que, a la luz del D. L. 2695, impediría acoger su pretensión toda vez que dicha normativa especial excluiría la posibilidad de que uno o varios comuneros puedan reivindicar, a favor de toda la comunidad, un inmueble que ha sido objeto de regularización.

Apelado dicho fallo, fue confirmado sin declaración de ninguna especie mediante sentencia de la I. Corte de Apelaciones de Valdivia de fecha 3 de agosto de 2017.

En contra de esta última, la demandante dedujo recurso de casación en el fondo

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que, en contra de la referida sentencia de segunda instancia, la

demandante dedujo recurso de casación en el fondo señalando que en la misma, al confirmar el fallo de primer grado, los jueces de la instancia incurrieron en error de derecho al desconocer la existencia entre los comuneros propietarios del inmueble que se reivindica del mandato tácito y recíproco previsto por la ley con lo cual la sentencia habría vulnerado los artículos 2081 y 2305 del Código Civil. En segundo término, sostiene que también hubo error de derecho al establecerse en el fallo impugnado que un comunero no puede ejercer la acción reivindicatoria, con lo cual se habrían infringido los artículos 19 N°1, inciso 2°, 28 -por falsa aplicación- y el artículo 26 -por falta de aplicación- todos del DL 2.695.

Desarrollando el primer fundamento de su recurso, la parte recurrente señala que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2305 del Código Civil, el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social; luego, el artículo 2081 del mismo cuerpo legal prescribe que, no habiéndose conferido la administración a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades indicadas en los artículos precedentes y, por último, el inciso 1° del artículo 2078 establece que corresponde al socio administrador cuidar de la conservación, reparación y mejora de los objetos que conforman el capital fijo de la sociedad. Luego afirma que, del juego de estas disposiciones, se desprende que el mandato tácito y recíproco entre los comuneros opera por el solo ministerio de la ley, pues se trata de una forma de suplir la falta de acuerdo expreso respecto de la administración de la cosa común, no siendo necesario ni indispensable su invocación en juicio, ni siquiera su señalamiento, dado que, a falta de acuerdo, la ley entiende que los comuneros se han otorgado recíprocamente un mandato de representación para los actos de conservación, reparación y mejora de la cosa común. En consecuencia, afirma la recurrente que no se trata de un tema procesal relativo a la invocación de un título que justifique

la representación como parece entenderlo la sentencia de primer grado en el considerando quinto, confirmada por el fallo impugnado. Así, este error de derecho se configura cuando los jueces de la instancia entienden que no procede el mandato tácito y recíproco y que este requiere de un señalamiento e invocación expresa.

Luego, en cuanto al segundo fundamento del recurso en análisis, afirma esta parte que si, efectivamente, es posible considerar que entre los comuneros existe un mandato tácito y recíproco, entonces debe entenderse que ha sido la totalidad de los titulares inscritos del dominio del inmueble los que han ejercido la acción reivindicatoria materia de autos lo que implica que, aplicar la restricción del inciso 2° N°1 del artículo 19 del D.L 2695 a este caso es un error de derecho, puesto que jamás se ha podido entender que es solo un comunero el que ejerce la acción. Esta errada interpretación derivaría de entender que el comunero se encuentra imposibilitado de ejercer la acción reivindicatoria pues la forma correcta de entenderlo, según la recurrente, es que la limitación y restricciones contenidas, tanto en los artículos 19 N°1 inciso 2°, como en los artículos 20 y 28 del citado cuerpo legal, se refieren a la reivindicación entre comuneros, pues en ese caso solo cabe la compensación de los derechos en dinero. En cambio, cuando un comunero ejerce la acción reivindicatoria en contra de un tercero –que no es comunero- ésta resulta totalmente procedente.

Segundo: Que, en lo que al recurso interesa, son hechos establecidos en la sentencia, los siguientes: 1) Los demandantes, efectivamente, constituyen parte de una comunidad, de origen hereditario, que fue propietaria del inmueble materia de autos según se acredita con la inscripción especial de herencia inscrita a fs. 781 N° 906 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2016, cuyas copias autorizadas fueron oportunamente acompañadas en autos. 2) La demandada, invocando su calidad de ocupante del referido inmueble, tramitó y obtuvo la regularización de dicha propiedad, de conformidad con las normas del D. L. 2695 del año 1979 según título inscrito a fs. 1064 N° 1209 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2015.

Tercero: Que, a efectos de resolver con relación al recurso planteado cabe considerar –del mismo modo como esta Corte lo ha expuesto en casos similares- que el DL 2695 del año 1979, creó un sistema para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y constituir el dominio sobre ella, que, en términos

generales, faculta a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales cuando estos reúnan los requisitos establecidos en la ley. El mencionado estatuto prevé la intervención de la jurisdicción para garantizar los derechos de terceros, a través de la oposición a la solicitud de regularización (artículos 19 a 25), del ejercicio de las acciones de dominio que estimen corresponderles (artículos 26 y 27) y de la compensación de derechos en dinero (artículos 28 a 30).

En el caso de autos, se constató que miembros de una comunidad hereditaria que, en esa calidad y dentro del plazo establecido por el Decreto Ley en cuestión, han deducido acción de dominio en relación a un inmueble que, siendo de su propiedad, fue objeto de regularización por la demandada.

Cuarto: Que, de conformidad a lo establecido en el artículo 19 del cuerpo legal antes citado, los terceros que formulen oposición a la solicitud de regularización, solo podrán fundarla en alguna de las causales que la norma contempla, siendo la del numeral 1 la que interesa al presente recurso, en cuanto señala: “Ser el oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que su título le otorgue posesión exclusiva; sin embargo, no podrá invocar esta causal el que solo tenga la calidad de comunero; el que por sí o sus antecesores haya vendido o prometido vender al peticionario o aquellos de quien o quienes este derive sus derechos, aunque sea por instrumento privado, el todo o parte del predio y recibido dinero a cuenta del precio, ni tampoco el que invoque una inscripción especial de herencia cuando en la respectiva resolución de posesión efectiva se haya omitido a otros herederos con derecho a ella. Los que se encuentren en las situaciones previstas en el inciso anterior, sólo podrán ejercer el derecho a pedir compensación en dinero establecido en el párrafo tercero del presente título. Igual derecho tendrá el comunero, sin perjuicio de lo que dispone el N° 4 de este artículo. Con todo, podrá invocar esta causal aquel que hubiere solicitado judicialmente la resolución del contrato o interpuesto acción de petición de herencia, siempre que se haya notificado la demanda con antelación a la fecha de presentación ante el Servicio de la solicitud correspondiente del requirente.”

Quinto: Que, a su turno, el artículo 26 del DL 2695, señala que “Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19, los terceros podrán, dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de la inscripción del inmueble practicada por resolución administrativa o judicial, deducir ante el tribunal señalado en el artículo

20, las acciones de dominio que estimen asistirles. El procedimiento se ajustará a las reglas del juicio sumario establecido en el título XI del Libro III, del Código de Procedimiento Civil”.

El artículo 28, en tanto, en su inciso primero, se refiere a la compensación de derechos en dinero, en los siguientes términos: “Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 19 y 26, los terceros que acrediten dominio sobre todo el inmueble o una parte de él y que no hayan ejercido oportunamente las acciones a que se refiere el párrafo 2 de este título, así como los que pretenden derechos de comunero sobre el mismo o ser titulares de un derecho real que lo afecte, podrán exigir que tales derechos le sean compensados en dinero en la proporción que corresponda hasta la concurrencia del valor del predio, manteniendo para estos efectos sus respectivos privilegios.”

Sexto: Que, para comprender cabalmente lo que dicen estas disposiciones, no sólo deben ser leídas e interpretadas de manera sistemática, sino que es imprescindible precisar, previamente, algunos aspectos conceptuales referidos a la comunidad que ya han sido tratados por este Tribunal en sentencias anteriores referentes a la misma materia.

En efecto, el derecho de propiedad admite una clasificación en función del sujeto, en términos tales que cuando existe un solo individuo titular del derecho habrá una sola persona que tiene las facultades de usar, gozar y disponer de la cosa y, por lo mismo, se puede hablar de una “propiedad individual”; en tanto que, cuando existen varios titulares del derecho, se está en presencia de una “propiedad plural o copropiedad”. En nuestro ordenamiento esta última situación recibe diversas denominaciones (comunidad, copropiedad, propiedad plural o propiedad colectiva) pero lo concreto y que la caracteriza, es que existen varios titulares del derecho sobre una misma cosa. A efectos de precisar la terminología, es menester señalar que si la indivisión de la propiedad recae sobre una universalidad jurídica, recibe más propiamente el nombre de comunidad, como es el caso de aquella que se forma al fallecimiento de una persona entre los herederos, por el ministerio de la ley (hipótesis en que se encuentran los demandantes); mientras que si la “propiedad plural” recae sobre un objeto singular, se habla más bien de una copropiedad. En definitiva, cuando la propiedad recae sobre una universalidad, se denomina comuneros a los dueños en común -los herederos son comuneros en la herencia- y cuando recae en una especie o cuerpo cierto, copropietarios.

Para los efectos del análisis propuesto, también es necesario recordar la antigua controversia acerca de la naturaleza jurídica de los derechos de los comuneros sobre la cosa en que recae, clásicamente, la doctrina de la cuota ideal en el total de la comunidad, que plantea que cada comunero no tiene sino una cuota ideal o abstracta en el total de la comunidad, sin que se radique en ningún bien individual -dando lugar a distintas opiniones sobre si el derecho del comunero respecto a las cosas individuales está sujeto a una condición suspensiva, resolutoria o simplemente a una mera expectativa-; la doctrina romana, según la cual cada comunero tiene una cuota ideal en cada bien individual de los que forman la comunidad y de la cual surge -a partir de la doctrina francesa- la distinción entre el derecho que puede tenerse a una cuota de la cosa y la cosa misma, cuota sobre la cual se ejerce un verdadero derecho de dominio individual y, finalmente, la doctrina germana, que apunta a una suerte de “propiedad colectiva o de manos reunidas”, en que desaparece por completo el derecho individual, sin que el comunero pueda disponer de su cuota sobre los bienes comunes y se habla, en este caso, de un patrimonio de afectación, independiente de la persona.

Nuestro Código Civil, se ha dicho, parece haberse inclinado por la doctrina romana -con la conclusión sentada por la doctrina francesa- consecuencia de lo cual son normas como las que se encuentran en el artículo 892 del Código Civil, en que el comunero puede reivindicar su cuota en el bien común en forma independiente, o en el artículo 1812, en materia de compraventa o 2417, relativo a la hipoteca.

Séptimo: Que, con las precisiones efectuadas, la lectura y entendimiento de las normas contenidas en el DL 2695, parece indicar lo que sigue.

En primer lugar, que cuando el artículo 19 se refiere a quien tenga la calidad de “comunero”, prohibiéndole oponerse a la regularización bajo la causal del N°1 -prevista para quien sea poseedor inscrito del inmueble forma exclusiva- y otorgándole sólo el derecho a pedir compensación en dinero, está utilizando el término bajo el supuesto de que existe una comunidad entre el oponente y el sujeto que solicita la regularización administrativa, uno de cuyos supuestos suelen ser sucesiones hereditarias que se han mantenido largo tiempo indivisas y con títulos imperfectos y en que uno de los comuneros ha tenido la posesión material de la cosa poseída en común. Ante tal situación fáctica y jurídica, la norma contempla una solución práctica que, de alguna manera, implica una especie de

partición forzada entre quienes posean en común el inmueble, tratando a quien regularizó por el total, como un adjudicatario que debe pagar su cuota a los demás comuneros, cuestión que en la lógica del Código no es extraña, ya que no es favorable a la indivisión, al punto que hace imprescriptible la acción de partición. Reafirma esta interpretación, la prevención efectuada por el citado artículo 19, al establecer el derecho del comunero a pedir compensación en dinero, en el sentido que ello es sin perjuicio de lo que dispone el número 4 de este artículo, por cuanto dicha causal comprende el caso de una comunidad dueña del inmueble regularizado que se hubiere encontrado en liquidación al momento de presentarse la solicitud administrativa.

En segundo término, la tesis que se viene desarrollando permite sostener que cuando aquel comunero que es titular de derechos en el inmueble, se enfrenta a un tercero que no tiene derecho alguno sobre el mismo y que entra a poseerlo materialmente, puede escapar de la limitación que impone esta regla, sea porque al oponerse a la regularización o demandar la reivindicación se entienda que realiza un acto conservativo del dominio, o bien, como expresión de un mandato tácito de los demás comuneros.

Eso significa, también, que este comunero podrá ejercer la acción de dominio por excelencia -la reivindicatoria- en contra de quien le arrebatara la propiedad sin tener derecho sobre la misma, reivindicando su cuota sobre el inmueble, en conformidad a lo previsto en el artículo 892 del Código Civil, lo que le está vedado a quien comparte la titularidad del dominio con aquel comunero que regularizó la posesión en el inmueble a su nombre, a quien se reserva únicamente el derecho a pedir compensación en dinero. Por último, lo sostenido ayuda a explicar, además, que el artículo 28 del mismo Decreto Ley, al regular el derecho a pedir compensación en dinero, distinga dos categorías de sujetos a quienes se les otorga tal derecho, a saber, aquellos que acrediten dominio y no hubieren ejercido oportunamente las acciones correspondientes para recuperar el todo o una parte del mismo, por un lado y, por otro, a quienes pretenden derechos de comunero sobre el mismo. Lo anterior, supone que quienes se encuentran en la primera situación estaban legitimados para ejercer las acciones de dominio sobre el total del inmueble o una parte de él, pero no lo hicieron dentro del plazo debido; en cambio, quienes pretenden derechos de comunero, entendiéndose por éstos, los que comparten la titularidad del dominio con aquel que regularizó, nunca

estuvieron en condición de ejercer tales acciones, por lo que deben proceder a hacer la liquidación de la comunidad en la forma antes dicha.

Octavo: Que, de lo expuesto en los considerandos precedentes surge que el recurrente está en lo correcto cuando sostiene que en el fallo impugnado se incurrió en error de derecho al establecer que la acción reivindicatoria intentada no podía prosperar debido a que los demandantes son comuneros del inmueble regularizado por la demandada toda vez que, como se ha explicado, la limitación que el Decreto Ley 2.695 contempla en ese sentido se refiere, únicamente, al caso en que la respectiva acción se dirige por un comunero en contra de otro que tiene la misma calidad respecto del inmueble en disputa situación que no concurre en el caso de autos en tanto, por una parte, los actores han sido un grupo de personas que, junto a otros que no han comparecido, conforman una comunidad de origen hereditario respecto del inmueble en cuestión y, por otra, la demandada resulta ser una persona ajena a esa comunidad que, a partir de una situación de hecho, logró regularizar el dominio sobre el predio en cuestión.

En conclusión y sin perjuicio de lo que se señalará en el considerando siguiente, la correcta interpretación de las normas especiales que sobre la materia contempla el Decreto Ley 2695 lleva a concluir que, en la medida que la persona que haya regularizado la propiedad no forme parte de la comunidad que alega titularidad para demandar la reivindicación, nada obsta a que pueda ser demandada en juicio por uno, varios o todos quienes conforman dicha comunidad.

Noveno: Que, por otra parte, en el recurso también se ha alegado como vicio el que se haya desconocido por los sentenciadores la existencia del llamado “mandato tácito y recíproco” que, según la recurrente, la ley contemplaría como una forma de ordenar la administración de la comunidad en aquellos casos en que, por diversas razones, los comuneros no pueden actuar de consuno y que, según su entender, permite a cada uno de los comuneros, por separado, el ejercicio de acciones encaminadas a salvaguardar ese patrimonio indiviso, efecto propio que se ha buscado al ejercer la acción reivindicatoria materia de autos.

Pues bien – tal como se consignó en autos rol N° 27.485-2014 y rol 4862-2004 de este tribunal de casación- cabe señalar que, conforme a lo prescrito por el artículo 2305 del Código Civil, el derecho de cada comunero sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social y, según esto, con arreglo a la norma del artículo 2081 del mencionado Código, el que no se haya otorgado la administración a uno o más de los socios, en este caso comuneros, se

entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los demás el poder de administrar con la facultad de cuidar de la conservación, reparación y mejora de los objetos que conforman el haber común en este caso, entre otras. Este mandato tácito y recíproco entre los socios –previsto por la ley- llevado al caso de los propietarios de la cosa común que no actúan de consuno, hace concluir el derecho que éstos tienen, individualmente considerados, para salvaguardar ese patrimonio indiviso de tal manera que, ya sea uno solo o varios de ellos, pueden ejercer tales acciones.

Por otra parte, es manifiesto que en el caso de marras la acción intentada por un grupo de comuneros ha tenido por finalidad obtener que se reconozca su dominio proindiviso respecto del inmueble que fuera objeto de regularización por la demandada. De esta manera, es dable concluir que la decisión de deducir tal acción corresponde a un acto dirigido a la conservación de la cosa común considerando, a mayor abundamiento, el breve plazo que el Decreto Ley 2695 contempla para ejercer dicha acción una vez que el demandado obtuvo la inscripción a su nombre del inmueble regularizado, todo lo anterior, dado que en su condición de comuneros están facultados para interponer esa clase acciones conforme se infiere de lo dispuesto en el artículo 2305, en relación con lo prevenido en los artículos 2078 y 2081, todos del Código Civil.

Décimo: Que, al haber concluido lo contrario, los sentenciadores han incurrido en los yerros denunciados, constitutivos de la vulneración de las normas citadas, al efectuar una incorrecta interpretación y aplicación de las mismas, los que han tenido influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, desde que han determinado el rechazo de una acción para cuyo ejercicio, los demandantes en su calidad de comuneros se encontraban habilitados para ejercer.

Undécimo: Que conforme a lo señalado en los considerandos precedentes el recurso intentado será acogido.

Y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 764, 765, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado don Ricardo Morales Guarda, actuando en representación de doña Carolina Yeniffer Martínez Caro; don Mirko Yury Martínez Rivas; doña Maribel del Pilar Martínez Caro; doña Gloria Valentina Martínez Caro y doña Elena del Carmen Caro Aravena, en contra de la sentencia de tres de agosto de dos mil diecisiete, la que **se invalida** y se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Ricardo Abuauad D. Rol N°

37.999-2017.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señora Andrea Muñoz S., señor Mauricio Silva C., y los Abogados Integrantes señora Leonor Etcheberry C. y señor Ricardo Abuaud D. No firma el Ministro señor Blanco, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con permiso. Santiago, veintitrés de mayo de dos mil diecinueve.

En Santiago, a veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, veintitrés de mayo de dos mil diecinueve.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta el siguiente fallo de reemplazo.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia de primer grado, con excepción de sus fundamentos cuarto a décimo, ambos inclusive, los que se eliminan.

Y SE TIENE EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:

Primero: Lo expuesto en los motivos séptimo, octavo y noveno del fallo de casación que antecede, los que se tienen por reproducidos íntegramente y como parte integrante de esta sentencia.

Segundo: Que, conforme a la naturaleza de la acción intentada, la cuestión a determinar en autos es si concurren los presupuestos que hacen procedente la acción reivindicatoria deducida por los demandantes respecto del inmueble que fue objeto de regularización por la demandada al amparo del Decreto Ley 2695 del año 1979.

Tercero: Que, de lo obrado en autos constan los siguientes aspectos:

1) La acción en cuestión fue deducida dentro del plazo de un año previsto al efecto por el artículo 26 del D. L. 2695;

2) La misma fue planteada por un conjunto de cinco personas que invocaron y acreditaron su calidad de partícipes, al igual que otras tres personas que no comparecieron, de una comunidad de origen hereditario respecto del inmueble ubicado en Avda. Industrial N° 168 de la ciudad de La Unión y que corresponde al lote N° 56 del plano de la Población Ricardo Boettcher, cuya inscripción especial de herencia corre fs. 781 N° 906 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2016;

3) La demandada –quien no forma parte de dicha comunidad- tramitó la regularización del dominio sobre tal inmueble al amparo del Decreto Ley 2695 obteniendo, finalmente el reconocimiento de su dominio según inscripción de fecha 15 de Octubre del año 2015, la que rola a fs. 1064 N° 1209 del Registro de Propiedad.

Cuarto: Que de lo expuesto se desprende que, si bien la demandada pudo acceder a la inscripción dominio surgida como consecuencia de la tramitación del procedimiento previsto por el D. L. 2695, también es cierto que ello se produjo en circunstancias que el respectivo inmueble, en la realidad, pertenecía en forma indivisa a la comunidad de origen hereditario que ha demandado en estos autos la



que, producto de dicha regularización y la respectiva inscripción de dominio, se ha visto privada de la posesión del inmueble de su propiedad.

Quinto: Que, a efectos de resolver con relación al recurso planteado cabe considerar que el DL 2695 del año 1979, creó un sistema para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y constituir el dominio sobre ella, que, en términos generales, faculta a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales cuando estos reúnan los requisitos establecidos en la ley. El mencionado estatuto prevé la intervención de la jurisdicción para garantizar los derechos de terceros, a través de la oposición a la solicitud de regularización (artículos 19 a 25), del ejercicio de las acciones de dominio que estimen corresponderles (artículos 26 y 27) y de la compensación de derechos en dinero (artículos 28 a 30).

En el caso de autos, se estableció que miembros de una comunidad hereditaria, en esa calidad y dentro del plazo establecido por el Decreto Ley en cuestión, han deducido una acción de dominio en relación a un inmueble que, siendo de su propiedad, fue objeto de regularización por la demandada.

Sexto: Que, en consecuencia, no cabe sino concluir que la demanda ha debido ser acogida toda vez que en el caso de marras, según lo dispuesto por el artículo 889 del Código Civil, concurren todos los requisitos propios de la acción reivindicatoria toda vez que ha sido deducida por quienes acreditaron ser dueños del inmueble bajo la forma de una comunidad; que la posesión respecto de dicho inmueble les fue desconocida por actos materiales y jurídicos de la demandada, en tanto ésta se hizo titular del dominio del mismo mediante un procedimiento muy especial de regularización que, en caso alguno, está orientado a despojar al legítimo propietario de su derecho de dominio y, finalmente, que el inmueble objeto de la demanda se encuentra debidamente individualizado.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia de cinco de mayo de dos mil diecisiete y, en su lugar, se decide que se acoge la demanda interpuesta el abogado don Ricardo Morales Guarda, actuando en representación de doña Carolina Yeniffer Martínez Caro; don Mirko Yury Martínez Rivas; doña Maribel del Pilar Martínez Caro; doña Gloria Valentina Martínez Caro y doña Elena del Carmen Caro Aravena, y se declara que:

1.- Los referidos demandantes, sin perjuicio de los derechos de las demás personas que aparecen en la inscripción especial de herencia rolante a fs. 781 N°



906 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2016, son dueños, proindiviso, del inmueble que ocupa la demandada;

2.- La demandada doña Luzmarina María Asencio Paredes debe restituir a los demandantes el inmueble objeto del litigio, dentro del plazo de treinta días hábiles contado desde que se requiera el cumplimiento de este fallo;

3.- Como consecuencia de todo lo anterior, se deberá proceder a la cancelación del título a nombre de doña Luzmarina María Asencio Paredes, que rola inscrito a fojas 1064 N° 1209 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2015, debiéndose al efecto requerir al Conservador respectivo, para que proceda a ello, manteniendo su plena vigencia la inscripción de fojas 781 N° 906 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión del año 2016.

4.- De conformidad con el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, no se condena en costas a la demandada por estimar estos sentenciadores que ha tenido motivos plausibles para litigar.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Abogado Integrante señor Ricardo Abuaud D.

Rol N° 37.999-2017.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señora Andrea Muñoz S., señor Mauricio Silva C., y los Abogados Integrantes señora Leonor Etcheberry C. y señor Ricardo Abuaud D. No firma el Ministro señor Blanco, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con permiso. Santiago, veintitrés de mayo de dos mil diecinueve.

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ
SANCHEZ
MINISTRA
Fecha: 23/05/2019 13:23:46

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 23/05/2019 13:23:47

ROSA MARIA LEONOR ETCHEBERRY
COURT
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 23/05/2019 14:11:57

RICARDO ALFREDO ABUAUAD
DAGACH
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 23/05/2019 14:11:57



BXVYKRMZC

En Santiago, a veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

