

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 CUAL SE PERFECCIONA POR LA INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO EN EL REGISTRO CONSERVATORIO RESPECTIVO

La Corte Suprema rechaza el recurso de casación en el fondo señalando que el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, la cual sólo termina por su cancelación.

El máximo tribunal analiza la teoría de la posesión inscrita, consagrada en nuestro ordenamiento jurídico, 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.

El artículo 686 del Código Civil advierte que 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 del Código de Bello 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 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.

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 tanto, se rechaza el recurso de casación en el fondo.

|

FALLO CORTE SUPREMA N° 29.441-2019.

Santiago, veintiocho de agosto de dos mil veinte

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que en este procedimiento ordinario sobre reivindicación, tramitado ante el Primer Juzgado de Letras de Melipilla, bajo el rol C-2631-2017, caratulado "Zúñiga / Abarzua", se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada, contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel, de fecha veinticuatro de septiembre del año dos mil diecinueve, en aquella parte que revocó el fallo de primer grado pronunciado el ocho de marzo del dos mil diecinueve, en cuanto ésta rechazó la demanda y, en su lugar declaró, que se acoge la misma, solo en cuanto se ordena al demandado Luis Abarzúa Kocking, la restitución de inmueble Parcela número 27, del Proyecto de Parcelación El Bollenar, de la Provincia y Comuna de Melipilla, a los demandantes, dentro de décimo día de ejecutoriado el fallo, rechazándose en lo demás, confirmando en lo demás, el fallo recurrido.

SEGUNDO: Que la recurrida afirma que el fallo censurado infringe las normas contenidas en los artículos 19 N° 24 de la Constitución Política de Chile; artículos 19, 20, 21, 22, 23 y 24 del Código Civil, en relación con los artículos 700, 701, 702, 706, 707, 708, 719 y 720, 2492, 2498, 2506, 2510 y 2511 del mismo texto legal. Señala que el fallo de segundo grado confirmó la sentencia de primera instancia que rechazó la prescripción adquisitiva extraordinaria alegada por la demandada; así como la alegación subsidiaria de falta de legitimación pasiva en relación con el presupuesto de la acción reivindicatoria relativo a la calidad de poseedor del demandado.

Refiere que el fallo recurrido adscribe a la teoría de la posesión inscrita, señalando que, conforme a lo dispuesto en los artículos 686, 728, 924 y 2505 todos del Código Civil, no es posible adquirir por prescripción adquisitiva un inmueble inscrito, sino en virtud de una nueva inscripción, aplicando dicho razonamiento incluso a la prescripción adquisitiva de carácter extraordinario.

Al respecto sostiene que cabe tener presente la existencia de tres hechos no controvertidos en el juicio y además reconocidos algunos de ellos en la sentencia de primera instancia: a) Que el demandado ha estado en posesión material, pacífica, ininterrumpida y de buena fe del inmueble durante un plazo superior a los 10 años; b) Que el inmueble estuvo inscrito a nombre de la sociedad en que el demandado adquirió derechos mayoritarios (teniendo como condición esencial para contratar que dicha sociedad fuera dueña de los inmuebles) desde noviembre de 2001 a noviembre de 2005, fecha esta última en que fue defraudado cuando los otros 2 socios resciliaron el aporte a la sociedad de dichos inmuebles y c) Que la calidad de poseedor del demandado fue reconocida por los Tribunales de Justicia en dos juicios: querrela posesoria de restablecimiento causa caratulada: "Zúñiga Bernaldo de Quiroz Huerta con Abarzúa", Rol N° 63.463; y causa de precario caratulada: "Zúñiga con Abarzúa", Rol 1526-2012; ambas seguidas ante el Juzgado de Letras de la ciudad de Melipilla, en la que su representado obtuvo sentencia favorable.-

De esta forma, indica, se ha acreditado que el demandado tiene la calidad de poseedor material, pacífico, ininterrumpido y de buena fe del inmueble, durante un plazo superior a los diez años, existiendo además en su origen título que lo habilitaba para poseer, el que posteriormente fue resciliado de forma fraudulenta, lo que habilita para adquirir dicho inmueble por prescripción adquisitiva extraordinaria.

Argumenta que la correcta interpretación de las normas que regulan la materia así lo permiten, dado que la prescripción extraordinaria está regulada en el artículo 2514 y siguientes, mientras que la norma de prohibición de prescripción contra título inscrito lo está en el artículo 2505, de lo que se desprende, por el orden que ocupan en su regulación, que aquel no es aplicable a la prescripción extraordinaria.

A mayor abundamiento, señala que uno de los requisitos que plantea la prescripción extraordinaria es la carencia o inexistencia de título y si se considera que para inscribir en el Conservador de Bienes Raíces se requiere título, a contrario sensu sin título nunca será posible inscribir, por lo que la norma está aceptando dicha hipótesis para que opere la prescripción adquisitiva extraordinaria, por lo que, de acogerse la tesis contraria, nunca habría prescripción extraordinaria contra título inscrito.

Finalmente indica que el rechazo de la defensa subsidiaria de falta de legitimación pasiva, con relación al presupuesto de la acción reivindicatoria relativo a la calidad de poseedor del demandado, no se ajusta a derecho por cuanto hace una distinción entre posesión material y posesión jurídica que la ley no efectúa, estimando que, además, es arbitraria e injusta, toda vez que exige posesión jurídica para la prescripción y posesión material para la reivindicación, lo que no es procedente.

TERCERO: Que, para una adecuada inteligencia de las cuestiones planteadas en el recurso, resulta pertinente considerar las siguientes circunstancias y actuaciones verificadas en el proceso:

1.- Francisco Zúñiga Bernaldo de Quiroz Huerta, por sí y en representación de Paola Isabel Zúñiga Bernaldo de Quiroz Huerta, deduce demanda de reivindicación en juicio ordinario en contra de don Alexander Luis Martín Abarzúa Kocking. Fundamentan su acción señalando que ambos son dueños en común de la Parcela N° 27 del Proyecto de Parcelación El Bollenar, de la Provincia y comuna de Melipilla, ubicada en el sector denominado La Candelaria, que la propiedad se encuentra inscrita a nombre de los demandantes en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla del año 2017 y que, a la fecha de la cesión de los derechos de herencia realizada por Agroindustrial San Francisco S.A. y por Comercial Popeta S.A., dicha propiedad era ocupada materialmente por el demandado, situación que se ha mantenido.

2.- La demandada comparece solicitando el rechazo de la demanda, por estimar que no se cumplen los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria, puesto que los demandantes son dueños de una universalidad jurídica, como lo es el derecho de herencia, y no de una cosa singular, por lo que no se da el presupuesto exigido por la norma para que opere la acción reivindicatoria. En, en subsidio de lo anterior, alega la falta de legitimación pasiva, toda vez que

acción reivindicatoria se debe ejercer en contra del poseedor no dueño y él es solo un mero tenedor del bien que se pretende reivindicar.

En el primer otrosí, demanda reconventionalmente a fin de que se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria el inmueble objeto de la litis. Fundamenta su acción señalando que mediante escritura pública de fecha 31 de octubre de 2001, adquirió 6150 acciones de Agroindustrial San Francisco S.A. y que, al momento de la compra, dicha sociedad había adquirido el dominio de la Parcela número 27. Indica que, en noviembre de 2005, los cedentes y socios de dicha sociedad dejaron sin efecto la venta antes referida, la que se tuvo como condición esencial para entrar a la sociedad. Refiere que durante todo el tiempo que se ha encontrado en posesión material del inmueble ha ejecutado actos de señor y dueño, que dicha posesión ha sido tranquila e ininterrumpida y que dicha posesión tuvo un título que la amparaba, consistente en la escritura pública de 31 de octubre de 2001, donde adquirió acciones de la compañía "Agroindustrial San Francisco S.A.", por lo que su posesión es de buena fe.

3.- La sentencia de primera instancia desechó la demanda principal y la acción reconventional y fue revocada en alzada, sólo en cuanto al rechazo de la demanda principal, la que fue acogida, ordenándosele al demandado la restitución del bien objeto de la litis, confirmando en lo demás el fallo recurrido.

CUARTO: Que los sentenciadores, luego de analizar la totalidad de la prueba rendida, tuvieron en consideración para acoger la demanda de reivindicación, que los actores cuentan con la historia continua e ininterrumpida de las inscripciones de la propiedad raíz que reclaman y que tiene actualmente inscrito a sus nombres en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, el inmueble singularizado, Parcela N° 27 del Proyecto de Parcelación El Bollenar, de la Provincia y comuna de Melipilla, por lo que son dueños de este. Estimaron, además, que aquello no se desvirtúa con la argumentación entregada por la demandada, en el sentido de que a los demandantes sólo serían dueños de derechos hereditarios y no dueños de la parcela N° 27, materia de esta gestión, puesto que de la inscripción especial de herencia de fs. 1142 vuelta N° 1868 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla correspondiente al año 2001, aparece que Paola Isabel Zúñiga Bernaldo de Quirós Huerta, Francisco Zúñiga Bernaldo de Quirós Huerta y don Francisco Segundo Zúñiga Pinto, son dueños entre otros bienes de la parcela N° 27 materia de esta discusión y, que por lo demás, el artículo 1268 del Código Civil faculta a los herederos a ejercer la acción reivindicatoria sobre cosas hereditarias.

Por otra parte, para confirmar el fallo recurrido en lo que dice relación con el rechazo de la acción reconventional de prescripción adquisitiva extraordinaria, tuvieron en consideración, además, que la adquisición de acciones de una sociedad anónima supuestamente dueña de la parcela N° 27, no lo transforma en dueño del bien, sino que tan sólo la alícuota parte en aquel comercio, toda vez que el dominio de un bien raíz sólo se adquiere con la correspondiente inscripción conservatoria, de la que carece el actor reconventional. Agrega el fallo que, además, son los demandados reconventionales quienes tienen inscrito a sus nombres el dominio de la parcela N° 27 del Proyecto de Parcelación El Bollenar, de la Provincia y comuna de Melipilla, de lo que cabe entender que no puede operar prescripción adquisitiva peticionada por el demandante reconventional Luis Abarzúa Kocking, lo que resulta concordante con lo dispuesto en los artículos 686, 924 y 2505 del Código Civil.

QUINTO: Que, en cuanto a la falta de legitimidad pasiva de la demandas, el fallo de primer grado, confirmado por el de segunda instancia, tuvo en consideración para rechazarla, que la definición de posesión a que se refiere la acción reivindicatoria, se refiere a la material.

SEXTO: Que lo resuelto resulta concordante con la teoría de la posesión inscrita, consagrada en nuestro ordenamiento jurídico, 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).

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 del Código de Bello 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 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: Que, en lo que atañe al rechazo de la excepción de falta de legitimidad pasiva del demandado, cabe señalar que el artículo 915 del Código Civil, señala que las reglas del Título XII del Libro II, que se refiere a la reivindicación, se aplicarán en contra del que poseyendo a nombre ajeno, retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor y dueño, por lo que dicha disposición, autoriza expresamente el ejercicio de la acción reivindicatoria en contra del mero tenedor, tal como resolvió el juez de la instancia.

Que en mérito de lo expuesto no es posible advertir las infracciones denunciadas, por lo que el recurso de casación en revisión no podrá prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Omar Farias Toro, en representación de la parte demandada, contra la sentencia de veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve.

Regístrese y devuélvase vía interconexión.

Rol N° 29.441-2019.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Carlos Aránguiz Z., Sr. Arturo Prado P., Sr. Rodrigo Biel M. (s), Sr. Raúl Mera M. (s) y Abogada Integrante Sra. Leonor Etcheberry C.