

## CRITERIOS JURISPRUDENCIALES<sup>1</sup>

### TEORÍA DE LOS BIENES Y DE LOS DERECHOS REALES<sup>2</sup>

1.- Prescripción adquisitiva debe alegarse como acción. Naturaleza de la acción contemplada en el art. 915 del Código Civil. Sentencia de la Corte Suprema de 7 de septiembre de 2016, autos Rol N° 26.927-2015.

Ante el 20º Juzgado Civil de Santiago, autos Rol N° 32.656-2011, “Finning Chile S.A.” dedujo demanda en contra de CORFO, con el objeto de que se ordenare el cumplimiento íntegro del acto administrativo que se indicará, dictando uno nuevo para tal efecto, y con ello, se le transfiriera por el demandado un inmueble ubicado en la ciudad de Iquique, que detenta en su poder la actora.

CORFO, al contestar la demanda, solicitó su rechazo, e interpuso demanda reconvenional, solicitando la restitución del inmueble en cuestión, de conformidad a lo dispuesto en el art. 915 del Código Civil.

Frente a tal demanda reconvenional, la demandante opuso excepción de prescripción adquisitiva sobre el inmueble, y en subsidio, para el evento que fuere desechada tal excepción, solicitó que se le reembolsare el valor de las mejoras realizadas en el inmueble.

Por sentencia de 18 de diciembre de 2014, la juez de la causa decidió: a) Rechazar en todas sus partes la demanda interpuesta, “por la cual se solicita se dicte un nuevo acto administrativo”; b) Rechazar en todas sus partes la demanda reconvenional interpuesta por CORFO; y, c) Que la demandada CORFO, debía efectuar la restitución del valor de lo construido en el inmueble por la demandante.

En contra de este fallo, ambas partes dedujeron recursos de casación en la forma y de apelación.

En cuanto al recurso de casación en la forma deducido por “Finning Chile S.A.”, se hacen valer tres causales de invalidación formal:

a) Causal del art. 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el art. 170 N° 6 del mismo Código.

Sostiene la recurrente que el tribunal a quo no se pronunció respecto de la excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria que dedujo ante la demanda reconvenional. Con ello, se configuró un vicio que influyó en la parte dispositiva del fallo, porque de haberse acogido tal

---

<sup>1</sup> En cada una de las sentencias, se resumen las principales ideas en ellas contenidas, a nuestro juicio, conservando el tenor de las mismas en la mayoría de los casos, con leves modificaciones de forma, si así se considera útil. La enumeración empleada en cada resumen es nuestra, y no de la respectiva sentencia. En cada caso, se indican los roles de las causas, distinguiendo según se trate de la causa de primera instancia, de la Corte de Apelaciones o de la Corte Suprema. Para quien desee obtener el texto íntegro de la respectiva sentencia, debe ingresar a la página web del Poder Judicial, [www.pjud.cl](http://www.pjud.cl), Consulta unificada de causas/consulta de causas Corte Suprema o Consulta de causas Corte de Apelaciones o Consulta de causas Civil.

<sup>2</sup> Fecha de última modificación: 10 de enero de 2017.

excepción, se habría reconocido el dominio de su representada sobre el inmueble objeto de la litis.

b) causal del art. 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, con relación al art. 170 N° 4 del mismo cuerpo legal.

Afirma que existe una manifiesta contradicción entre lo razonado en el considerando 16º y el motivo 4º de la sentencia impugnada. En el motivo 4º, le juez fijó correctamente el objeto del litigio, esto es, que su parte pretendía el íntegro cumplimiento del acto administrativo constituido por la Resolución N° 279 de 1979; sin embargo, en el considerando 16º la sentenciadora elucubra sobre una base totalmente distinta – el contrato de compraventa-, aduciendo que no puede pretenderse que se complemente ese contrato, cuando han transcurrido más de 30 años a la fecha, por haber operado la prescripción.

c) Causal del art. 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, con relación a su art. 170 N° 4.

Hace notar que la sentencia ordena indemnizar daños, de acuerdo a lo que se determine en la etapa de cumplimiento. Empero, no realiza ningún análisis que justifique esa condena por deterioros. Es evidente, afirma el recurrente, que la sentencia carece de la más mínima consideración o razonamiento para establecer dicha condena.

La Corte de Apelaciones señala en su fallo que es efectivo que la juez a quo nada dijo acerca de la excepción de prescripción deducida, pero a pesar de ello puede desestimarse el recurso, cuando existe otro medio para reparar la deficiencia y sus efectos, como es el recurso de apelación también deducido por la misma parte. Lo mismo se concluye respecto de la tercera causal, que teniendo fundamento, igualmente puede remediarse merced al recurso ordinario.

Se descarta también la segunda causal, pues el motivo 4º corresponde a una mera exposición de los planteamientos del demandante y no contiene aseveraciones del sentenciador. De ahí a que no pueda oponerse a lo concluido en el basamento 16º.

Respecto al recurso de casación en la forma deducido por CORFO, este litigante esgrime dos causales de nulidad formal:

a) Causal del art. 768 N° 4 del Código de Procedimiento Civil.

Sostiene CORFO que con el fallo, resultó condenada a restituir a FINNING el valor de lo construido por ésta en el terreno del que no era propietaria. Sin embargo, hay ultra petita en ello, porque al tribunal nunca le fue planteada una petición que condiga a lo resuelto. La petición planteada por FINNING consistió en que “para el caso” de acogerse la acción de restitución intentada por CORFO, se condenara a esta última a pagar el valor de las edificaciones. El punto es que en el fallo no se acogió la restitución y, sin embargo, se ordenó pagar estas mejoras.

b) Causal del art. 768 N° 7 del Código de Procedimiento Civil.

Afirma el recurrente que existen decisiones contradictorias en la parte resolutive del fallo. Es contradictorio que se rechace la restitución del inmueble y que al mismo tiempo, CORFO sea condenada a pagar el valor de lo construido por FINNING.

Señala el fallo de la Corte de Apelaciones, respecto a la primera de estas causales, que es efectivo lo planteado por la recurrente, en cuanto la petición de FINNING de pagarse por CORFO el valor de las construcciones, fue esgrimida por la primera con carácter subsidiario, esto es, “para el improbable caso de que SS. Acoja la demanda reconvencional de restitución interpuesta por CORFO...”. Por ende, si la juez decidió rechazar la demanda de restitución, la pretensión subsidiaria de pago de las edificaciones estaba fuera de aquello que podía resolver,

carecía de competencia para ese fin. No obstante, por aplicación de la misma regla del art. 768 citada, es posible corregir este tercer defecto a través de recurso de apelación. Respecto de la segunda causal, es desestimada, por no existir vicio formal.

En cuanto a los recursos de apelación, se tienen por no controvertidos los siguientes datos y acontecimientos:

1º Por resolución de 2 de febrero de 1979, CORFO efectuó un llamado a licitación para la venta de un bien raíz, individualizado en ella como “inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N°s 118-160 (...) inscrito a fs. 396 N° 419 del Registro de Propiedad del Conservador de Iquique, correspondiente al año 1975”. En el anexo de las bases de licitación se indicó como superficie del terreno “Aproximadamente 2.614 m<sup>2</sup>”.

2º Por Resolución de CORFO N° 294, de 8 de mayo de 1979, se declaró desierta la licitación.

3º Por Resolución n° 279 de 11 de diciembre de 1979, CORFO decidió vender en forma directa a “Gildemeister S.A.C.” el inmueble “ubicado en calle Patricio Lynch N°s 118-160, de la ciudad de Iquique, I Región; inscrito (...) a fs. 396 N° 419 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 1953, y a fojas 398 n° 560 en el Registro de Propiedad del mismo Conservador, correspondiente al año 1975”.

4º Por escritura pública de 30 de junio de 198º CORFO y “Gildemeister S.A.C.” convinieron en un contrato de compraventa, conforme a las siguientes estipulaciones:

a) CORFO declaró ser dueña del inmueble ubicado en calle Patricio Lynch N°s 118-160, formado por las siguientes propiedades: i.- Propiedad de calle Patricio Lynch 118, esquina Sotomayor, inscrito a fs. 396 N° 419 del Registro de Propiedad de 1953; y ii.- Sitio ubicado en la esquina sur poniente, cuyo título figura inscrito a fs. 398 N° 560 del Registro respectivo del año 1975 (cláusula primera del contrato).

b) Se dejó constancia de la mencionada Resolución N° 279 de 1979, que dispuso la venta directa.

c) En la cláusula cuarta, se expresa: “Dando cumplimiento a la resolución N° 279 de 1979 (...) (CORFO) vende, cede y transfiere a la firma Gildemeister Sociedad Anónima Comercial (...) el inmueble singularizado en la cláusula primera de esta escritura...”.

d) En la cláusula octava, se dejó establecido que “la venta se hace como cuerpo cierto...”

e) En el título inscrito a fs. 396 N° 419 del año 1953, se da cuenta de la posesión de CORFO respecto de tres porciones territoriales ubicadas en Iquique, individualizadas del siguiente modo:

“A.- Propiedad ubicada entre las calles Sotomayor, Patricio Lynch y Esmeralda que se formó de dos lotes (...);

B.- Propiedad de calle Patricio Lynch N° 118 esquina de Sotomayor (...);

C.- Propiedades de la península de Cavanca (...).”

Esta inscripción registra la siguiente anotación marginal: “Transferido del dominio del centro el lote ‘B’ a favor de Gildemesiter S.A.C. Sociedad Anónima Comercial, según inscripción de fojas 813v N° 1099 de esta fecha...”.

5.- En estos autos, la sociedad “Finning Chile S.A.” (continuadora de “Gildemeister S.A.C.”), interpuso demanda de “cumplimiento íntegro de acto administrativo”, vale decir, de la Resolución N° 279 del año 1979, recabando del tribunal que se ordene a su favor la transferencia “de la totalidad del inmueble Rol 117-12, ubicado en calle Patricio Lynch números

118-160...”, o sea, “transfiriendo (...) la porción de terreno indicada en **la letra A**) de la inscripción de fojas 396 N° 419 del Registro de Propiedad del CBR de Iquique”.

6.- CORFO opuso dos excepciones de prescripción:

a) Hizo valer la excepción de prescripción de las acciones derivadas de la compraventa, ejecutivas y ordinarias, dado que han transcurrido más de 30 años desde el contrato.

b) Respecto de la demanda de cumplimiento íntegro del acto administrativo, opuso excepción de prescripción, argumentando que “en la especie se ha completado todo plazo de prescripción, incluso la de mayor extensión que contempla el Código Civil en su artículo 2520, que tiene una duración de diez años”, haciendo notar que han transcurrido, a la sazón, 32 años contados desde la Resolución N° 279 y 31 años desde la época del contrato de compraventa. Destaca especialmente que conforme al artículo 2497 del Código Civil, “las reglas relativas a la prescripción se aplican igualmente a favor y en contra del Estado...”.

7.- Además, por vía reconvenional, CORFO ejerció la acción de restitución del art. 915 del Código Civil, respecto del mismo retazo de terreno cuya transferencia reclama la contraria, y además, la restitución de los frutos del inmueble y la indemnización de los deterioros, reservándose la discusión de su especie y monto, para la etapa de ejecución.

8.- Por su lado, FINNING, contestando la demanda reconvenional, efectuó dos planteamientos:

a) Alegó la “excepción de prescripción adquisitiva extraordinaria”, aduciendo que ha sido poseedora por más de 30 años, con ánimo de señor y dueño, del inmueble disputado. Pide en consecuencia al tribunal que declare que “ha adquirido por prescripción el dominio del lote o porción A...” y que “se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Iquique inscribir a nombre de FINNING” el inmueble objeto de la Litis.

b) En subsidio de lo anterior, para el caso de acogerse la pretensión reconvenional, postula que CORFO deberá pagar el valor de las edificaciones que FINNING ha levantado en el bien raíz aludido.

En cuanto a la pretensión de “cumplimiento del acto administrativo”, señala la sentencia de la Corte de Apelaciones:

1º Sucintamente planteado, FINNING asegura que la Administración –CORFO- se obligó a transferirle no sólo el lote “B” del título que corre inscrito a fs. 396 N° 419 del Registro respectivo del año 1953, sino también el signado como lote “A” del mismo título, es decir, la “Propiedad de calle Patricio Lynch N° 118 esquina de Sotomayor”<sup>3</sup>. Sustenta su pretensión en la circunstancia que el inmueble que fue objeto del llamado a licitación y del ofrecimiento en venta pública, descrito en sus bases y anexos, y sobre el que finalmente versó la orden de venta directa aprobada por CORFO, correspondió al predio ubicado en calle Patricio Lynch números 118-160, Rol 177-2, de una superficie total aproximada de 2.614 m<sup>2</sup>. Añade que a través del contrato de compraventa de 30 de junio de 1980, CORFO le transfirió únicamente un terreno de 516 m<sup>2</sup>, que equivale a una quinta parte del predio total, pese a que su parte pagó íntegramente el precio pactado (\$3.705.000.-). Por lo tanto, concluye, con la compraventa

---

<sup>3</sup> Aquí, la sentencia incurre en un error, pues el lote “A” es aquel descrito como “A.- Propiedad ubicada entre las calles Sotomayor, Patricio Lynch y Esmeralda que se formó de dos lotes (...)”. En cambio, la propiedad descrita como “Propiedad de calle Patricio Lynch N° 118 esquina de Sotomayor” corresponde al lote “B”, que sí fue transferido a “Gildemeister S.A.C.”.

CORFO sólo cumplió parcialmente con su propia Resolución N° 279, ya que sigue pendiente de cumplimiento la transferencia de la porción territorial singularizada como lote “A” del título inscrito a fs. 396 N° 419 del registro respectivo del año 1953.

2º Respecto a la posibilidad actual de reclamar el cumplimiento impetrado, FINNING destaca que entre las cualidades de un acto administrativo se cuenta su presunción de legalidad, siendo un efecto del mismo su imperatividad y ejecutoriedad, de manera que tanto su autor como sus destinatarios están obligados a cumplirlo. Enfatiza que este último efecto se traduce en la facultad que se tiene para hacer exigibles las prestaciones que nacen de ese acto, en tanto las situaciones creadas o reconocidas por un acto administrativo permanecen en el tiempo, mientras no sea revocado. Como la Resolución N° 279 no ha sido revocada, como está vigente, es exigible y ejecutable, y no existe razón alguna que se oponga a su cumplimiento íntegro. Argumenta que tampoco ha mediado caducidad o invalidación del acto. Subraya que la causa natural para la eventual extinción de un acto administrativo, está constituida por “el cumplimiento del objeto” sobre que recae el acto (transferir a “Gildemeister S.A.C.” la totalidad del inmueble situado en Patricio Lynch 118-160 de la ciudad de Iquique), lo que en la especie no se ha producido.

3º Expresa seguidamente el fallo de la Corte de Apelaciones que como todo acto jurídico, el de naturaleza administrativa puede extinguirse y su forma normal de extinción está dada por el cumplimiento de su contenido u objeto. El punto está en dilucidar si está cumplido el acto de que se trata –la Resolución N° 279 de 1979, emitida por CORFO-, si ha mediado su “agotamiento”, y eso pasa por definir inevitablemente qué se ordenó vender en forma directa por CORFO y qué se acordó vender y comprar por las partes.

4º Que en ese orden de ideas, dice la sentencia de la Corte de Apelaciones, resulta necesario efectuar algunas precisiones:

a) En concepto de esta Corte los antecedentes relacionados con la licitación pública, particularmente los atinentes a la individualización y cabida del bien raíz, resultan equívocos y no son determinantes, por la sencilla razón que dicha licitación se declaró desierta por falta de oferentes. Es cierto que la Resolución N° 279 “autorizó la venta del inmueble aludido”, haciendo referencia al bien raíz cuya licitación se frustró, lo que podría ser indicativo de la tesis sostenida por la actora principal. Con todo, no siempre existe necesaria y forzosa identidad entre aquello que es objeto de una licitación con lo que termina siendo materia de una venta directa, de manera que es preciso examinar otros antecedentes que permitan el debido esclarecimiento.

b) En la parte dispositiva de la Resolución N°1 279, después de aludir al inmueble ubicado en calle Patricio Lynch 118-160 y a las dos inscripciones que se referían a él, no existe referencia a cabida o superficie del bien raíz, y tampoco se alude a su enrolamiento para contribuciones. La ausencia de esos datos no permite arrojar luces sobre la singularización que interesa y en particular, si con ello se abarcaba e lote en cuestión (“A”). Ahora, en lo que más importa, la inscripción conservatoria del bien a vender es precisada con la cita del título (“a fs. 396 N° 419 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 1953”), lo que podría llevar a pensar que, al no hacerse exclusión o distingo, tal alusión tendría que comprender el disputado lote “A”. No obstante, como se ha visto, esa inscripción dominical abarcaba tres lotes distintos (“A”, “B” y “C”) y nadie –ni la propia actora principal-, ha llegado a sostener que la operación hubiera incluido los tres lotes aludidos. Así, de lo que se lleva analizado no hay todavía sustento para asumir como correcta la pretensión de FINNING.

- c) Como quiera que haya sido, la escritura pública de 30 de junio de 1980 resulta inescindible de la Resolución N° 279, porque es su concreción, la manera en que CORFO ejecuta la decisión manifestada en el acto administrativo y por cierto, el medio por el cual el particular concurre con su voluntad al perfeccionamiento del acto, una y otro, con miras a la producción de los efectos correlativos en el ámbito del Derecho Privado. En tal escenario, se impone con rigor la regla probatoria y de seguridad jurídica que contempla el art. 1700 del Código Civil, conforme a la cual todo instrumento público “hace plena fe” sobre la verdad de las declaraciones vertidas en él por los otorgantes. Por consiguiente, es ineludible poner en relieve que en ese instrumento público las partes declararon y dejaron explicitado: i.- Que el inmueble vendido por CORFO y que “Gildemeister” aceptó comprar, correspondió a la “Propiedad de calle Patricio Lynch N° 118 esquina de Sotomayor, cuyos deslindes especiales, según sus títulos, son: Norte: con calle Sotomayor; Sur: Enrique Zanelli, hoy del Instituto; Al Este: Enrique Zanelli, hoy también del Instituto; y Oeste: calle Patricio Lynch (...)”; y, ii.- Que la venta se hace como cuerpo cierto.
- d) Ante esas declaraciones explícitas e inequívocas no es atendible –razona seguidamente la Corte de Apelaciones- que se sostenga ahora, menos al cabo de 30 años, que lo ordenado vender sería algo diferente de aquello que finalmente ambas partes formalizaron, porque aceptarlo importaría validar que se contraría una actuación y manifestación de voluntad propia, exenta de vicios. Agrega la Corte que aunque referido a “predios rurales”, es un criterio a seguir el previsto en el Código Civil<sup>4</sup> en cuanto a que la venta de un inmueble puede hacerse por cabida o como especie o cuerpo cierto, en términos que sólo cuando se vende por cabida adquiere relevancia la superficie real del bien raíz, de manera que –en caso contrario-, el comprador acepta la entrega en las condiciones en que recibe, siempre que ello se ajuste a los deslindes señalados, como fuera el caso.
- e) Refuerza lo anterior que el título de “Gildemeister”, hoy “FINNING” (fs. 813 vuelta N° 1.099 de 1980), ciertamente está referido a la respectiva porción territorial que fuera objeto de la compraventa de 30 de junio de 1980 y, por si hubiera lugar a duda, la anotación marginal que registra el título o inscripción de la CORFO (de fs. 396 N° 419 del año 1953) da cuenta inequívocamente que lo transferido por CORFO fue “el lote ‘B’” del aludido inmueble.
- f) En tales condiciones, sólo resta concluir que el acto administrativo constituido por la Resolución N° 279 del año 1979 fue debidamente cumplido y que se ha extinguido por “agotamiento”. Nada resta por cumplir.

En lo que se refiere a la pretensión reconventional de CORFO, expresa la sentencia de la Corte de Apelaciones:

1º Apoyada en el art. 915 del Código Civil,<sup>5</sup> reclama la restitución del inmueble sobre el que recae esta litis. Esta norma legal, agrega el fallo, ha generado debate en la doctrina, en orden a definir quién puede estar legitimado en la relación procesal subsecuente, porque podría involucrar que una acción .que sería finalmente reivindicatoria-, se ejerza contra un mero tenedor o contra quien no es poseedor. En concepto de esta Corte una cosa es que “se apliquen” las reglas atingentes a la reivindicación y otra, muy diferente, es que deba haber

---

<sup>4</sup> Artículos 1831 a 1834.

<sup>5</sup> Dispone el art. 915: “Las reglas de este título se aplicarán contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor”.

coincidencia absoluta entre las condiciones para el ejercicio de la acción reivindicatoria propiamente dicha y la “restitutoria” que consagra el señalado art. 915. Enseguida, siendo la misión y deber esencial de los tribunales de justicia la solución de conflictos, entre las interpretaciones posibles de esa norma, debe optarse por aquella que propenda a dicho objetivo de resolución, porque –aunque respetables- otras disquisiciones teóricas podrían conducir el asunto por un derrotero que signifique que un poseedor inscrito no tenga acción para reclamar la devolución de un bien raíz, bajo las condiciones y circunstancias que han dado lugar a este proceso. Desde esa óptica, lo relevante es que quien postule la solicitud sea poseedor inscrito, que como tal pueda reputarse dueño, que esté privado de la tenencia material del bien raíz y que quien lo tenga materialmente en su poder responda a la noción de “detentador injusto” en el sentido que, aunque lo haya tenido, acrezca actualmente de la razón, motivo o título que pudo explicar en su oportunidad que entrara a detentar el inmueble.

2º Con apego a estos lineamientos, cabe expresar que CORFO acreditó que tiene la calidad de poseedor inscrito –de manera que cabe reputarlo dueño-, de la porción territorial disputada (lote “A”), y tampoco ha sido objeto de discusión que ese inmueble está actualmente en poder material de la demandada reconvenicional FINNING. Sigue a ello mencionar que FINNING carece de título inscrito que ampare la detentación que ejerce sobre el bien raíz, [y por ende] no puede tener la calidad de poseedor. Como se sabe, tratándose de bienes raíces inscritos, la inscripción conservatoria es “prueba” de la posesión. De esto se colige entonces que FINNING es un mero detentador que retiene injustificadamente el inmueble. Cabe [entonces] ordenar la restitución pedida.

3º Entre las prestaciones mutuas que contempla el Código Civil en el título de la acción reivindicatoria, está el derecho del vencido para que le sean indemnizadas las mejoras introducidas en el inmueble ajeno, del modo que se razona en el motivo 19º de la sentencia de primer grado y como se ordena en la parte dispositiva, aspecto que no fue apelado por CORFO, razón por la que debe mantenerse inalterable.

En cuanto a la “excepción de prescripción adquisitiva” postulada por FINNING, estable la sentencia de la Corte de Apelaciones que excepciones como la prescripción apuntan a enervar la acción de deducida. Por ende, su finalidad inherente consiste únicamente en repeler o excluir la pretensión contraria. Lo planteado por FINNING no constituye una excepción sino una formulación anómala y extemporánea de una acción/pretensión que debió hacerse valer en su oportunidad. La suya no es una excepción, sino una acción de prescripción adquisitiva, irregularmente esgrimida, de momento que buscarse declare un supuesto dominio a su favor. Si fuera solamente una “excepción”, al decidirla el tribunal tendría que limitarse a desechar la pretensión de CORFO, pero nada podría “declarar” positivamente a favor de FINNING, so riesgo de incurrir en un desborde que le está vedado. Tan cierto es lo que se dice que a través de esta “excepción” el demandado reconvenicional persigue que se declare que “ha adquirido por prescripción el dominio del lote A...” y que “se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Iquique inscribir a nombre de FINNING” el referido inmueble. Y para eso, es preciso demandar, sea por vía principal o reconvenicional, nada de lo cual observó dicho litigante.

Concluye la sentencia de la Corte de Apelaciones expresando:

1º Que se revoca la sentencia apelada de 18 de diciembre de 2014, sólo en cuanto por ella se rechaza la pretensión restitutoria reconvencional de inmueble, planteada por CORFO y, en cambio, se declara que se hace lugar a la misma, condenándose a “FINNING CHILE S.A.” a restituir el retazo de terreno conocido por los litigantes como lote “A”, que forma parte del título inscrito a nombre de CORFO a fs. 396 N° 419 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, correspondiente al año 1953.

2º Que se confirma en lo demás apelado la referida sentencia, con las siguientes declaraciones:

- a) Que la demanda de FINNING que queda desestimada, es aquella por la que pretendía el “cumplimiento íntegro del acto administrativo que indica”.
- b) Que se desecha por improcedente, la denominada “excepción de prescripción adquisitiva” postulada por FINNING.
- c) Cada parte pagará sus costas por no existir vencimiento total.

Pronunciada por la Duodécima Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, integrada por el Ministro Sr. Omar Astudillo Contreras, la Ministro Sra. Maritza Villadangos Frankovich y por la Abogado Integrante Sra. Paola Herrera Fuenzalida. Redacción a cargo de Ministro Sr. Astudillo.

En contra de esta última decisión, la parte demandante dedujo recursos de casación en la forma y en el fondo. El primero fue desechado. En cuanto al segundo, se fundamentó en los términos siguientes:

1º En el primer capítulo de nulidad sustancial denuncia el recurrente la vulneración al art. 2493 del Código Civil en relación al art. 310 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que en la sentencia impugnada se exige que la prescripción adquisitiva sea alegada como acción, ya sea por vía principal o reconvencional, sin que exista norma legal que imponga tal exigencia. Señala que el art. 2493 del Código sustantivo dispone que la prescripción debe ser alegada, cuestión que en conformidad con el art. 310 del Código de Procedimiento Civil puede realizarse como acción o como excepción. Agrega que la prescripción está establecida en exclusivo provecho del poseedor, razón por la cual se exige que ésta sea alegada, pues sólo a él corresponde instar por acogerse a los beneficios de dicha institución. Ahora bien, reitera que la forma procesal de alegarla es a través de una acción o excepción, puesto que tal alternativa ha sido expresamente recogida por el art. 310 citado, disposición que no distingue entre prescripción extintiva o adquisitiva. Esgrime que la exigencia impuesta en la sentencia impugnada –alegar prescripción sólo como acción- en el caso de autos constituye un requisito imposible de cumplir desde que la única defensa que la cabía a FINNING frente a la demanda reconvencional de restitución era alegar la prescripción adquisitiva como excepción.

2º Que en el segundo acápite del recurso, se denuncia la infracción del art. 915 del Código Civil, yerro jurídico que se produce porque la sentencia accede a una acción que dicha disposición legal no establece y, en todo caso, aun cuando existiera, el sentenciador al concederla lo hace bajo supuestos errados. Explica el recurrente que la norma que se denuncia como infringida, contrariamente a lo que dispone la sentencia recurrida, no consagra una acción autónoma de restitución, sino que únicamente ordena la aplicación de las reglas referidas a las prestaciones mutuas a la acción de restitución que eventualmente se hubiera ejercido. Refiere que si bien el precepto citado ha dado lugar a cierta discusión doctrinaria, no existe duda que nuestra



doctrina más autorizada ha descartado en forma perentoria que la norma en cuestión consagre una acción reivindicatoria en contra del mero tenedor, toda vez que esta acción sólo puede dirigirse contra el poseedor. Añade que existe consenso en que el art. 915 no consagra una acción “autónoma” de restitución que pueda dirigirse contra el mero tenedor, pues para tal hipótesis existen las acciones personales correspondientes que derivan de la relación de mera tenencia que pudiera eventualmente existir. Así, lo que verdaderamente establece el referido artículo es que algunas normas del Título XII del Libro II del Código Civil, relativo a la reivindicación, se aplicarán cuando aquél que retiene indebidamente una cosa es obligado a restituirla al haberse ejercido la acción personal o real correspondiente. En otras palabras, lo que dispone la norma en cuestión es que se aplicarán las reglas de las prestaciones mutuas en aquellos casos en que el mero tenedor de una cosa se niegue injustificadamente a restituirla.

3º Que, por otro lado, sostiene que la sentencia impugnada realizó una errada interpretación de los supuestos que hacen aplicable la disposición en estudio, toda vez que para que aquella se aplique es necesario que concurren dos requisitos copulativos: (i) que la acción se dirija en contra del “poseedor a nombre de otro”; y (ii) que tal poseedor a nombre ajeno “retenga indebidamente la cosa”. Respecto del concepto “poseedor a nombre ajeno”, la norma se refiere indudablemente al “mero tenedor”. Ello, en concordancia con lo dispuesto en el art. 714 del Código Civil. Los meros tenedores se caracterizan porque, transcurrido cierto plazo o cumplida cierta condición, deben restituir la cosa entregada. Respecto del segundo requisito, esto es, que el mero tenedor “retenga indebidamente la cosa”, la doctrina ha señalado que ello ocurre cuando la retención carece de causa legal que la justifique. Pues bien, sostiene que ninguna de estas circunstancias concurre en la especie. Añade que el error de derecho consiste en que, descartando de raíz que FINNING sea poseedor del inmueble, sobre la base de que carece de título inscrito, el sentenciador lo declara “mero detentador”, sin que en la especie exista un título que justifique tal calidad. En lo concreto refiere que no es jurídicamente admisible que la Corte declare que su representada es “mero tenedor” del inmueble por el solo hecho de no ser poseedor.

4º Que al explicar la forma en que los errores de derecho denunciados han influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, señala que de no haberse incurrido en ellos, los sentenciadores, en primer lugar, habrían reconocido el dominio de FINNING sobre el inmueble denominado lote “A”, al haberlo adquirido por prescripción y, en segundo lugar, habrían rechazado la acción restitutoria ejercida.

La sentencia de la Corte Suprema expresa, en lo que se refiere a la excepción de prescripción adquisitiva deducida por FINNING:

1º Que comenzando con el análisis del arbitrio en estudio, cabe señalar que respecto de la procedencia de alegar la prescripción adquisitiva como excepción, en la actualidad tanto la doctrina como la jurisprudencia están contestes en que aquello es improcedente, toda vez que la prescripción adquisitiva del dominio u otro derecho real únicamente puede hacerse valer por vía de acción, sea entablando la demanda declarativa pertinente o deduciendo una demanda reconvenzional. Lo anterior tiene su fundamento en que la prescripción en virtud de la cual se adquieren las cosas ajenas se sustenta, en general, en hechos, títulos o antecedentes desligados e, incluso, contrapuestos con los que sirven de fundamento inmediato a la acción principal y, por consiguiente, rebasa los márgenes de la relación procesal que tiene su origen en la

demanda y que se desarrolla en los escritos fundamentales de la etapa de discusión del pleito. Además, una razón fundamental para rechazar la oposición de la prescripción adquisitiva como excepción tiene su origen en el efecto procesal que tiene una excepción, la que, como se expone en la sentencia impugnada, tiene como objeto enervar la acción, sin que en virtud de aquella esté permitido al sentenciador realizar declaraciones que impliquen ordenar inscripciones en favor del demandado por vía principal o reconvenzional. En este aspecto, se ha sostenido que “debe recordarse que toda excepción perentoria es una defensa del demandado que tiene por objeto enervar, matar, destruir, aniquilar, extinguir la acción del demandante, y la prescripción adquisitiva no tiene por fin único enervar los fundamentos de la demanda, privar al demandante de los medios de perseguir el pago de su acreencia (como ocurre con la prescripción extintiva, que destruye los medios de hacer cumplir la obligación y no a ésta propiamente), sino obtener el reconocimiento del dominio del demandado, sobre la cosa que se pretende reivindicar, por la existencia de un modo de adquirir sin conexión alguna con el título del actor ni los fundamentos de la demanda. El prescribiente demandado, al oponer la prescripción adquisitiva al demandante, debe hacerlo en una reconvencción, esto es, en una contrademanda, en la que pida, por vía de acción, la declaración de la prescripción adquisitiva y, como consecuencia, el reconocimiento de su dominio por haber operado ese modo de adquirir: la adquisición del prescribiente demandado tiene la virtud de extinguir el derecho correspondiente del actor, el antiguo dueño de la cosa” (Arturo Alessandri R., Manuel Somarriva U., y Antonio Vodanovic H., Tratado de los Derechos Reales, Editorial Jurídica de Chile, Tomo II, Sexta Edición, pp. 51-54).

2º De modo que la facultad de alegar la prescripción como excepción al contestar la demanda o en alguno de los momentos a que se refiere el art. 310 del Código de Procedimiento Civil, se refiere en forma exclusiva a la prescripción extintiva o liberatoria, conforme lo prescriben los artículos 1467 N° 10 y 2492, ambos del Código Civil, sin que quepa extender tal posibilidad a la prescripción extintiva.

3º Que, en consecuencia, los sentenciadores no han incurrido en el error de derecho que se les atribuye en el primer capítulo de la casación, toda vez que la alegación de prescripción adquisitiva, introducida al pleito por la vía de la excepción, encierra una petición o declaración que correspondía hubiera sido planteada como acción, toda vez que de prosperar aquella, ameritaba efectuar una declaración a favor del demandado reconvenzional disponiendo inscripciones a su nombre, cuestión que como se analizó, es improcedente.

En cuanto al segundo capítulo de la casación en el fondo, indica el fallo de la Corte Suprema:

1º Que resta pronunciarse respecto del error de derecho denunciado, en el que se acusa la infracción del art. 915 del Código Civil, desde una doble perspectiva: la primera se relaciona con la improcedencia de aplicar la disposición consagrando la existencia de una acción autónoma, toda vez que aquella sólo establece la procedencia de aplicar la regla de las prestaciones mutuas a la restitución del inmueble de manos de un mero tenedor; en tanto, a través de la segunda, se esgrime que aun aceptando la interpretación respecto de que se está en presencia de una acción autónoma, en la especie no se configuran los requisitos puesto que su parte no es un mero tenedor del lote “A”, toda vez que jamás ha poseído a nombre de otro, sino que lo ha

hecho a nombre propio, sin que en la especie su posesión arranque de un título de mera tenencia.

2º Consigna el fallo, seguidamente, que tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, ha existido intenso debate respecto del alcance del precepto citado, especialmente en cuanto se busca dilucidar si éste consagra una acción reivindicatoria en contra del mero tenedor, entendiendo por aquel, el simple detentador material del inmueble de que se trate. Al respecto, esta Corte, reconociendo las dificultades de interpretación que presenta la norma, estima que en la especie aquella no consagra una acción reivindicatoria en contra del mero tenedor, toda vez que de su expresión literal se extrae que lo que dispone es bastante más limitado, pues sólo ordena aplicar las reglas de las prestaciones mutuas en el juicio que se lleva a cabo para recuperar la cosa de manos de quien se ha negado a devolverla, estando obligado a ello, es decir, se trata de una regla que se aplica en todos aquellos casos en que existió un título de mera tenencia, esto es, por ejemplo, el caso de un contrato de comodato, depósito, prenda, en el que el obligado a devolver se niega a realizarlo. En consecuencia, en virtud de la norma en estudio, procede una acción personal o restitutoria especial contra el mero tenedor que retenga indebidamente una cosa, haciéndose extensible en este caso las normas relativas a las prestaciones mutuas. En el sentido expuesto se ha pronunciado parte de la doctrina. En efecto, Luis Claro Solar refiere que el art. 915 sólo hace aplicables las reglas sobre prestaciones mutuas contra el mero tenedor que no es poseedor, pero no otorga la correspondiente acción en el carácter de reivindicatoria, en razón de que el poseedor inscrito conserva la posesión de la cosa y el tenedor de ella no tiene el ánimo de señor, aunque resista injustamente la entrega (*Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*, T. IX, ed. De 1935, N° 1.804, p. 458). En la misma línea argumental, Fernando Rozas Vial señala: “La mera tenencia requiere que se reconozca dominio ajeno y es incompatible con la posesión. Nosotros pensamos que el art. 915 sólo establece que cuando se recupera la cosa del mero tenedor, se aplican las reglas de la reivindicación relativas a las prestaciones mutuas (frutos, expensas, deterioros, etc.)” (*Los Bienes*, Editorial LegalPublishing, 2007, p. 375). Asimismo, se ha sostenido respecto de la adecuada inteligencia del art. 915 en análisis: “... cuando, por la acción que en cada caso se haga valer, se pida la restitución de la cosa al injusto detentador, se apliquen en contra de este las reglas del Título ‘De la reivindicación’; no todas, lógicamente, sino sólo las que se concilien con la acción ejercitada. Por lo general las reglas a las que en el título de la reivindicación se refieren a prestaciones por deterioros, frutos y mejoras” (Arturo Alessandri y Manuel Somarriva, *Tratado de los Derechos Reales*, Tomo II, Editorial Jurídica, 2011, p. 289).

3º Que compartiendo esta Corte lo reseñado por los autores citados, agrega un pequeño matiz, toda vez que si bien el art. 915 tiene aplicación en el caso que exista una relación contractual entre el dueño de la cosa y el mero tenedor que retiene indebidamente una cosa, en cuyo caso se debe ejercer la acción personal que corresponda, haciendo extensible las reglas sobre las prestaciones mutuas, además, la misma norma tiene un alcance de acción restitutoria especial de carácter limitado, a la que también se hacen extensibles las reglas relativas a las prestaciones mutuas, acción que puede ejercerse por ejemplo, cuando el obligado a restituir se niega a realizarlo y quien celebró el contrato se origina la mera tenencia, no es el dueño de la cosa, estando habilitado este último para ejercer la acción en comento, único caso en que se permite ejercer la acción con independencia de la acción personal, pero siempre bajo el supuesto que exista un contrato que origine la mera tenencia.

4º Que en consideración a lo razonado, sólo cabe concluir que los sentenciadores de segundo grado han incurrido en el error de derecho que se les atribuye, toda vez que ha aplicado el art. 915 del Código Civil a un supuesto que no se contempla en su regulación, pues en la especie la demandada reconvenional FINNING no es de modo alguno mera tenedora del inmueble cuya restitución se solicita, pues su detentación material no arranca de un acuerdo en virtud del cual aquella obtenga tal carácter, sin que sea procedente atribuirle la mencionada calidad jurídica por la sola circunstancia de tener materialmente el inmueble, pues como se analizó, por esencia la mera tenencia implica un reconocimiento de dominio ajeno, según se expresa en el art. 714 del Código Civil, lo que amerita su invalidación.

5º Por estas consideraciones, se declara que se acoge el recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de 22 de septiembre de 2015, la que en consecuencia se anula y se la reemplaza por la que se dicta a continuación.

6º Se previene que la Ministro Sra. Egnem concurre a acoger el recurso teniendo únicamente presente que no se configura en la especie el supuesto esencial del art. 915 del Código Civil, esto es, que el demandado reconvenional haya estado detentando el inmueble en la precisa categoría técnica de poseedor a nombre ajeno, sea como mandatario, representante legal y/o como agente oficioso, u otra modalidad semejante, yerro jurídico que fue denunciado en el segundo capítulo de nulidad sustancial.

7º Acordado lo anterior con el voto en contra de los Ministros Sra. Sandoval y el Sr. Valderrama, quienes fueron del parecer de rechazar íntegramente el recurso de casación en el fondo, por las siguientes consideraciones:

a) Que como lo han señalado estos disidentes en fallos anteriores, respecto del art. 915 del Código Civil existen variadas interpretaciones; sin embargo, la tendencia mayoritaria de nuestra jurisprudencia ha establecido que la señalada disposición consagra una acción restitutoria que no es más que una acción reivindicatoria en contra del mero tenedor o simple detentados (fallo CS N° 6.905-2015). En efecto, se ha comentado que “la doctrina y jurisprudencia chilenas han expuesto a través del tiempo variados argumentos tendientes a afirmar que del artículo 915 del Código Civil emana la acción reivindicatoria contra el mero tenedor y simple detentador” (Selman Arturo, “Artículo 915 del Código Civil: Una Solución Jurisprudencial a la Limitación de las Acciones Tradicionales”, *Ius et Praxis*, vol. 17 N° 1, Talca, 2011). El mismo autor, en sus conclusiones, agrega que “Mediante el desarrollo de este artículo, se intentó demostrar que dicha postura no es justificable mediante las normas del Código Civil, pero si frente a determinadas situaciones que resultan injustas y que nuestras leyes no han sabido enfrentar. En otras palabras esta acción nace de la urgencia que tienen los tribunales de hacer justicia e impedir abusos”.

b) Bajo esta misma línea argumental, el profesor Daniel Peñailillo Arévalo, en su obra “Los Bienes”, determina los sujetos pasivos de la acción reivindicatoria contemplando una acción excepcional contra el mero tenedor que retenga la cosa indebidamente, cuales la que contempla el art. 915 del Código Civil. Sin embargo, hace presente que en relación a esta acción ha surgido controversia en cuanto a su alcance. “Por una parte se la ha estimado simplemente como la acción reivindicatoria que, excepcionalmente, se permite contra el mero tenedor. En contra, se le ha considerado como una acción distinta, como puramente restitutoria contra el mero tenedor, a la que el Código hace aplicable las reglas de la reivindicatoria, sobre todo en la

importante materia de las prestaciones mutuas” (Daniel Peñailillo A., *Los Bienes*, Editorial Jurídica de Chile, 4ª, pp. 236 y 237).

c) Que en este aspecto, cabe resaltar que la acción reivindicatoria consagrada en el art. 895 del Código Civil, sólo puede ser interpuesta por el dueño que ha sido privado de la posesión de la cosa y debe ser dirigida en contra del poseedor, concepto jurídico determinado en nuestra legislación, según lo establece el art. 700 del Código sustancial que en el caso de los bienes raíces debe relacionarse directamente con el art. 724. Asentado lo anterior, resulta imprescindible recordar que respecto de los inmuebles rige en nuestro ordenamiento jurídico el régimen de posesión inscrita, conforme al cual la inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces respectivo, es garantía, requisito y prueba de la posesión. Ergo, la acción del art. 895 sólo puede ser dirigida por el dueño de la cosa que ha sido privado de su posesión en contra de aquel que perturba su dominio por tener la calidad de poseedor. Aplicando lo anterior a los bienes raíces, se ha señalado que no cabe dirigir la referida acción en contra de quien no tiene el carácter de poseedor, esto es, debe coincidir el corpus y el ánimo de señor y dueño, teniendo presente que para que este requisito se configure en el caso de los inmuebles, debe cumplirse con el requisito establecido en el art. 724 del Código Civil. Lo anterior puede generar problemas de envergadura, toda vez que existen casos, descritos por la doctrina, en que terceros que ostentan materialmente inmuebles, sin que exista inscripción alguna a su nombre y, sin embargo, por las circunstancias en que se genera aquella tenencia, el dueño se ve impedido de ejercer acción de precario, estando además impedido, conforme se analizó, de incoar la acción reivindicatoria del art. 895, toda vez que en rigor, aquel no ha perdido la posesión, pues conserva inscripción a su nombre. Un ejemplo clásico es aquel referido a la entrega producto de un contrato de promesa, en que la condición falla y se ha procedido a la entrega material del inmueble en virtud de aquel contrato, cuestión que ha generado fallos contradictorios en relación a la procedencia de la acción de precario.

d) Pues bien, los vacíos que la doctrina acusa respecto de la inexistencia de acciones en nuestra legislación para recuperar la cosa en casos como el descrito, no es más que aparente, toda vez que en la especie procede interpretar el art. 915 del Código sustantivo conforme con el art. 24 de la Carta Fundamental, que asegura el derecho de propiedad. En efecto, la judicatura, dentro de los lineamientos del ordenamiento jurídico, debe interpretar las normas en conformidad con las garantías fundamentales y bajo tal contexto, no puede permitirse que un propietario se vea impedido de gozar materialmente de la cosa por no existir acción para recuperarla, pues justamente el mencionado art. 915 entrega expresamente la posibilidad de recuperar la cosa de manos del detentador material que ostenta la cosa sin título alguno, pues esta es la única forma de interpretar la frase utilizada en la norma, referida al “injusto detentador”. En efecto, la ubicación de la norma señalada, cerrando el título XII del Libro II que trata “De la Reivindicación” es decidora, toda vez que viene a cerrar el conjunto de acciones que tiene por objeto proteger a la propiedad. Así, la acción del art. 895 del Código Civil la dirige el dueño de la cosa (sujeto activo) en contra del poseedor no dueño (sujeto pasivo), mientras que la del art. 915 del mismo Código la dirige contra el mero detentador que la retiene injustamente (sujeto pasivo).

e) Así, tal como lo ha señalado en fallos anteriores esta Corte, “La acción reivindicatoria ha de dirigirse contra el actual poseedor (art. 895), pero también puede dirigirse contra el que dejó de

poseer, ya sea de buena fe (art. 898), ya de mala fe (art. 900), y contra el mero tenedor, que retenga la cosa indebidamente (art. 915)” (CS N° 972-2012).

f) Que corolario de lo hasta ahora expuesto resulta que los sentenciadores de segundo grado al acoger la acción de restitución fundada en el art. 915 del Código Civil no han incurrido en el error de derecho que se les atribuye, toda vez que están asentados como hechos de la causa, inamovibles para este tribunal de casación, que CORFO es el poseedor inscrito del denominado lote “A” y que éste es detentado, sin título alguno, por parte de FINNING, quien se niega a devolverlo aduciendo que aquel debió haber sido transferido por haberlo dispuesto así la Resolución N° 279 del año 1979, cuestión que fue descartada en autos, por lo que sólo cabía acoger la acción y ordenar la restitución del inmueble al demandante reconvencional.<sup>6</sup>

En la sentencia de reemplaza, concluye la Corte Suprema:

1º Que en el caso de autos CORFO ejerce por la vía reconvencional la acción prevista en el art. 915 del Código Civil, reclamando la restitución del inmueble denominado “Lote A”, inscrito a su nombre a fs. 396 N° 419 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique del año 1953.

2º Que si bien la demandante acreditó que tiene la calidad de poseedor inscrito, por lo que cabe reputarlo dueño del denominado Lote “A”, lo cierto es que, según lo expuesto en los fundamentos del fallo de casación que antecede, la actora reconvencional ha equivocado la acción para efectos de recuperar la tenencia material del inmueble.

En efecto, no ha sido objeto de discusión que el referido inmueble está actualmente en poder material de la demandada reconvencional FINNING; sin embargo, ésta no puede ser calificada de mera tenedora, pues aun cuando ésta carezca de título, no reconoce ni ha reconocido dominio ajeno, sin que además su detentación tenga origen en un acto jurídico que le haya entregado la mera tenencia en los términos del art. 714 del Código Civil, por lo que no se puede sostener que “posea a nombre de otro”, en los términos del art. 915.

---

<sup>6</sup> Reproducimos parte de una nota que insertamos en nuestro libro *Los Contratos Reales*, Ediciones Universidad Finis Terrae, 2015, pp. 135-138. *Legislación, Doctrina y Jurisprudencia*: “Arturo Selman Nahum hace un exhaustivo análisis de los alcances de la acción derivada del art. 915 del CC., en su trabajo “Artículo 915 del Código Civil: una solución jurisprudencial a la limitación de las acciones tradicionales”, en *Revista Ius et Praxis*, volumen 17 N° 1, Talca, 2011, que resumimos en las líneas que siguen. En él, distingue tres teorías que han intentado explicar qué debemos entender por la frase “el que poseyendo a nombre ajeno”, que alude al sujeto pasivo de la acción. Para una primera corriente –la que otorga una mayor amplitud a la acción–, procede la acción reivindicatoria contra el injusto detentador, entendido este como un mero tenedor o simple detentador que retiene indebidamente una cosa. Una segunda doctrina postula que procede una acción personal o restitutoria especial, según corresponda, contra el mero tenedor que retenga indebidamente una cosa, que hacen extensibles las normas relativas a las prestaciones mutuas. Para la tercera opinión –la más restrictiva en cuanto a los alcances de la acción–, las reglas del Título XII del Libro II del CC. se aplican contra el “poseedor a nombre ajeno que retenga indebidamente una cosa”, siempre que aquel se entienda en conformidad a lo dispuesto en los arts. 719 inc. 2º, 720 y 721 del CC. La primera teoría es la más utilizada por nuestra jurisprudencia en la actualidad, admitiéndose la acción en contra de una persona que no es poseedora propiamente tal de un inmueble, pero que lo detenta materialmente”. Como se observa del caso analizado, la primera teoría fue aplicada por la Corte de Apelaciones (y por los disidentes del fallo de la Corte Suprema). La segunda teoría por la decisión mayoritaria de la Corte Suprema y la tercera teoría por la Ministra Sra. Egnem. Esta variedad de pareceres pone de manifiesto las dificultades que afrontan los abogados cuando deciden recurrir a la acción contemplada en el varias veces citado artículo.

3º Que en este aspecto, cabe señalar que la norma en comento no establece de modo alguno una especie de acción reivindicatoria que pueda dirigirse en contra del mero tenedor, toda vez que su objeto es bastante más limitado.

4º Que lo reflexionado no implica de modo alguno desconocer el dominio de CORFO respecto del bien, pues como se asentó, tiene la calidad de poseedora inscrita; sin embargo, para recuperar la tenencia material del bien, debe ejercer las acciones que nuestro ordenamiento jurídico contempla para dichos fines.

5º Que, por último, cabe señalar que en atención a que, como se desprende de lo reflexionado, se rechazará la demanda reconvenzional restitutoria, no procede pronunciarse respecto de la solicitud de la demandada reconvenzional respecto del reembolso del valor de las edificaciones construidas por ella en el “Lote A”, ni tampoco respecto del requerimiento de reembolso de frutos naturales o civiles y la indemnización por deterioros realizada por CORFO.

6º Por estas consideraciones, se decide:

a) Que se revoca la sentencia e 18 de diciembre de 2014, sólo en cuanto en su resolutivo se ordena la restitución del valor de lo construido por FINNING en el denominado lote “A”.

b) Que se confirma la aludida sentencia, con las siguientes declaraciones:

i.- Que se rechaza íntegramente la demanda declarativa de cumplimiento de acto administrativo incoada por FINNING.

ii.- Se rechaza íntegramente la demanda reconvenzional ejercida por CORFO.

iii.- Que se rechaza por improcedente, la excepción de prescripción adquisitiva formulada por FINNING.

Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sr. Pedro Pierry A., Sra. Rosa Egnem S., Sra. María Eugenia Sandoval G., Sr. Carlos Aránguiz Z. y Sr. Manuel Valderrama R. Redacción a cargo de Ministro Sr. Aránguiz, y de la disidencia, Ministro Sra. Sandoval.

2.- Indivisión. Comunero puede exigir a otro que administra el bien común, que rinda cuenta de su gestión. Sentencia de la Corte Suprema de 14 de septiembre de 2016, autos Rol N° 9.617-2015.

Ante el 27º Juzgado Civil de Santiago, autos Rol N° 13.112-2013, caratulados “Liu Yu-Hsiu con Erazo Azocar, Roberto”, por sentencia de 9 de enero de 2015, se acogió demanda y se declaró que el demandado está obligado a rendir cuenta de todas las gestiones y actos de administración que ha realizado y realiza respecto de propiedad ubicada en Avenida Fermín Vivaceta, Comuna de Independencia.

Apelado este fallo, una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Santiago, por sentencia de fecha 19 de junio de 2015, lo confirmó.

En contra de esta última resolución, la parte demandada dedujo recurso de casación en fondo, que fundamenta en los siguientes términos:

1º Señala el recurrente que se está en presencia de dos comunidades hereditarias indivisas, respecto de las cuales no se ha constituido el juicio divisorio, no se ha designado un

15

administrador pro indiviso de los bienes comunes, no se ha regulado la forma en que han de administrarse, ni se ha puesto término al derecho de goce gratuito que tiene el demandado, como comunero, sobre los mismos, lo que debe hacerse por medio de la justicia ordinaria, según lo disponen los artículos 653 a 655 del Código de Procedimiento Civil, normas que complementan las del Código Civil sobre cuasicontrato de comunidad. Sostiene que por el estado de indivisión, ningún integrante de la comunidad está obligado a rendir cuenta a los demás comuneros acerca de la administración que, de hecho, ejerce sobre algún bien común, pues el art. 653, inc. 1º citado, dispone que mientras no se haya constituido el juicio divisorio o cuando falte el árbitro que debe entender de él, corresponderá a la justicia ordinaria decretar la forma en que han de administrarse pro indiviso los bienes comunes y nombrar a los administradores, si no se ponen de acuerdo los interesados. A su vez, el art. 654 del citado Código prescribe que para acordar o resolver lo conveniente sobre la administración pro indiviso, se debe citar a todos los interesados a un comparendo, que se celebrará con los que concurren. No estando todos presentes, se podrá acordar, por mayoría absoluta de los concurrentes, que represente a lo menos la mitad de los derechos de la comunidad, o por resolución del tribunal a falta de mayoría, todas o alguna de las medidas que indica. Pues bien, afirma el recurrente que nada de lo que expresan dichas normas se ha efectuado.

2º Agrega que la parte demandante invocó el art. 680 N° 8 del Código de Procedimiento Civil para que se declare la obligación que tendría el demandado de rendir cuenta, en circunstancias que ni la ley ni contrato alguno le impone tal obligación, en su calidad de comunero de una comunidad hereditaria indivisa, razón por la que las disposiciones que cita se infringieron al acogerse la demanda, y de haberlas aplicado correctamente, no se habría dado por comprobada la existencia de los requisitos para condenarlo a rendir cuenta y se habría rechazado la demanda.

3º Agrega que, conforme al art. 577 del Código Civil, el derecho de herencia es uno distinto al del dominio de los bienes hereditarios, pues la herencia es una universalidad jurídica, y la consecuencia que se deriva es que en sí misma, como tal, no puede ser considerada como un derecho inmueble, aunque en la masa hereditaria existan bienes raíces, ya que el derecho se tiene sobre la universalidad y no sobre los bienes determinados. En ese contexto, sostiene, la demandante no es dueña del inmueble ubicado en Avenida Fermín Vivaceta N° (...), ni de porcentaje alguno sobre el mismo, sólo es propietaria de los derechos hereditarios que compró a parte de los herederos del causante. Por lo tanto, es errado sostener que el demandado administra o gestiona bienes de propiedad de la demandante, ya que ambos sólo son titulares de derechos de herencia en la comunidad indivisa, como una universalidad, en los porcentajes que la ley les asigna.

4º Afirma que en la sentencia se incurre en un doble error, ya que la demandante no es dueña de bien raíz alguno o de derecho de dominio sobre él, según lo expresado, y porque los derechos hereditarios que adquirió por tradición tampoco ascienden a un 75% del total de la herencia, sino sólo a un 25% aproximadamente, porcentaje que corresponde a los derechos que adquirió de tres hijos del causante (de un total de seis hijos), excluidos los derechos hereditarios que supuestamente adquirió de la cónyuge sobreviviente, ya que a ella nada le correspondía



por concepto de porción conyugal en la mencionada herencia, conforme a la legislación vigente sobre esta materia en el año 1962.<sup>7</sup>

5º Añade que la sentencia interlocutoria que recibió la causa a prueba, fijó como primer hecho sustancial, pertinente y controvertido el siguiente: “Efectividad de ser la demandante dueña de derechos ascendentes al 75% sobre la propiedad ubicada en Fermín Vivaceta N° (...), Comuna de Independencia, Santiago”. Y para determinar la veracidad o no de dicho porcentaje y la naturaleza jurídica de tales derechos, se acompañaron los documentos pertinentes, que no fueron ponderados.

6º Después de aludir a las normas vigentes en materia sucesoria a la fecha de fallecimiento del causante (14 de noviembre de 1962), señala que con el mérito probatorio que arrojan los instrumentos públicos acompañados, se debió inferir que los derechos que adquirió la demandante por tradición no eran de dominio sino hereditarios, y que el total de dicho porcentaje no era de un 75% como lo sostiene, sino que sólo de un 25% aproximadamente, reiterando en relación al contrato de cesión de derechos hereditarios, que en la herencia dejada por el causante no le correspondía derecho hereditario alguno a la cónyuge sobreviviente, una de las cesionarias, conforme a la legislación vigente a la época de la apertura de la sucesión.

Expresa la sentencia de la Corte Suprema que, en lo que se refiere a las normas reguladoras de la prueba, de la lectura de la sentencia de primera instancia, reproducida íntegramente por la que se impugna, se aprecia que no contiene análisis, ni siquiera somero, de la prueba documental acompañada por la demandada, tampoco por la rendida por la demandante, en los términos que establece el N° 4 del art. 170 del Código de Procedimiento Civil, que debe entenderse complementado por el Auto Acordado de la Corte Suprema sobre la forma de las sentencias de 30 de septiembre de 1920, que, en definitiva, ordenan que la sentencia tiene que establecer con claridad los hechos sobre los que versó la controversia materia del juicio como aquellos que resultaron justificados con arreglo a la ley, del mismo los razonamientos que sirvieron para estimarlos comprobados, apreciándose la prueba rendida conforme a las reglas legales. Pues [bien], no puede entenderse cumplida dicha exigencia con la frase que [de] “... los antecedentes con los que cuenta este sentenciador, parecería de manifiesto que la demandante sí sería dueña de los bienes señalados por ella...” (motivo séptimo) y otras del mismo tenor incorporadas en otros fundamentos, más aun si el primer hecho recibido a prueba es del siguiente tenor: (...). Que atendido lo expuesto, unido a la circunstancia que los jueces del fondo no establecieron los hechos de manera precisa y directa, en la medida que señalan que la demandante “sería” dueña de los bienes que indica; el demandado “habría” gestionado bienes ajenos al dar en arrendamiento un inmueble que reconoció ser de aquélla; y entre las partes “existiría” una comunidad de bienes, esta Corte hará

---

<sup>7</sup> Téngase presente que antes de la reforma hecha al Código Civil por la Ley N° 19.585, de 26 de octubre de 1998 y que entró en vigencia un año después, la porción conyugal no era compatible con los bienes propios del cónyuge sobreviviente, de manera que si éstos excedían a la primera, nada se recibía por tal porción. Por ello, si había existido sociedad conyugal, el cónyuge sobreviviente quedaba como dueño de su mitad de gananciales, y usualmente no recibía porción conyugal (a menos que fuere “cónyuge pobre” o que los bienes dejados por el cónyuge fallecido fueren muy cuantiosos, en cuyo caso se recibía porción conyugal “complementaria” y no “íntegra”), y toda la herencia correspondía a los hijos o a sus descendientes, de haberlos. A partir del 27 de octubre de 1999, desapareció tal incompatibilidad.

uso de la facultad de oficio establecida en el art. 775 del Código de Procedimiento Civil, y anulará la sentencia impugnada, y dictará la de reemplazo pertinente. Que, en esas condiciones, no se emitirá pronunciamiento respecto del recurso de casación en el fondo.

En la respectiva sentencia de reemplazo, se consigna lo siguiente:

1º Que, en forma previa, se debe tener presente que toda persona que administra o detenta bienes ajenos tiene, en principio, la obligación de rendir cuenta de su cometido en la época acordada o, a falta de plazo, a su término; y que la administración puede tener su origen en la ley, un contrato o una resolución judicial, y excepcionalmente puede surgir de un cuasicontrato, como en la administración o gestión de negocios ajenos. También que dicha obligación no tiene sólo por objeto permitir al acreedor conocer los resultados de la administración, esto es, conocer las entradas de dinero, bienes y, en general, todo lo que se recibió con ocasión de la misma, como los desembolsos efectuados en el ejercicio del encargo, sino que se extiende a todos los actos realizados en provecho de ella; y que la acción de rendición de cuentas compete al dueño de los bienes o negocios administrados y a sus herederos.

2º Tras aludir a la prueba, fundamentalmente documental, aportada por las partes, se deben tener por acreditados los siguientes hechos:

a) Don Julio Erazo Severino contrajo matrimonio con doña Rebeca Azocar Rojas el 18 de agosto de 1933, bajo el régimen de sociedad conyugal.

b) Don Julio Erazo Severino compró el inmueble ubicado en calle Fermín Vivaceta N° (...), Comuna de Independencia.

c) Don Julio Erazo Severino falleció el 14 de noviembre de 1962, concediéndose la posesión efectiva de la herencia a sus seis hijos, sin perjuicio de los derechos que en dicha herencia correspondan a doña Rebeca Azocar Rojas, en su calidad de cónyuge sobreviviente.

d) Por escrituras públicas de fecha 19 de abril, 19 de junio y 24 de agosto de 2012 y de 28 de junio de 2013, la aludida cónyuge sobreviviente y algunos de los herederos que se individualizan, cedieron sus derechos de herencia a doña Yu-Hsiu Liu.

e) Don Roberto Erazo Azocar (uno de los herederos) dio en arrendamiento a don (...), con fecha 1 de septiembre de 2012, el local comercial ubicado en calle Vivaceta N° (...), Comuna de Independencia (inmueble quedado a la muerte del causante).

f) Que, en consecuencia, se debe concluir que las partes del juicio, señora Yu-Hsiu Liu y don Roberto Erazo Azocar, tienen derechos sobre el inmueble de que se trata (la primera, en virtud de las cesiones de derechos hereditarios). Asimismo, que el señor Roberto Erazo Azocar celebró el aludido contrato de arrendamiento, percibiendo las respectivas rentas.

g) Que, en esas condiciones, corresponde hacer lugar a la demanda y declarar que el demandado está obligado a rendir cuenta respecto del inmueble signado con el N° (...), sin que obste a dicha conclusión las alegaciones formuladas por el demandado cuestionando el porcentaje de derechos que le corresponde a la actora, como la validez de la cesión de derechos hereditarios efectuada por una de sus hermanas en representación de la madre de ambos, porque la presente vía no es la instancia para obtener una declaración acerca de dichas materias.

h) Por estas consideraciones (...), se confirma la sentencia apelada de 9 de enero de 2015, con declaración que el demandado está obligado a rendir cuenta de todas las gestiones y actos de

administración que ha realizado y realiza respecto del inmueble ubicado en Avenida Fermín Vivaceta N° (...).

Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sra. Gloria Ana Chevesich R., Sra. Andrea Muñoz S., Ministro Suplente Sr. Alfredo Pfeiffer R. y los Abogados Integrantes Sr. Jorge Lagos G. y Sra. Leonor Etcheberry C. Redactó la Ministro Sra. Chevesich.

3.- Anotación presuntiva en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Derecho preferente para inscribir. Sentencia de la Corte Suprema de fecha 30 de julio de 2014, autos Rol N° 918-2014.

Por sentencia de 17 de abril de 2012, se hizo a lugar a la presentación formulada por “Inversiones Benjamín SpA”, sólo en cuanto se ordenó al Conservador de Bienes Raíces de Santiago que inscriba la cesión de derechos respecto a bienes y/o derechos que no se encuentren afectados por embargos válidamente trabados, rechazándose en lo demás, sin costas, por no haber sido el referido Conservador vencido totalmente.

Apelada dicha sentencia por el solicitante, una Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por fallo de 29 de noviembre de 2013, lo confirmó (autos Rol N° 8.479-2012).

En contra de esta última resolución, el peticionario dedujo recurso de casación en el fondo, denunciando la infracción de las siguientes normas:

1º En cuanto a los hechos, señala que por escritura pública de fecha 23 de marzo de 2011, suscrita por los señores Gustavo Tobar Corvalán y Raimundo Errázuriz Errázuriz, se cedieron los derechos hereditarios que en ella se indican. Requerida su inscripción, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago se negó a ello, porque entre las fechas de ingreso y la de reingreso, se inscribieron unos embargos que afectaban a algunos de los derechos objeto de la cesión.

2º Añade que los jueces del fondo conculcaron lo dispuesto en los artículos 15, 17 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en relación con lo previsto en los artículos 688, 686 y 684 del Código Civil, porque, en su concepto, se generaron las formas de tradición de que tratan las disposiciones mencionadas. También denuncia quebrantado el art. 144 del Código de Procedimiento Civil (respecto de la condena en costas a la parte totalmente vencida).

3º Agrega que si bien las cesiones correspondientes a los derechos hereditarios no requieren inscripción para su tradición, ya que ésta se materializa de cualquiera de las formas a que alude el art. 684, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago practicó las inscripciones de aquellas anteriores a las de “Inversiones Benjamín SpA”, las que seguramente realizó por un acto de publicidad y de historia de la propiedad raíz, por lo que también debió efectuar las [por ella] solicitadas. Lo anterior es de gran relevancia, ya que las inscripciones a que hacen referencia los derechos cedidos fueron objeto de embargos en el transcurso del ingreso de la escritura [de cesión] y [la solución] del último reparo formulado, por lo que acceder al recurso permite que se pueda alegar, en la sede y tribunal correspondiente, la respectiva tercería por dichos derechos.

4º Sostiene que conforme a los artículos 15 y 18 del Reglamento del Registro Conservatoria de Bienes Raíces, no obstante haberse rechazado el día 13 de abril de 2011 la inscripción de la

escritura, se anotó el título en el Repertorio para los efectos de su rectificación, lo que se hizo el 25 de abril de 2011, rechazándose nuevamente el 29 del mismo mes y año, por haberse inscrito en el tiempo intermedio embargos que afectaban a ciertos derechos objeto de la cesión. Afirma que lo anterior no se ajusta a derecho, ya que al haber cumplido con los reparos mediante la escritura de rectificación y de complementación, debe producir efectos retroactivos la anotación en el Repertorio, independientemente de los derechos que se hayan inscrito en dicho intervalo de tiempo; lo que se explicó al funcionario encargado, reingresándose la escritura para su inscripción el 11 de mayo de 2011, siendo rechazada por tercera vez dos días después, haciéndose alusión, nuevamente, a los embargos.

5º Explica que los sentenciadores también erraron al entender que lo solicitado era el alzamiento de los embargos (considerando 3º de la sentencia de primera instancia, reproducido por el fallo de segunda instancia) porque eso nunca se pidió, sino sólo la inscripción de la respectiva escritura pública de cesión de derechos. No se pretende discutir la existencia, validez u oponibilidad de los embargos y menos su exclusión, ampliación, reducción, sustitución o cesación, lo que claramente se desprende de la naturaleza del procedimiento iniciado, así como también de la petición principal, cual es, la solicitud de inscripción por la negativa del Conservador de Bienes Raíces de practicarla y no el alzamiento de los embargos, ya que, para ello, deben interponerse las tercerías respectivas en los tribunales que decretaron los embargos.

6º En razón de lo anterior, la inscripción de la referida escritura pública no contradice lo dispuesto en el art. 1464 N° 3 del Código Civil, toda vez que la norma se refiere a la ilicitud del objeto –y consecuentemente a la nulidad absoluta–, por la enajenación de cosas embargadas, norma que no tiene aplicación al caso de autos, ya que la licitud del objeto como requisito de validez del contrato debe concurrir al momento de su celebración, siendo su futura inscripción absolutamente independiente de la nulidad por dicha causal, pues al momento de la celebración de los contratos los embargos no estaban inscritos.

7º Concluye que se cometió infracción de ley con influencia sustancial en lo dispositivo de la sentencia, porque al rechazarse lo solicitado, no se le permite alegar en la sede y tribunal correspondiente la respectiva tercería sobre los derechos embargados. En efecto, al procederse a la inscripción solicitada, el verdadero dueño de los derechos embargados podrá interponer la tercería de posesión en el juicio ejecutivo respectivo, toda vez que los embargos afectaron a bienes que no se encontraban en el patrimonio del ejecutado.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> En nuestra opinión, no era necesario inscribir la cesión de derechos hereditarios, para deducir en el respectivo juicio ejecutivo, la tercería de dominio o de posesión que permita dejar sin efecto el embargo. En efecto, recuérdese que para la mayoría de la doctrina nacional, la tradición del derecho real de herencia ha de hacerse de conformidad al inc. 1º del art. 684, “significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio”, en este caso del derecho de herencia, intencionalidad que queda de manifiesto en la respectiva escritura pública otorgada por las partes contratantes. Por tanto, si se embargare el derecho real de herencia, pero en forma previa éste se había cedido por escritura pública, dicho embargo debe quedar sin efecto, pues el derecho embargado ya no se encontraba en el patrimonio del ejecutado. Situación distinta es aquella en que se embarga la “cuota” que al heredero le corresponda, hipotéticamente, en un inmueble hereditario. Pero en este último caso, si después se lleva a cabo la partición de bienes y el inmueble fuere adjudicado a otro heredero, distinto del ejecutado, el embargo también deberá quedar sin efecto, pues se entenderá que en ese inmueble, el demandado nunca tuvo derecho alguno (art. 1344 del Código Civil).

8º Solicita, en definitiva, que se acoja el recurso y anulándose la sentencia impugnada, se dicte la de reemplazo que revoque la de primera instancia, y se determine que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago debe practicar la inscripción de la referida escritura pública y la de rectificación y complementación, todo con costas.

El fallo de la Corte Suprema, razona seguidamente en los siguientes términos:

1º Después de hacer presente que en el recurso de casación en el fondo se debe evidenciar el yerro en que incurrieron los jueces al aplicar la ley que resolvió la controversia, lo que significa necesariamente que el denuncia debe referirse a las normas denominadas “decisorias de la Litis”, concluye que el recurso no puede prosperar en lo que concierne al art. 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y al art. 144 del Código de Procedimiento Civil, dado que no tienen el aludido carácter de decisoria Litis, pues son disposiciones que establecen el procedimiento que se debe seguir ante la negativa del Conservador de Bienes Raíces a practicar la inscripción del título que se le presente y regulan quien debe soportar las costas, respectivamente.

2º Además, la lectura del libelo que se examina evidencia que su fundamento está dado porque los jueces del fondo no aplicaron de manera correcta lo que disponen los arts. 15, 16 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio, lo que importa reconocer que el Conservador tiene la facultad de realizar un control formal y sustantivo a los títulos que se le presenten para su registro, la que se encuentra establecida en los arts. 13 y 14 del citado reglamento, que, en el caso de autos, fue ejercida en dos oportunidades por dicho auxiliar de la administración de justicia, porque, en su concepto, determinados derechos materia de la cesión estaban afectos a lo que disponen los arts. 55 del reglamento y 688 del Código Civil, esto es, velando por el cumplimiento de uno de los principios del Derecho Inmobiliario Registral Formal, denominado de “tracto sucesivo” o de “previa inscripción”, que postula que cada derecho debe inscribirse en un asiento independiente, que, a su vez, debe basarse en una inscripción anterior, para que del examen del registro se pueda obtener el historial completo y sin solución de continuidad en la titularidad del inmueble, y que tratándose del modo de adquirir de la sucesión por causa de muerte se traduce en la necesidad que se practique la serie de inscripciones que establece la ley, esto es, del auto de posesión efectiva de los bienes del causante, del testamento si lo hay y la inscripción especial de herencia que comprende todos los bienes raíces a herederos o extraños.

3º Que, en ese contexto, se debe concluir que, en el caso de que se trata, el art. 684 y los arts. 686 y 688 del Código Civil no tienen el carácter de decisoria Litis; razón por la cual el análisis debe circunscribirse a determinar si los sentenciadores del fondo, al rechazar la solicitud que se les formuló, conculcaron lo que disponen los arts. 15, 16 y 17 del Reglamento citado.

4º que, para un adecuado análisis, resulta ilustrativo tener presente:

i.- Que con fecha 11 de abril de 2011, la recurrente solicitó al Conservador de Bienes Raíces de Santiago la inscripción de la escritura de cesión de derechos de fecha 23 de marzo de 2011, petición que se anotó en el Repertorio en la primera data.

ii.- La referida solicitud fue reparada el 13 de abril de 2011, por encontrarse determinados derechos cedidos afectos a lo que disponen los arts. 55 del Reglamento citado y 688 del Código Civil.<sup>9</sup>

iii.- El requirente y su cedente celebraron una escritura de rectificación y complementación con fecha 25 de abril de 2011, en la que se señaló qué derechos cedidos correspondían a derechos hereditarios y cuáles a derechos sobre el inmueble, reingresándose ambas escrituras el 26 del mismo mes y año.

iv.- La solicitud de inscripción fue nuevamente rechazada el 19 de abril de 2011, esgrimiéndose las mismas razones, siendo reingresada otra vez el 11 de mayo de 2011.

v.- En el tiempo intermedio entre el primer reparo y la presentación de la escritura rectificatoria, ingresaron al Conservador dos solicitudes de embargos decretados sobre algunos de los derechos que se pretendían inscribir, negándose de nuevo la inscripción el 13 de mayo de 2011.

5º Que sobre la base de dichos presupuestos fácticos, los jueces del fondo resolvieron que “... no se podrá acceder a la petición de inscripción relativa a bienes y/o derechos que fueron objeto de la cesión de autos que se encuentren afectados por embargos válidamente trabados, lo anterior máxime si el legislador ha previsto instituciones vinculadas al citado concepto tales como su exclusión, ampliación, reducción, sustitución, cesación, entre otras, que puedan impetrarse conforme a derecho, instituciones que por lo demás se encuentran concebidas dentro de un proceso de contradicción, herramientas procesales que en definitiva se hallan en armonía con la norma sustantiva prevista por el artículo 1464 N° 3 del Código Civil. A mayor abundamiento, cabe consignar que en caso de accederse a la totalidad de las peticiones formuladas por el solicitante se estaría afectando la eficacia de actos procesales dictados en procesos contenciosos cuyo conocimiento se encuentra radicado en otros órganos jurisdiccionales...”. En razón de lo anterior, acogieron la presentación formulada “... sólo en cuanto se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Santiago que inscriba la cesión de derechos hereditarios y derechos incluyéndose la rectificación y complementación de la misma respecto a bienes y/o derechos que no se encuentren afectados por embargos válidamente trabados (...) rechazándose en todas las demás peticiones”.

6º La sentencia de la Corte Suprema alude seguidamente al rol que desempeña el Repertorio, consignando que la anotación que se haga en él permite que se respete otro de los principios del Derecho Inmobiliario Registral Formal, llamado “de prioridad” y que está consagrado en los arts. 14 y 17 del Reglamento citado y que una vez que la anotación se convierte en inscripción, genera todos los efectos de tal desde la data de la anotación, no obstante cualquier derecho que se haya inscrito en el intervalo de la una a la otra, siempre que se subsane el motivo que impedía la inscripción dentro del plazo de dos meses, pues en caso contrario la anotación caducará.

7º Que, como se advierte, las normas que se denuncian conculcadas y aquellas que regulan el libro denominado Repertorio, tienen por finalidad velar por el respecto de los principios de “tracto sucesivo” y de “prioridad” que informan el Derecho Inmobiliario Registral Formal, y, con

---

<sup>9</sup> Ello ocurrió, porque en la escritura se aludía tanto a derechos de herencia como a derechos en inmuebles hereditarios. En cambio, si en ella sólo se hubiere declarado que lo cedido eran derechos de herencia, no correspondía invocar por el Conservador de Bienes Raíces los arts. 688 del Código Civil y 55 del Reglamento citado.

ello, que se mantenga de manera eficiente la historia de la propiedad raíz y se garantice la seguridad jurídica inmobiliaria.

8º Que como la práctica registral demuestra que la inscripción de los títulos no es inmediata, retardo que puede originarse porque se verificó alguno de los casos de que tratan los arts. 13 y 14 del Reglamento citado, lo que requiere de un tiempo prudente para que el interesado pueda subsanar el motivo que obstaculiza la inscripción, se debe concluir que la interpretación sistemática y lógica que debe darse a la normativa citada es aquella que determina que quien obtiene la anotación presuntiva de su título en el Repertorio adquiere un derecho preferente de inscribir, frente a toda inscripción que se solicite antes de vencer el plazo de caducidad de dicha anotación. Por lo tanto, subsanada la causa que la impedía, el título debe inscribirse y la inscripción genera todos sus efectos desde la data de la anotación en el Repertorio, no obstante cualquier derecho inscrito en el intervalo de la una a la otra.

9º Que, en consecuencia, los jueces del fondo al desestimar la petición formulada, incurrieron en un error de derecho, pues, en definitiva, restaron preeminencia a la anotación practicada en el Repertorio, preferencia que, subsanado el obstáculo que impedía la inscripción, retrotrae los efectos de la misma a la data de su anotación presuntiva aludida, razón por la que el presente recurso será acogido.

Después de anular el fallo impugnado, expresa la respectiva sentencia de reemplazo:

1º Que, como se subsanó el reparo que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago formuló al título que la sociedad “Inversiones Benjamín SpA” presentó para su inscripción en el Registro de Propiedad, dentro del plazo de dos meses contados desde la data de su anotación en el Repertorio, no correspondía que dicho auxiliar de la administración de justicia se negara a practicar la inscripción en el citado registro, porque, en el tiempo intermedio, se inscribió en el de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar un embargo que afectaba a una de las propiedades materia de la cesión de derechos.

2º Que dicha conclusión no importa privar a los terceros eventualmente afectados, del ejercicio de los derechos que la legislación contempla, ni tampoco desconocer el valor a las resoluciones judiciales; porque la inscripción que se ordenará practicar deberá mantener los embargos decretados, y por lo tanto, habría de ser en la sede jurisdiccional correspondiente, y previo emplazamiento de los supuestos afectados, en la que hubiere de discutirse la eficacia y validez de la citada medida cautelar.

3º Por estas consideraciones, se revoca la sentencia apelada de 17 de abril de 2011, y se declara que se hace lugar a la presentación formulada por la sociedad “Inversiones Benjamín SpA” y se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Santiago inscribir la cesión de derechos de que da cuenta la escritura pública otorgada el 23 de marzo de 2011 y la rectificación y complementación a que se refiere la escritura pública de 25 de abril de 2011, manteniéndose los embargos decretados respecto de uno de los inmuebles cuyos derechos fueron cedidos.

Acordada con el voto en contra de los Ministros Sres. Blanco y Aránguiz, quienes fueron de opinión de rechazar el recurso de casación en el fondo y de confirmar la referida sentencia, de conformidad a los siguientes argumentos, que resumimos a continuación:

1º Tras aludir al tenor del art. 17 del citado Reglamento<sup>10</sup>, expresan que del tenor de esta norma, se infiere que el requisito indispensable para que la inscripción definitiva adopte la fecha de su anotación presuntiva, es que la referida glosa se convierta en inscripción legal dentro del plazo de dos meses, vale decir, que no existan reparos de legalidad, o los que pudieron existir, fueron rectificadas en ese término. En el caso de autos, la anotación presuntiva no puede convertirse en inscripción definitiva porque en el período intermedio se decretaron judicialmente embargos sobre los bienes respecto de los cuales recae la cesión de derechos. Si un título se anota en el Repertorio pero no se ha inscrito aún, y en el período intermedio se dicta una resolución judicial que decreta el embargo aludido, no resulta legalmente obligatorio, ni prudente en esas circunstancias, que el título se deba inscribir, porque a juicio del disidente, tal impedimento, que se encuentra consagrado en el Estatuto Conservatorio, obsta a que esa anotación presuntiva y precaria al mismo tiempo, se convierta en inscripción definitiva. En primer término, porque las resoluciones que emanan de los Tribunales son actos jurídicos procesales emitidos por los agentes de la jurisdicción y que poseen naturaleza propia, obviamente no son los “derechos” inscritos a que alude el citado precepto reglamentario y que posibilitan la plausibilidad del cometido descrito en la referida disposición.<sup>11</sup> En segunda reflexión, porque la resolución judicial de que se trata, tiene por objeto asegurar los resultados de una acción forense contenciosa en curso, que implica elucidar de manera concluyente la controversia que implica derechos litigiosos. Entonces, fluye como razón última, que la suspensión del registro resulta indispensable mientras no se resuelva el asunto sometido a su decisión a la decisión del juez, puesto que la medida cautelar decretada por su naturaleza tiene carácter de transitoria, a diferencia de la inscripción que tiene efectos permanentes. De otra manera, al ser ignorados los efectos de la sentencia y accederse a la inscripción, tal circunstancia puede hacer inoperante lo que en definitiva se determine en la disputa jurídica suscitada.

2º Que de acuerdo al mérito del proceso, el actuar del señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago se enmarca dentro de las potestades que expresamente le han sido conferidas por mandato legal, en los términos del art. 13 del citado Reglamento.

3º Después de aludir el voto de los disidentes a la función del Conservador de Bienes Raíces y a las normas que la rigen, en particular el citado art. 13 del Reglamento que lo autoriza a rechazar una petición de inscripción de un título “si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles”, advierte en su parte final que “... la acusación fundamental del presente arbitrio, constitutiva de los errores de derecho, consistente en atribuir a los jueces una errada interpretación de las normas jurídicas especificadas en el recurso, para su éxito final debió denunciar la infracción de las normas relativas a la interpretación de las pautas legales contenidas en los artículos 19 y siguientes del Código Civil, especificando en qué consistió el

---

<sup>10</sup> Art. 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces: “Convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra”.

<sup>11</sup> De esta argumentación, se desprende, por ejemplo, que si después de practicada la anotación presuntiva y durante el plazo para subsanar el reparo, ingresare otro contrato de compraventa sobre el mismo inmueble, no hay duda que ésta segunda escritura no podría inscribirse mientras esté vigente la referida anotación, pues de esta segunda compraventa emana un “derecho”. En cambio, ello no ocurriría en el caso de una resolución judicial que hubiese dispuesto el embargo del inmueble, pues de la misma no emanaría “derecho” alguno.



error hermenéutico, cuál fue la norma de exégesis que se desatendió, o el elemento específico de esta labor que fue soslayado, debiendo haber sido considerado, omisión que, sin duda, deja sin sustento la aseveración fundamental del recurso relativa a la errónea interpretación de las disposiciones legales de que se hace mención, razón ésta por la que, a juicio de los divergentes, procede también su rechazo por este motivo”.

Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sr. Ricardo Blanco H., Sra. Gloria Ana Chevesich R., Sr. Carlos Aránguiz Z., Sra. Andrea Muñoz S. y Sr. Carlos Cerda F. Redacción de Sra. Ministro Chevesich, y del voto disidente del Sr. Ministro Blanco.

4.- Acción reivindicatoria sobre inmueble es procedente, aún en el caso que el demandante conserve posesión inscrita, si posesión material está en manos del demandado. Sentencia de la Corte Suprema de 26 de enero de 2015, autos Rol N° 13.839-2014.

En los autos Rol N° 1.392-2011, caratulados “Toromiro S.A. con Agrícola Las Mercedes de Chiriuco SpA”, sobre acción reivindicatoria, tramitados ante el 1° Juzgado Civil de Osorno, por sentencia de 27 de agosto de 2013, se acogió la acción deducida, ordenando a la demandada la restitución de terreno que indica y la cancelación de la inscripción dominical marginal ordenadamente anteriormente por el 2° Juzgado Civil de esa ciudad, disponiendo además la subinscripción de lo decidido al margen de la inscripción conservatoria que menciona.

Impugnado el fallo por la parte demandada mediante recursos de casación en la forma y apelación, la Corte de Valdivia, mediante sentencia de 30 de abril de 2014, desestimó el libelo de nulidad formal y confirmó lo resuelto en primera instancia.

En contra de esta última determinación, la misma parte interpone recurso de casación en el fondo, que fundamenta en los siguientes términos:

1° Denuncia la vulneración de los artículos 889 y 893 del Código Civil, en relación a los artículos 724, 728 y 924 de ese mismo cuerpo legal, 680, 821, 822, 823 y 826 del Código de Procedimiento Civil. Explica la recurrente que el fallo acoge la acción intentada al dar por acreditado que el reivindicante fue privado de la posesión del predio, aun cuando esa parte no perdió la posesión inscrita, lo que da cuenta, en su concepto, de una contradicción que vulnera los artículos 889 y 728 inc. 2° del Código Civil, pues el primero exige la pérdida de la posesión como requisito de la acción reivindicatoria, y el segundo determina que mientras subsista la inscripción, quien se apodere de la cosa a que se refiere ese título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la existente, reprochando la impugnante, a la luz de lo preceptuado en esas disposiciones, que los jueces hayan formulado tal declaración en un régimen de bienes inmuebles –como el nacional- en que los derechos se adquieren, prueban y conservan por medio de la inscripción. Por lo demás, asevera, ningún antecedente de autos acredita que la actora perdiera la posesión inscrita o material sobre la Isla Arenales, objeto de la acción, que nunca ha pertenecido a la demandante, pues es parte del predio de la demandada, quien, al igual que sus antecesores en el dominio, ha ejecutado actos posesorios sobre esa porción de terreno. Así se constató por el 2° Juzgado Civil de Osorno en la causa voluntaria Rol N° 868-

2009, iniciada por don Artidoro Leal Cuante, antecesor en el dominio de la recurrente, procedimiento que no tuvo por objeto ampliar la cabida del predio ni rectificar sus deslindes, sino que sólo corregir un error en la inscripción de dominio que se arrastraba por varios años, modificándose la referencia a la superficie del Fundo Chiriuco, de “más o menos 172,50 hectáreas” a “una superficie de 219,70 hectáreas”, fallo que la sentencia censurada desconoce, al concluir que los jueces, equivocadamente, que ese pronunciamiento alteró el dominio de la demandante. En consecuencia, al no ostentar la actora posesión material del predio que reclama, los jueces no pudieron acoger su pretensión sin conculcar las normas contenidas en los artículos 889, 893, 724 y 924 del Código Civil, asegurando la impugnante, además, que la acción que debió intentar la contraria “era muy distinta a la acción de dominio y en todo caso debía seguirla conforme al procedimiento sumario establecido en los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil”.

2º Alega, de otra parte, que los sentenciadores contravienen los artículos 821, 822, 823 y 826 del Código de Procedimiento Civil, al exigir que concurra el requisito de la triple identidad entre el actual proceso y la sentencia recaída en la causa voluntaria tramitada ante el 2º Juzgado Civil de Osorno bajo el Rol N° 868-2009, exigencia a la cual condicionan el reconocimiento del efecto de cosa juzgada emanada de aquella sentencia. Explica la impugnante que, contrariamente a lo señalado por los jueces, las causas voluntarias sí tienen el efecto de cosa juzgada, aserto que concluye de lo preceptuado en las normas que estima conculcadas, pues el art. 821 dispone que esas sentencias pueden ser revocadas o modificadas con tal que esté pendiente su ejecución; el 822 autoriza a impugnarlas mediante recursos de apelación y casación, según las reglas generales, y el 826 reconoce el carácter de sentencia definitiva al pronunciamiento dictado en un procedimiento voluntario, de todo lo cual colige que si se autoriza a un legítimo contradictor en una causa no contenciosa a deducir oposición ante el tribunal que conoce del asunto, o bien, impetrar la correspondiente nulidad ante el tribunal civil que corresponda, no puede desconocerse el efecto de cosa juzgada de la sentencia que resuelve un asunto no contencioso, ni menos puede otro tribunal dejar sin efecto lo allí decidido, sin que se modifique la sentencia dictada en los autos voluntarios.

Expresa el fallo, seguidamente, que el fallo cuya validez se cuestiona, ha dejado como establecidos los siguientes hechos de la causa:

1º Mediante escritura pública de compraventa de 9 de abril de 2008, inscrita ese mismo año en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, la demandante se hizo dueña de la hijuela 23 A, resultante de la subdivisión de la hijuela 23 de la Hacienda Rupanco, de una superficie aproximada de 4.179,95 hectáreas, que deslinda al sur “con el Río Coihueco, en 19.839,23 metros”.

2º A su tueno, mediante escritura pública de fecha 29 de marzo de 2010, debidamente inscrita ese año en el referido Registro de Propiedad, la demandada adquirió de don Artidoro Leal Cuante el fundo Chiriuco, de una superficie de 219,70 hectáreas, el que deslinda al norte con el fundo Río Lindo de Juan Hebel G. “y con el río Coihueco”.

3º El predio objeto de la acción, denominado Isla Arenales, potrero Arenales o sector Arenales, de aproximadamente 47,2 hectáreas, se encuentra bajo la posesión actual de la demandada.

4º Los señores Reinaldo Balic Harasic, Artidoro Leal Cuante y Agrícola Las Mercedes de Chiriuco SpA, sucesivos propietarios del fundo Chiriuco, efectuaron obras para desviar más aguas del río

Coihueco hacia un brazo secundario y posterior, a fin de que éste fuera considerado como el río Coihueco, deslinde norte del fundo, o deslinde sur del propietario colindante, y así ocupar o poseer materialmente la Isla Arenales, potrero Arenales o sector Arenales, formada por dicho brazo y su posterior unión con el cauce antiguo u original, construyendo don Artidoro Leal Cuante una casa de material ligero en dicha isla.

5º La sociedad Cabildo S.A., antecesora en el dominio de la actora, dedujo querrela de amparo y querrela de usurpación en contra de los citados primeros propietarios, acogándose la primera de esas acciones por sentencia de 20 de agosto de 1990, dictada por el ex 3º Juzgado de Letras de Osorno, en la que se ordenó a don Reinaldo Balic Harasic poner término a los actos perturbatorios de posesión del predio Hacienda Rupanco y, en particular, respecto del potrero denominado El Arenal, de una superficie aproximada de 50 hectáreas, situado en la ribera del río Coihueco.

6º El 15 de octubre de 2009 Artidoro Leal Cuante obtuvo que el 2º Juzgado de Letras de Osorno ordenara rectificar la inscripción de su compra del fundo Chiriuco, en la mención relativa a su superficie, con inclusión de dicha isla, potrero o sector. El 14 de diciembre de ese año el Conservador de Bienes Raíces de esa ciudad rectificó la inscripción mediante anotación de la resolución que así lo ordenaba, para registrar la superficie de 219,70 hectáreas, en reemplazo de la de 172,50 hectáreas que originalmente señalaba.

7º Sobre la base del antedicho presupuesto fáctico, los jueces constatan que conforme a sus títulos, los inmuebles que dieron lugar a los predios de los litigantes colindaban entre sí y estaban separados por el deslinde natural denominado “río Coihueco”. Asimismo, verifican que en las últimas cuatro décadas, por causas de la naturaleza, el río formó un cauce secundario que se internó o atravesó el predio del cual derivó la hijuela 23 A, para posteriormente, aguas abajo, unirse nuevamente al cauce, formándose una isla denominada Arenales, potrero Arenales o sector Arenales. Determinan, por consiguiente, que ese retazo está comprendido o incluido dentro de la hijuela 23 A y no dentro del fundo Chiriuco, cuyos propietarios intentaron ocupar materialmente dicho terreno.

8º En consecuencia, declaran que Toromiro S.A., en su carácter de propietario de la hijuela 23 A, es también dueña del predio reivindicado, denominado isla Arenales, potrero Arenales o sector Arenales, conclusión que, en concepto de los sentenciadores, no resulta desvirtuada por la existencia de la sentencia que ordenó la rectificación de la superficie del fundo Chiriuco, añadiendo los sentenciadores de segunda instancia, en relación al efecto que cabe reconocer al pronunciamiento dictado en los autos voluntarios N° 868-2009 del 2º Juzgado de Letras de Osorno, que no cabe asignarle aquel propio de la cosa juzgada, en relación con los actuales antecedentes, pues en ese proceso “no intervino la demandante ni su antecesora en el dominio, por tratarse de una causa voluntaria que interesaba únicamente a la actual demandada, de tal modo que entre los solicitantes de aquellos autos y las partes de este proceso no existe identidad legal de parte, fundamento de suyo suficiente para desechar toda posibilidad de cosa juzgada”.

Manifiesta luego la sentencia de la Corte Suprema:

1º Que de acuerdo con lo que se viene narrando, para efectos de ordenar el raciocinio que se desarrollará, debe considerarse que la demandante ha ejercido en esta causa la acción reivindicatoria que contempla el art. 889 del Código Civil, que es la que tiene el dueño de una

cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela. La acción en comento se sustenta en el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propio de todo derecho real y muy en particular del derecho de propiedad. Por esta acción el actor no pretende que se declare su derecho de dominio, puesto que afirma tenerlo, sino que demanda al juez que lo haga constatar o reconocer y, como consecuencia de ello, ordene la restitución de la cosa a su poder por el que la posee.

2º Después de aludir el fallo a los planteamientos de la doctrina nacional acerca de la acción reivindicatoria (citando a Luis Claro Solar y Arturo Alessandri Rodríguez), agrega que de lo reseñado, se desprende que la acción podrá prosperar siempre que concurren ciertos requisitos, a saber: a) la cosa que se reclama sea susceptible de reivindicar; b) El actor reivindicante sea dueño de ella; c) El reivindicante esté privado de su posesión; y d) El demandado esté en posesión de la especie que se reclama. En el caso de autos, los jueces han establecido la concurrencia de dichos presupuestos.

3º Que, siendo el recurso de casación en el fondo esencialmente de derecho, puesto que la resolución que ha de recaer con motivo de su interposición debe limitarse exclusivamente a confrontar si la sentencia que se trata de invalidar se ha aplicado correctamente la ley, respetando en toda su magnitud los hechos, tal como estos se han dado por establecido soberanamente por los jueces sentenciadores, el examen y consideración de tales hechos y de todos los presupuestos fácticos previos en que se sustente la decisión que se revisa, por disposición de la ley, escapan al conocimiento del tribunal de casación. Excepcionalmente, es posible alterar los hechos ya determinados por los jueces de la instancia, en el caso que la infracción de la ley que se denuncia corresponda a la violación de una o más normas reguladoras de la prueba, más no de aquellas que reglan la apreciación de las probanzas que se hubieren rendido, cuya aplicación es facultad privativa del tribunal. Consigna seguidamente el fallo que, al no haberse denunciado un desacato de los juzgadores respecto de las normas reguladoras de la prueba, debe concluirse que los presupuestos fácticos fijados en la decisión que se revisa han sido establecidos con sujeción al mérito de los antecedentes y probanzas aportadas por las partes, de modo que ellos resultan inamovibles, sin ser posibles impugnarlos por la vía de la nulidad en examen, adquiriendo el carácter de definitivos para la decisión de la acción interpuesta en autos. En estas condiciones, sin poder cuestionarse que la isla Arenales, objeto de la acción reivindicatoria, es de propiedad de la actora y que ésta se encuentra bajo la posesión de la demandada, al acoger la acción intentada los sentenciadores no han incurrido en los errores de derecho que se les atribuye, pues e ha comprobado que, en la especie, concurren los presupuestos que reclama el art. 889 del Código Civil para autorizar su procedencia.

4º Que, por lo demás, -agrega el fallo- en el régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento, la inscripción conservatoria a que se refieren los arts. 724 y 728 del Código Civil cumple la función de solemnizar y asegurar la adquisición y conservación de la posesión de los bienes raíces, sin desentenderse, empero, de la noción esencial que sobre el instituto de la posesión entrega el art. 700 del mismo cuerpo normativo, cuando lo define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; de donde surgen como componentes que lo estructuran dos elementos: uno de carácter material, conocido como el 'corpus', que es la tenencia física o poder de hecho sobre el bien y otro, denominado 'animus', de índole psicológica, que se traduce en la intención de obrar como señor o dueño (animus domini) o en la intención de tener la cosa para sí (animus rem sibi habendi). Así, la posesión de

una cosa –en la especie, de un bien raíz- supone y exige la concurrencia copulativa de los dos presupuestos o elementos constitutivos que precedentemente se han señalado; de suerte que, en el evento de encontrarse el dueño de un inmueble inscrito desprovisto de la posesión material del mismo, por detentarla otra persona, resulta obvio que no cuenta aquel con la posesión cabal e íntegra de la cosa, en los términos exigidos por el mencionado art. 700 del CC., que es lo que precisamente acontece en la especie.

5º Que, en semejante situación, nuestra jurisprudencia ha sostenido la procedencia de la acción reivindicatoria a favor del dueño y poseedor inscrito de un bien raíz en contra de la persona que detenta la posesión material sobre el mismo, basándose para ello en lo dispuesto por los arts. 889 y 895 del precitado cuerpo legal. En esta línea jurisprudencial se ha dicho que dentro del sistema instituido por nuestro Código Civil sobre el dominio y posesión inscrita de los bienes raíces no cabe duda de que el dueño y poseedor inscrito de un inmueble tiene aptitud jurídica para ejercitar la acción reivindicatoria en contra de quien detenta su posesión material. La doctrina de tal manera asentada por la jurisprudencia sobre la materia en estudio cobra especial vigor en una situación como la que evidencian estos autos, donde consta que en el acto particional los litigantes detallaron con precisión los deslindes de las propiedades que se adjudicaron, informando también la superficie que a cada una corresponde, título inscrito que no se condice con la realidad de los predios a la época de la demanda de autos. Luego, si el mérito del proceso ha permitido revelar que parte de la superficie del predio de la actora se encuentra poseída por el demandado, no tenía la demandante otra opción que acudir al principal instrumento jurídico que nuestro sistema normativo pone a disposición del dueño de una cosa singular para asegurar el pleno dominio sobre la misma: la acción reivindicatoria. De otra manera, dicha parte quedaría desprovista de todo medio de defensa jurídica respecto de un derecho que, como el de propiedad, se encuentra expresamente elevado a la condición de garantía fundamental, asegurada en el art. 19 N° 24 de la Constitución Política de la República. Una interpretación de la normativa atinente al asunto en controversia en el sentido por el que ha optado dicha jurisprudencia se aviene, por otra parte, con el espíritu general de la legislación –que tiende al amparo y resguardo del derecho de propiedad de las personas- y a la equidad natural, concepto que expresa el sentimiento o juicio seguro y espontáneo de lo justo e injusto que emana de la naturaleza humana y que, aplicado al caso sub iudice, no puede sino expresar la necesidad de que el dueño de una cosa recupere la posesión material que sobre la misma detenta otra persona. El espíritu general de la legislación y la equidad natural –valga apuntarlo- constituyen parámetros de hermenéutica contemplados en el art. 24 del Código Civil.

6º Que, en consecuencia, al obrar del modo en que lo han hecho, los jueces han hecho una correcta aplicación de los arts. 889, 893, 724, 728 y 924 del CC., pues han acogido la demanda reivindicatoria en un caso que precisamente se encuentra protegido por esos preceptos.

7º Que, en cuanto a la denuncia de haber desconocido los sentenciadores los efectos de la sentencia recaída en un procedimiento voluntario, ya afinado, esta Corte comparte lo razonado por los jueces recurridos, en orden a que, en la especie, no concurren los presupuestos previstos en el art. 177 del Código de Procedimiento Civil.

8º Que, sólo a mayor abundamiento, se constata que lo resuelto en la pretérita causa no contenciosa en caso alguno puede vincular o condicionar la materia objeto del presente pleito, pues si bien aquélla decisión se encuentra firme y ejecutoriada, fue dictada, tal como se encarga de resaltar la impugnante, en el contexto de una solicitud voluntaria de rectificación de la

inscripción existente sobre el Fundo Chiriuco, sin determinar el derecho de dominio del poseedor inscrito de ese predio, a diferencia del caso de autos, donde lo discutido dice precisa relación con ese asunto. Es decir, no se trata de sentencias que contengan decisiones que se encuentren en contradicción en términos tales que no sea posible cumplirse una de ellas sin transgredir lo dispuesto por la anterior, presupuesto indispensable que justifica la existencia de la institución de la cosa juzgada. En efecto, la decisión recaída en el pretérito proceso de carácter voluntario, no inhibe la discusión sobre el dominio que se ha venido ventilando en los actuales antecedentes. Aquél procedimiento se promovió con el único objeto de enmendar un error que, en concepto de la recurrente, afectaba a los títulos. En el caso de marras, en cambio, el beneficiado con aquella rectificación ha sido compelido a acreditar su dominio sobre aquella superficie que decía formaba parte integrante de su predio. Luego, más allá de lo desacertado que pudo haber sido la decisión adoptada por el 2° Juzgado de Letras de Osorno en los autos Rol N° 868-2009, es lo cierto que ese pronunciamiento no se pudo referir a aquello que en el actual juicio ya ha sido establecido, conforme a las probanzas aportadas. En otras palabras, no puede haber contradicción entre ambas decisiones en los que concurra la triple identidad, ya que, en definitiva, se trata de dos situaciones diferentes, que han generado resoluciones con distinto efecto jurídico.

9º Que como resultado de los razonamientos que se han expuesto, se erige como única conclusión la de no haber incurrido, la sentencia impugnada, en los errores de derecho denunciados por la demandada, pues al determinarse en ella la concurrencia de los supuestos de la acción, no se ha infringido las disposiciones que la recurrente dice vulneradas, motivo por el cual se rechaza finalmente por la Corte el recurso de casación en el fondo.

Pronunciada por la Primera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sres. Nivaldo Segura P., Guillermo Silva G., Juan Fuentes B. y Abogados Integrantes Sres. Jorge Lagos G. y Alfredo Prieto B. Redacción a cargo de Ministro Sr. Silva.

5.- Negativa del Conservador de Bienes Raíces para inscribir, fundada en el art. 13 del Reglamento del Registro Conservatorio, por adolecer el acto jurídico que sirve de título translaticio, a la fecha de su otorgamiento, supuestamente, de objeto ilícito. Sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de 11 de agosto de 2016, autos Rol N° 1.057-2016.

Por sentencia de 29 de abril de 2016, dictada por el Juez de Letras de Limache, se rechazó la solicitud hecha por don Miguel Matta Arenas, representado por don Hernán Fuentes Oyarce, para ordenar al Conservador de Bienes Raíces de esa ciudad, que inscriba a nombre del Sr. Matta, una propiedad raíz en el sector de Los Maitenes, de la expresada Comuna. La inscripción se solicitó basado en la escritura pública de 9 de septiembre de 2014, otorgada en la Notaría de Limache de don Nelson Lister Nazif, por la cual don Emilio Cisterna Ponce dio en pago el referido inmueble a don Miguel Matta Arenas, rectificada por escritura de 27 de octubre de 2014 y complementada por escritura de 27 de enero de 2015, estas últimas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Gonzalo de la Cuadra Fabres.

En su libelo de apelación, explica el recurrente que la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Limache se basa en que, a la fecha de la celebración del contrato de dación en

pago, dicho inmueble estaba embargado por la Tesorería General de la República por deudas del contribuyente y cedente, las que posteriormente fueron pagadas, alzándose por tanto dicha prohibición. De acuerdo con ello, y conforme a lo sostenido por el indicado Conservador, el reparo estaría fundado en lo señalado en el art. 1464 N° 3 del Código Civil, esto es, que habría nulidad del título por haber objeto ilícito. Sostiene el recurrente que al momento de [requerir] la enajenación, esto es, solicitarse la respectiva inscripción en el Conservador, para así efectuar la tradición, dicha prohibición ya no existía, puesto que los embargos, con posterioridad a la celebración de la dación en pago, fueron alzados.

Indica, asimismo, que conforme a nuestro Derecho Civil, de los actos y contratos nacen derechos y obligaciones, no transfiriéndose el dominio sino por los modos de adquirir. De esta manera, la enajenación de los inmuebles sólo ocurre cuando se requiere y produce la inscripción-tradición, y en la fecha en que ello se solicitó al Conservador de Bienes Raíces de Limache, ya no existía embargo alguno.

Señala asimismo el recurrente que en la sentencia de autos el juez a quo estableció que el contrato celebrado entre las partes es una compraventa, y por ello, que nos encontrábamos frente a la hipótesis del art. 1810 del Código Civil, para así justificar la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Limache. Sin embargo, de la lectura del contrato celebrado con fecha 9 de septiembre de 2014, se desprende que la intención de las partes fue la de resolver una cuestión pendiente relativa al pago de unos cheques girados por la hija del tradente y que fueron protestados en su oportunidad. De esta manera, sostiene en su arbitrio, la causa del contrato fue la de novar obligaciones de la giradora de los cheques, en los términos de los arts. 1628 y siguientes del Código Civil, y que en pago de las obligaciones se dio en propiedad los bienes individualizados en el mismo.

El Conservador suplente de Bienes Raíces de Limache, en su informe de 15 de septiembre de 2015, expresa como fundamento de su negativa de inscripción del bien raíz individualizado, que a la fecha de la celebración de dicho contrato de dación en pago, se encontraban vigentes dos embargos decretados por la Tesorería Provincial de Quillota, ambos de 19 de enero de 2014, los que se alzaron, el primero, por resolución dictada por dicho Servicio el 26 de noviembre de 2014, anotada al margen de la respectiva inscripción el 17 de diciembre de 2014, y el segundo por resolución de 29 de diciembre de 2014, anotada al margen de la respectiva inscripción con fecha 15 de enero de 2015. De esta manera, el no haber contado con el consentimiento expreso de la Tesorería embargante, conforme a lo dispuesto en los arts. 170 y 173 del Código Tributario, hizo que la escritura de dación en pago adoleciera de objeto ilícito conforme a los términos del art. 1464 numeral 3 del Código Civil, y que conforme a lo establecido en el art. 13 del Reglamento Conservatorio, previa anotación en el Repertorio, rechazó tal inscripción.

Que en la sentencia apelada, el Juez Titular de Limache rechaza el reclamo y la solicitud de ordenar al Conservador de Bienes Raíces de esa ciudad realizar la inscripción correspondiente, atendido a que el bien objeto de la enajenación se encontraba embargado al momento de la suscripción del contrato de dación en pago, por lo que adolecía de objeto ilícito, y que el posterior alzamiento de los embargos no acarrea el saneamiento de dichas escrituras,

siendo el vicio visible, por lo que conforme a lo establecido en el art. 13 del citado Reglamento, la negativa del Conservador de Bienes Raíces es razonable.

El fallo de la Corte, después de reproducir el tenor del art. 13 citado, expresa que conforme a lo contenido en este precepto, las irregularidades a título ejemplar que allí se mencionan son mayoritariamente formales, salvo aquella relativa a que sea “visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”. Así, y conforme a variada jurisprudencia de la Excm. Corte Suprema, “En torno al tema esta Corte ya ha manifestado que la negativa aquí normada responde a una irregularidad ostensible y manifiesta, preferentemente formal y sólo sería posible rehusar la inscripción por razón de orden sustantiva o de fondo cuando el defecto surja del mero examen del título, sin requerir antecedentes de contexto, ajenos al documento y se trate, además, de un vicio que traiga aparejada la sanción de nulidad absoluta” (Rol N° 16.192-2013 de 21 de mayo de 2014).

Conforme a ello, el vicio de nulidad del contrato de dación en pago, para que pueda ser rechazado por el Conservador de Bienes Raíces de Limache de acuerdo a ese artículo, debe ser de tal magnitud que a simple vista permita su rechazo. De lo contrario, dejaría vacío de contenido el art. 1683 del Código Civil, que señala que el llamado a declarar la nulidad es el juez, de oficio o a petición de parte, y a la fecha no ha sido declarada, de tal manera que el art. 13 citado, que se encuentra en un reglamento, no puede otorgarle facultades jurisdiccionales al Conservador de Bienes Raíces.<sup>12</sup>

Por estas consideraciones, se revoca la sentencia apelada de 29 de abril de 2016, y en su lugar se declara que se ordena inscribir al Conservador de Bienes Raíces de Limache, a nombre de Miguel Matta Arenas, la propiedad raíz cuya inscripción se solicitó de conformidad a las escrituras públicas citadas.

Pronunciada por la Quinta Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, integrada por los Ministros Sra. María Angélica Repetto G., Sr. Max Cancino Cancino y Abogado Integrante Sra. Claudia Salvo del canto. Redacción a cargo de la última.

6.- Correcta doctrina es que la mera presentación de la demanda interrumpe civilmente la prescripción, siendo la notificación de la misma una condición para alegarla. Es tiempo de variar el criterio que ha sostenido que la interrupción de la prescripción requiere la presentación de la demanda y además su notificación aun devengándose el plazo de prescripción. Sentencia de la Corte Suprema de fecha 31 de mayo de 2016, autos Rol N° 6.900-15.

Por sentencia del 2° Juzgado Civil de San Fernando de fecha 23 de mayo de 2014, dictada en los autos Rol N° 838-2012, juicio sumario sobre acción reivindicatoria especial del Decreto

---

<sup>12</sup> En nuestra opinión, el fundamento en virtud del cual correspondía acceder a la solicitud de inscripción de la escritura de dación en pago, consistía en la ausencia de interés para demandar la nulidad absoluta de la que, supuestamente, adolecía el acto jurídico. En efecto, en la especie el único que tenía legitimación activa para demandar la nulidad, habría sido la Tesorería Provincial de Quillota, pero a la fecha en que se pidió la inscripción conservatoria, su interés había desaparecido, desde el momento en que los embargos se habían alzado (lo que, suponemos, ocurrió por haberse solucionado las obligaciones cuyo incumplimiento motivó pedir los referidos embargos). Recuérdese al efecto el principio en virtud del cual “sin interés no hay acción de nulidad”.



Ley N° 2.695 caratulados “Vargas con Marmolejo”, se acogió en forma parcial la demanda, ordenando la cancelación de la inscripción de dominio a favor del demandado, sin costas.

Recurrido el fallo en apelación, la Corte de Apelaciones de Rancagua, por resolución de fecha 16 de abril de 2015, rechazó la excepción de prescripción interpuesta en segunda instancia y confirmó la sentencia.

En contra de esta última sentencia, parte demandada deduce recurso de casación en el fondo, que fundamenta en los siguientes términos:

- a) Manifiesta que la sentencia ha incurrido en infracción a los arts. 15, 16 y 26 del DL 2.695, y a los arts. 22, 2503 y 2523 del Código Civil.
- b) En relación al primer acápite de normas infringidas que contempla el DL 2.695, el recurrente indica que la sentencia recurrida yerra al asimilar el concepto “deducir” que utiliza el art. 26 del DL 2.695 con un caducidad, y agrega que “cuando se refiere en el Considerando Noveno a deducir, lo que en realidad describe es un plazo de caducidad para presentar la demanda y no un plazo de prescripción extintiva”. De esta manera, señala el recurrente, se confunde la prescripción extintiva con la caducidad. Relaciona el yerro con los arts. 15 y 16 del mismo DL, los cuales quedarían sin aplicación al seguirse la interpretación de la sentencia impugnada.
- c) En relación a las reglas previstas en el Código Civil, el recurrente manifiesta que hay contravención al art. 22 al alterarse la armonía en la hermenéutica de los arts. 2502 N° 1 y 2523 N° 2, cuya aplicación debe llevarse a cabo en forma sistemática con lo previsto en el art. 26 del DL 2.695.
- d) Finaliza indicando la forma en que los errores de derecho denunciados han influido en lo dispositivo del fallo, requiriendo la nulidad y su enmienda conforme a derecho, debiendo acogerse la excepción de prescripción interpuesta.

Conforme a la prueba rendida, los jueces del fondo han dado por establecidos los siguientes hechos:

- a) El demandado regularizó el inmueble disputado conforme al DL 2.695, mediante Resolución Exenta N° 3.306 de 22 de julio de 2011, del ministerio de Bienes Nacionales, la cual fue inscrita a nombre del demandado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando, con fecha 14 de julio de 2011.
- b) La demanda, consistente en acción de dominio especial del art. 26 del DL 2.695, fue interpuesta con fecha 8 de julio de 2012.
- c) La referida demanda fue notificada al demandado con fecha 17 de julio de 2012.
- d) El demandado interpuso excepción de prescripción extintiva por haber transcurrido un año desde la inscripción a su favor y la notificación de la referida demanda.

Expresa el fallo de la Corte Suprema que en base a los hechos reseñados, no existe duda que transcurrió más de un año entre la inscripción de la resolución que regularizó el inmueble a favor del demandado y la notificación de la demanda de acción especial de dominio prevista en el art. 26 del DL 2.695. También existe certeza que no había transcurrido ese término entre la indicada inscripción y la presentación de la demanda. La sentencia recurrida entendió que había operado la interrupción civil de la prescripción por la mera presentación de la demanda, sin que

fuera necesaria la notificación de la misma. Para alcanzar esta conclusión hace aplicable a la acción deducida en autos las reglas de la prescripción de corto tiempo, en particular lo previsto en el art. 2523 del Código Civil, conforme el cual la interrupción civil opera “desde que interviene requerimiento”, lo que asimila a la presentación de la demanda.

Seguidamente, expresa la sentencia de la Corte Suprema que resulta necesario realizar dos aclaraciones, antes de dirimir el conflicto jurídico que se presenta en la especie:

1° Debe descartarse como fundamento de la interrupción civil por la mera presentación de la demanda lo previsto en el art. 2523 del Código Civil. Esta regla resulta impertinente, pues su ámbito de aplicación se circunscribe a las acciones contempladas en los arts. 2521 y 2522 del mismo Código. Así queda claro del tenor de la regla. El art. 2523, inserto en el párrafo 4 relativo a “ciertas acciones que prescriben en corto tiempo”, alude a las prescripciones mencionadas en los dos artículos precedentes, esto es, los arts. 2521 y 2522 (alude el fallo al tenor de estos preceptos). El art. 2523, si bien establece que la interrupción opera por el mero requerimiento, lo que puede asimilarse a la demanda judicial, no corresponde aplicarlo en la especie, quedando limitado su ámbito de aplicación a las acciones previstas en los arts. 2521 y 2522.

2° Existe una impropiedad manifiesta en el debate planteado en estos autos, al referirse a la prescripción de la acción de dominio o aludir a la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria especial del art. 26 del DL 2.695. Este precepto establece: “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”. Del texto cabe concluir que se establece un plazo de caducidad para interponer la acción reivindicatoria especial. Si transcurre el término de un año sin que el o los terceros hayan reclamado su derecho no podrán ejercer la acción con posterioridad, la que debe entenderse caduca, mas no prescrita. He aquí el problema dogmático que se ha manifestado en la especie. Las acciones de dominio, por ejemplo la reivindicatoria, no prescriben, sino que se extinguen como una consecuencia de la adquisición del dominio por otro sujeto, lo que priva al dueño de la protección dominical. Por lo mismo, el demandado de acción reivindicatoria que haya adquirido por prescripción adquisitiva no debe alegar la extinción por prescripción de la acción dominical, sino que debe defenderse alegando que es dueño conforme la prescripción adquisitiva. Toma relevancia, en consecuencia, lo previsto en el inc. 2° del art. 15 del DL 2.695, que dispone: “Transcurrido un año completo de posesión inscrita no interrumpida, contado desde la fecha de la inscripción, el interesado se hará dueño del inmueble por prescripción, la que no se suspenderá en caso alguno”. Conforme esta regla, si el demandado –interesado- ha sido poseedor inscrito por el plazo de un año desde la inscripción de la resolución del Ministerio de Bienes Nacionales, habrá adquirido el dominio y ninguna acción dominical podrá derrotar su titularidad. Sin embargo, el mismo precepto alude a que dicha posesión inscrita no debe haber sido interrumpida, pues en caso contrario, de acuerdo al efecto propio de la interrupción, perderá el tiempo transcurrido. En definitiva, el fallo recurrido efectivamente yerra al haber convocado la aplicación del art. 2523 del Código Civil y también ha existido un error al considerar que la prescripción extintiva es aplicable a las acciones de dominio, incluyendo aquella especial del art. 26 del DL 2.695. Aclarado esto, agrega el fallo de la Corte Suprema,

podemos enfrentar el dilema jurídico esencial de estos autos, esto es, si ha operado la interrupción de la prescripción a favor del demandado.

Consigna seguidamente el fallo de la Corte Suprema:

1° Que conforme a lo indicado, el art. 15 del DL 2.695 exige para la adquisición del dominio del interesado que transcurra un año desde la inscripción y que la prescripción no haya sido interrumpida.

2° No existiendo reglas especiales acerca de la interrupción, debemos recurrir al derecho común y retomar el conflicto preciso que se ha sometido a revisión ante esta Corte. El debate reside en determinar cuándo se produce la interrupción de la prescripción que corre a favor del interesado en regularizar un bien raíz conforme el DL 2.695. O dicho de otro modo, si la notificación de la demanda constituye un elemento constitutivo de la interrupción o, en cambio, sólo resulta una condición para alegarla en la instancia respectiva. Una mayoría doctrinal ha afirmado la necesidad de la notificación legal de la demanda. Así lo ha manifestado Ramón Domínguez Benavente (“Interrupción de la prescripción por interposición de demanda judicial”, en Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Córdoba, 1969, pp. 77-86); Alfredo Barros Errázuriz (*Curso de Derecho Civil*, Santiago, 1942, p. 311) y Ramón Meza Barros (*De la prescripción extintiva civil*, Santiago, 1936, p. 42). El argumento esencial para sustentar esta posición ha sido lo previsto en el art. 2503 N° 1 del Código Civil. La ausencia de notificación legal de la demanda impide la interrupción, lo que conlleva erigir aquella en condición de ésta. En la especie, se presenta este dilema en toda su envergadura. Habiéndose presentado la demanda aún sin expirar el plazo de prescripción adquisitiva, se notifica, sin embargo, ya expirado el término. No es que esté ausente la notificación legal de la demanda, sólo que ésta se verificó una vez finito el plazo previsto para la adquisición por prescripción. En consecuencia, para esta doctrina ya no sólo sería necesario notificar en forma válida, sino que tendría que ocurrir antes que haya expirado el plazo de prescripción. En efecto interruptivo se produciría con la notificación, sin que a la presentación de la demanda pueda asignársele ese efecto.

3° Para resolver este asunto, es necesario considerar las reglas atingentes. Por una parte, el art. 2518 del Código Civil indica [que la prescripción]: “Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2503” (inciso 3°). Desde ya, es posible sostener que salvo en los casos enumerados en el art. 2503, la demanda judicial interrumpe civilmente la prescripción. Después de aludir el fallo a algunas soluciones contempladas en el Derecho extranjero, cita a Ramón Domínguez Águila, para quien resulta relevante distinguir entre el efecto procesal y el efecto sustantivo que tiene la demanda (*La prescripción extintiva*, Santiago, Editorial Jurídica de Chile, 2004, p. 263). Agrega acto seguido la sentencia que no parece adecuado exigir para la interrupción la notificación de la demanda, la que si bien debe dotarse de consecuencias en el ámbito estricto del derecho procesal al configurar el inicio del proceso, no cabría estimarla un elemento constitutivo de la interrupción civil de la prescripción. Esto se refuerza si consideramos que la notificación no constituye un acto dentro de la esfera única del acreedor, pues queda supeditada su realización a los vaivenes del acto procesal del receptor y la no siempre fácil ubicación del deudor. A esto cabe agregar que el fundamento de la prescripción estriba en sancionar la desidia o negligencia del acreedor en la protección de sus derechos o en el reclamo de los mismos. La presentación de la demanda parece satisfacer este requisito, dado que ahí aflora su voluntad de hacer efectivo su derecho mediante la acción

respectiva, sin que haya necesidad de notificación de la demanda. Cabe acá considerar la opinión de Domínguez Águila, quien sostiene que “Habrá de reconocerse sin embargo, que en el estado actual de la jurisprudencia ya es regla la que obliga a notificar la demanda antes que el plazo de prescripción haya transcurrido; pero no porque tal sea la jurisprudencia dominante podemos aceptar la doctrina sin otra consideración. Ello proviene más bien de la confusión que generalmente existe entre los efectos procesales de la notificación y los aspectos substantivos en que descansa la prescripción, y no separar unos de otros determina aquí que se pretenda exigir que la voluntad interruptiva se haga depender de su conocimiento por el deudor, a pesar que aquella no tiene por qué tener un carácter recepticio. Es verdad que el Código exige luego para *mantener* el efecto interruptivo que haya una notificación válida; pero no la pide para que ese efecto se produzca inicialmente” (Domínguez Águila, Ramón, 2004, ob. cit., p. 263). Queda todavía por considerar que el art. 2503 N° 1, que ha sido el precepto que ha fundado la tesis predominante no señala que deba notificarse dentro del plazo de prescripción para que ésta se entienda interrumpida. Sólo indica que para alegar la interrupción la demanda debe haber sido notificada, sin indicar la época en que deba realizarse ni tampoco que deba tener lugar antes de expirar el plazo.

4° Considerando lo anterior, expresa el fallo de la Corte Suprema, es tiempo de variar el criterio mayoritario que ha sostenido que la interrupción de la prescripción requiere la presentación de la demanda y además su notificación aún devengándose el plazo de prescripción. Esta posición doctrinal y jurisprudencial contraviene el fundamento mismo de la prescripción, que sanciona el descuido, desidia y negligencia de quien detenta un derecho y en cambio privilegia una interpretación que no tiene asidero en los artículos 2518 y 2503 N° 1, ambos del Código Civil.<sup>13</sup>

5° Que, por consiguiente –concluye la Corte Suprema–, los errores de derecho en que se ha fundado el recurso de casación en el fondo, no se han cometido del modo postulado por el recurrente, no sólo porque las reglas que se estiman infringidas no resultan pertinentes para dirimir el específico problema de derecho planteado en sede de casación, sino porque la correcta doctrina es que la mera presentación de la demanda interrumpe la prescripción, siendo la notificación de la misma una condición para alegarla, debiendo circunscribir su efecto al ámbito procesal, pero no como un elemento constitutivo de la interrupción de la prescripción.

6° Por estas consideraciones, se rechaza el recurso de casación en el fondo.

Se previene que el Ministro Sr. Muñoz, no obstante concurrir al fallo en los términos que se plantea el rechazo del recurso, mantiene su parecer expresado en anteriores pronunciamientos en el sentido que no resulta pertinente considerar el plazo de prescripción de un año previsto por los artículos 15 y 25 del DL N° 2.695.

---

<sup>13</sup> Puede dimensionarse el enorme efecto que puede tener la doctrina que ahora asienta la Corte Suprema, particularmente en el caso de la prescripción extintiva, y en especial, cuando se trata de los breves plazos de prescripción de las acciones ejecutivas. Puesto que los argumentos del fallo se aplican tanto para la prescripción adquisitiva como para la extintiva, con toda seguridad los acreedores lo invocarán, cuando habiendo presentado sus demandas antes de expirar el respectivo plazo de prescripción, las notificaciones se realicen después de cumplido éste, deduciendo el ejecutado excepción de prescripción. Si la Corte Suprema es consecuente con este nuevo criterio jurisprudencial, debiera rechazar tales excepciones, atendido que la interrupción de la prescripción habría operado al interponerse la demanda.

Se previene también que la Ministra Sra. Chevesich concurre al rechazo del recurso, teniendo únicamente en consideración que aun cuando los jueces del fondo hubieren incurrido en yerro al aplicar lo que dispone el art. 2523 del Código Civil, que los condujo a concluir que operó la institución de la interrupción civil de la prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales, por haberse presentado la acción de dominio que establece el art. 26 del DL N° 2.695, dentro del plazo que la misma norma señala, [ello] no tiene ninguna influencia substancial en la parte dispositiva de la sentencia, atendido que najo ninguna circunstancia se podría haber acogido la referida excepción que se opuso en segunda instancia, pues, tal como se sostiene en el motivo cuarto, dicho litigante sólo pudo enervar la acción de dominio intentada en su contra alegando que es dueño del inmueble por haber operado a su favor uno de los modos de adquirir el dominio –la prescripción-, deduciendo la respectiva demanda reconvenacional, lo que no hizo.

A juicio de la disidente, ese era el estadio procesal en el que procedía que alegara que tiene justo título, porque la Subsecretaría del Ministerio de Bienes Nacionales, División de Constitución de la Propiedad Raíz, emitió la resolución acogiendo su solicitud de saneamiento una vez afinado el procedimiento administrativo; que dicha resolución se inscribió en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, adquiriendo la calidad de poseedor regular del inmueble; y que como dicha calidad la ha tenido durante un año completo sin que haya sido interrumpida en los términos que establece la ley, solicitar el rechazo de la demanda principal y que se haga lugar a la reconvenacional.

En consecuencia, con la contienda así planteada, correspondía decidir si se interrumpió o no civilmente la prescripción, pues, como se señaló, las acciones de dominio, naturaleza que tiene la reivindicatoria, y que es la intentada por la parte demandante y recurrida, no prescriben, sino que se extinguen como consecuencia de la adquisición del dominio por otro sujeto, lo que priva al dueño de la protección dominical.

Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Gloria Ana Chevesich R., Sres. Carlos Cerda F., Manuel Valderrama R., y el Abogado Integrante Sr. Carlos Pizarro W. Redacción del último, y de las prevenciones, sus autores.