

Santiago, dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

En causa Rol C-264-2017, juicio ordinario sobre acción reivindicatoria caratulado “Arteaga y Cía. Ltda. con Molina”, por sentencia definitiva de dos de marzo de dos mil veinte, se hizo lugar a la demanda entablada, con costas.

En contra de esta determinación, la demandada interpuso un recurso de casación en la forma y una apelación y, por sentencia de veintiuno de agosto de dos mil veintitrés, la Corte de Apelaciones de Santiago la revocó, desestimando la acción reivindicatoria.

En contra de esta última sentencia, la parte demandante interpuso un recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, por medio de su recurso de casación en el fondo, la demandante acusó la infracción a los artículos 700, 889 y 895 del Código Civil, indicando que si bien la situación del sujeto pasivo en la acción de dominio de inmuebles inscritos no ha sido pacífica en nuestro derecho, la sentencia recurrida ha optado por una postura que limita el ejercicio de su acción, pues la radica únicamente en el poseedor inscrito del inmueble, excluyendo a quien -como en este caso- detenta la posesión material del mismo.

Señala que quedó asentado en la causa que es titular del derecho de dominio del inmueble que pretende reivindicar, y que la demandada tiene únicamente la posesión material del mismo, aunque lo hace con ánimo de señor y dueño, y, por lo mismo, la acción que corresponde es precisamente la reivindicatoria del artículo 889 del Código Civil. No obsta a lo anterior, dice la recurrente, que mantenga la posesión inscrita del bien raíz, puesto que lo que pretende recuperar no es la posesión inscrita, sino que la posesión material de acuerdo a lo establecido en el artículo 700 del Código Civil.

Pidió finalmente la invalidación de la sentencia recurrida y, en sentencia de reemplazo, acoja la demanda reivindicatoria en todas sus partes, confirmando la sentencia de primera instancia.

SEGUNDO: Que, previo al análisis de los fundamentos del recurso en estudio, corresponde precisar los antecedentes del proceso:

1.- En la presente causa, la Sociedad Arteaga y Compañía Limitada, interpuso, con fecha 10 de enero de 2017, rectificado luego el 17 de abril de ese año, una demanda por la que formuló una acción reivindicatoria en contra de Macarena Miranda Molina, pidiendo la restitución de un inmueble de su propiedad ubicado en Avenida José Pedro Alessandri N° 5748 B, departamento N° 13, de la comuna de



Macul, e inscrito a su nombre a fojas 24.399, número 25.294 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2000.

Señaló que la demandada y sus hijas suscribieron a favor de Eurolatina S.A., un pagaré, y constituyeron una hipoteca de garantía general sobre la propiedad indicada; luego, las deudoras no cumplieron sus obligaciones, iniciándose un juicio ejecutivo en el 7° Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol C-985-1999, rematándose el bien en pública subasta adjudicándose la demandante, e inscribiéndose luego a su nombre el año 2000.

Expresó que han intentado en diversas oportunidades obtener la restitución de la propiedad, lo que solicitó al mismo Juzgado Civil, pero por resolución de 3° Juzgado del Crimen de Santiago, en causa Rol 177.539-2009, se suspendió el lanzamiento hasta resolverse una contienda de competencia, la que fue dirimida en causa Rol 12.553-2011 de esta Corte Suprema.

Fundó su acción en los Art. 889, 890, 893 y 895 del Código Civil y pidió la entrega del inmueble dentro de cinco días contados desde que la sentencia quede ejecutoriada o cause ejecutoria, con costas.

2.- A través de presentación de 30 de mayo de 2017, comparecieron doña Macarena Miranda Molina y doña Dora Molina Malatrassi, la primera como demandada, y la segunda como tercero coadyuvante y formularon una excepción dilatoria de cosa juzgada, cuya resolución fue dejada para definitiva.

La demandada y la tercero coadyuvante contestaron la demanda e indicaron que la actora carece de un título que justifique el dominio que invoca, toda vez que éste fue declarado nulo absolutamente por sentencia dictada con fecha 30 de abril de 2013 por la Corte Suprema, en el proceso de casación Rol N° 177.539-2009, que hoy se encuentra firme y ejecutoriada y que goza de autoridad de cosa juzgada, lo que, a su juicio, obsta la concurrencia de legitimación activa en la especie.

La contraparte, expresan, deberá acreditar que su derecho a demandar se mantiene hasta la actualidad pese a existir dos pronunciamientos judiciales que negaron su pretensión anteriormente, uno, la petición de restitución del inmueble hecha por la misma demandante en autos C-985-1999 ante el 7° Juzgado Civil de Santiago, la que fue declarada abandonada el 1° de junio de 2016; y una segunda, el fallo de casación y reemplazo dictado por la Corte Suprema en causa Rol N° 177.539-2009, mediante el cual se declaró la nulidad de los contratos de adjudicación de los remates llevados a cabo por Eurolatina.

Señala que la demandante utilizó una acción errada, que no se condice con la pretensión que invoca, pues debió haber ejercido la de precario, ya que las



demandadas no tienen la calidad de poseedores del inmueble, y en la demanda sólo se les otorga la calidad de ocupantes, lo que reconocen.

Por otra parte indicaron que la acción reivindicatoria se encuentra prescrita, ya que ha transcurrido el plazo de 10 años para impetrarla, pues el presunto dominio de la demandante se concretó el 22 de diciembre de 1999, fecha en que se adjudicó la propiedad en pública subasta, inscribiéndose en 2000, esto es 17 años antes de la demanda. La adjudicación en remate desarrollada ante el 7° Juzgado Civil de Santiago, se encontraba enmarcada dentro de una de las estafas financieras derivadas de la financiera informal Eurolatina S.A. durante la década de 1990, la que otorgó una cantidad importante de préstamos ilegales a personas en un estado de extrema necesidad o precariedad económica, ya fuera por gastos médicos, deudas o cesantía, y que no podían recurrir a las instituciones formales de crédito, habida consideración de sus antecedentes financieros.

Señaló que la Corte Suprema en fallo de 30 de abril de 2013, como ya se precisó, declaró nulos los contratos que dieron lugar al traspaso de las viviendas subastadas, por estimarse dolosos, y en consecuencia nulos absolutamente y no puede la demandante ampararse en un título de esa clase.

Las demandadas expresaron, además, que viven en el lugar desde 1990 al ser el inmueble el hogar familiar, y que ostentan un título anterior al de la actora, basado en una inscripción más antigua, esto es aquella de fojas 23.200, número 25.652 del Registro de Propiedad del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, mientras que aquella presenta una inscripción posterior, la de fojas 24.399, número 25.294 del Registro de Propiedad del año 2000 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

3.- La demandada y el tercero coadyuvante, en un apartado de su escrito de contestación, formularon demanda reconventional de prescripción adquisitiva ordinaria, y en subsidio, prescripción adquisitiva extraordinaria.

Señala que a su respecto se cumplen los requisitos de la prescripción adquisitiva ordinaria, conforme el artículo 2517 del Código Civil, en relación con los artículos 717 y 2500 del Código Civil, ya que tiene una posesión ininterrumpida por más de 5 años, y han hecho uso del inmueble familiar desde 1990 hasta hoy, y que detentan la posesión inscrita desde 1997, según consta de la inscripción de fojas 23.200, número 25.652 del Registro de Propiedad del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Pidieron en subsidio la declaración de haber adquirido por prescripción extraordinaria, cumpliéndose a su juicio los requisitos para ello, transcurriendo el plazo de 10 años si se estima irregular su posesión.



TERCERO: Que, por sentencia de primera instancia de dos de marzo de dos mil veinte, se desestimó la excepción de cosa juzgada, acogiendo la demanda de reivindicación, ordenando la restitución del inmueble, desestimando las acciones reconventionales de prescripción, todo con costas.

La excepción de cosa juzgada, que se fundó en la existencia de dos procesos previos, fue rechazada. La que se fundó en la existencia de la causa Rol C-985-199 del Séptimo Juzgado Civil de Santiago, se indicó que no se configura ya que fue concluida por abandono de procedimiento lo que no impide el ejercicio de nuevas acciones, y, la que se basó en la sentencia de reemplazo de la Corte Suprema dada en causa Rol 177.539-2009 en la arista civil del denominado caso de “Eurolatina”, no tuvo como parte a la demandante, ni fue objeto de persecución penal, determinándose en ella que la nulidad de los contratos o pagarés que fue dispuesta, no alcanzaba a terceros que realizaron la adquisición de los inmuebles en pública subasta, cuyo es el caso de la actora.

En cuanto al fondo del asunto, desestimó la alegación de falta de legitimación activa formulada por las demandadas, ya que la sentencia de reemplazo de la Corte Suprema indicada en el párrafo anterior, como se dijo, no tuvo el efecto de anular el título de propiedad de la sociedad demandante, puesto que no fueron invalidadas las adjudicaciones efectuadas en los procesos ejecutivos llevados adelante con anterioridad al pronunciamiento, en los que los compradores lo hicieron en pública subasta como terceros totalmente ajenos a la orgánica establecida por la empresa para la defraudación, entregando en estos casos la solución del conflicto por la vía de la indemnización de perjuicios.

Así entonces, dice la sentencia de primer grado, la inscripción de dominio que corre a fojas 24.399 N 25.294 del Registro de Propiedad del año 2000 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, se encuentra plenamente vigente, y en ella se da cuenta que Arteaga y Compañía Limitada, es dueña del departamento número trece del primer piso del Edificio que tiene su acceso por Avenida José Pedro Alessandri N 5.748-B, comuna de Macul.

Con lo asentado hasta aquí, y sobre la acción reivindicatoria, luego de conceptualizar la misma y sus requisitos, precisó que el bien reivindicado ha sido objeto de inscripción de dominio por parte de la sociedad demandante y que, en concepto unánime de la doctrina, en contra de título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, conforme lo dispone el artículo 2505 del Código Civil, norma que no reconoce excepciones. Esta disposición, precisa, es un simple corolario del artículo 728 del mismo texto legal, que impide adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento



material, lo que también ha sido reconocido en diversos pronunciamientos de este tribunal.

Por las mismas razones desestima las demandas reconventionales de prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, ya que resulta imposible que contra el título inscrito se pretenda adquirir de este modo el dominio, dado que no cuentan con un título inscrito posterior a su favor. En el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria fundada en la posesión material de un bien raíz, ésta no cabe contra título inscrito con anterioridad, el que sólo pierde su vigencia con la inscripción de un nuevo título del que carecen las demandadas, puesto que el título de propiedad que les beneficiaba y que aluden como fundamento de su acción, fue dejado sin efecto, precisamente, por la inscripción de la compraventa por adjudicación en pública subasta a favor de la sociedad demandante, inscripción que tiene plena vigencia, como consta en la de fojas 24.399 N 25.294, del Registro de Propiedad del año 2000 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Concluye que la demandante se encuentra privada de la posesión del inmueble cuya reivindicación pretende, lo que ha sido reconocido por las demandadas, pues su acción reconventional se basó en el hecho de la posesión que ejerce sobre el inmueble, reconociéndolo de modo expreso, por lo que estimó cumplidos los requisitos de la acción ejercida, accediendo a la demanda y condenado a Macarena Miranda Molina a restituir materialmente el inmueble que corresponde al Departamento N 13 del edificio ubicado en Avenida José Pedro Alessandri N° 5748 B, comuna de Macul.

CUARTO: Que, en contra de la determinación de primera instancia, la parte demandada y demandante reconventional y el tercero coadyuvante, interpusieron un recurso de casación en la forma y una apelación.

La Corte de Apelaciones de Santiago, en sentencia de veintiuno de agosto de dos mil veintitrés, desestimó el recurso de invalidación formal, y en lo apelado, revocó la sentencia de primera instancia y desestimó la demanda entablada.

El primer arbitrio fue fundado en las causales de los artículo 768 N° 6, 5 y 9 del Código de Procedimiento Civil, estimándose que en la especie ninguna de ellas concurría; la cosa juzgada, por cuanto no existe discusión sobre el efecto del abandono del procedimiento en lo relativo a la causa Rol C-985-199 del Séptimo Juzgado Civil de Santiago, y porque no existe coincidencia en la cosa pedida tratándose de la causa Rol 177.539-2009, de la Corte Suprema en el caso de Eurolatina; sobre la supuesta omisión en pronunciarse sobre la excepción de prescripción extintiva de la acción entablada, porque al pronunciarse sobre la acción reconventional implícitamente desestima aquella excepción y además, por cuanto, conforme el artículo 2517 del Código Civil la acción reivindicatoria no se extingue por



prescripción extintiva sino por la prescripción adquisitiva que corre en favor de otro; y, por último, la de faltar un trámite esencial al no considerarse la modificación al auto de prueba que dispuso en su momento la Corte de Apelaciones, porque el punto de prueba modificado dice relación con la posesión que alegaba la demandante y que correspondía a ésta acreditar, y no a la demandada, no evidenciándose perjuicio en la nulidad alegada.

En cuanto al recurso de apelación, reitera cuestiones conceptuales de la acción entablada, indicando la vigencia de la posesión inscrita como elemento de aquella, agregando que no basta la mera ocupación del inmueble para entender que se está en posesión del bien, y requiere, tratándose de inmuebles, que este se encuentre inscrito a nombre de quien se dice dueño.

Asentó que no resulta efectivo, como lo indicó la demandada, que la sentencia de la Corte Suprema en caso Rol 177.539-2009 se hubiese dispuesto la nulidad del título de la actora, ya que aquel fallo limitó los efectos de la invalidación, excluyendo a los terceros adquirentes que hayan comprado los inmuebles en pública subasta, y que, como en este caso, se acreditó que la demandante adquirió el inmueble en remate el 22 de diciembre de 1999, inscribiendo luego el bien a su nombre el 3 de mayo de 2000, con anterioridad a la sentencia de la Corte Suprema, de modo que queda comprendida en la excepción que la misma sentencia contiene.

Así, el título de la demandante no es nulo, por lo que su inscripción tuvo el mérito de dejar sin efecto la inscripción anterior a nombre de las demandadas, permaneciendo vigente aquella que invoca la demandante, sin que se pueda entender ni siquiera que existan inscripciones paralelas que afecten el dominio de la actora.

Señala finalmente la sentencia recurrida que la posesión inscrita de la actora no se ha visto afectada en modo alguno por la ocupación de las demandadas, quienes a la fecha sólo tienen el carácter de meras tenedoras del inmueble, y por lo mismo, no puede ser objeto de reivindicación, debiendo perseguirse la entrega material del mismo por la vía procesal que corresponda.

Con lo dicho, la Corte de Apelaciones finalmente, rechaza el recurso de casación en la forma y revoca la sentencia apelada y rechaza la demanda, disponiendo que cada parte pague sus costas.

QUINTO: Que, el arbitrio de nulidad sustancial de la demandante precisó como cuestión central del reproche formulado a la sentencia recurrida la circunstancia de haber quedado asentado en la causa que es titular del derecho de dominio del inmueble que pretende reivindicar, y que la demandada tiene únicamente la posesión material del mismo, aunque lo hace con ánimo de señor y dueño, siendo, en consecuencia, procedente la acción reivindicatoria entablada conforme el artículo 889 del Código Civil.



SEXTO: Que, respecto de la cuestión planteada, corresponde asentar que en el régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento, la inscripción conservatoria a que se refieren los artículos 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 artículo 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, como ha sido debidamente asentado en el proceso, resulta obvio que no cuenta aquél con la posesión cabal e íntegra de la cosa, en los términos exigidos por el mencionado artículo 700 del Código Civil.

SÉPTIMO: Que, en semejante situación, la 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 artículos 889 y 895 del Código Civil.

Esta Corte, en diferentes pronunciamientos, ha aclarado que dentro del sistema regulado por nuestro Código Civil sobre el dominio y posesión inscrita de los bienes raíces al que ya se ha hecho somera referencia, 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, como también lo reconoce el artículo 915 del mismo cuerpo legal. (Sentencias recaídas en las causas roles 6905-2005, 5210-2015, 24.827-2018, 60.720-2021, y 19.782, entre otras).

OCTAVO: Que, de esta forma, no resulta correcto sostener la improcedencia de la acción reivindicatoria en la existencia de una mera tenencia, carente de inscripción dominical, como afirma la sentencia recurrida, más aún cuando la misma decisión desestima las alegaciones de la demandada que levantaron la nulidad del título de dominio invocado por el actor basado en la decisión de esta Corte en sentencia de reemplazo en el caso Rol 177.539-2009, la que, por el contrario, resolvió la improcedencia de dicha invalidación respecto de terceros adquirentes en pública



subasta, como ha sido el caso de la demandante, cuyo inscripción tuvo como efecto el de poner término a la posesión inscrita de las demandadas.

Entenderlo de otra manera importa dejar a la parte demandante 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 artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, más aún cuando -como en este caso- la propia demandada no perseveró en el ejercicio de las acciones por las que pretendía el dominio del mismo inmueble, como se indicó en la demanda reconvenzional, con cuyo rechazo, como se dijo, se conformó esa parte.

NOVENO: Que, en conclusión, como se advierte de las decisiones del fondo, la sentencia recurrida, al revocar el fallo de primera instancia, ha efectuado una incorrecta aplicación de las normas sustantivas que regulan la acción reivindicatoria, al estimar que la condición de mera tenencia de la demandada obstaba a su procedencia, por cuanto su posesión inscrita no se encontraba afectada.

Por estas consideraciones y lo preceptuado en los artículos 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Federico Sermini Lesser, en representación de la demandante, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de veintiuno de agosto de dos mil veintitrés, la que se invalida y se reemplaza por la que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Acordado con el **voto en contra** del Ministro Sr. Mauricio Silva C., quien estuvo por desestimar el arbitrio de nulidad de la demandada en virtud de los siguientes fundamentos:

1°. - Que, como lo asentó la sentencia recurrida, la demandante tiene un título vigente y que no es nulo, la inscripción de dominio que invocó tuvo el mérito de dejar sin efecto la inscripción anterior a nombre de las demandadas de fojas 23.200 número 25.652 del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, permaneciendo vigente a la propia de fojas 24.399 número 25.294 correspondiente al registro de propiedad del año 2000.

Sin embargo, de la misma forma, la sentencia de la Corte de Apelaciones determinó que la impropiiedad de la acción ejercida en razón que su posesión inscrita no se encuentra afectada por la ocupación en calidad de mera tenencia del inmueble por parte de las demandadas, debiendo perseguirse la entrega material del inmueble por la vía procesal que corresponda.

2°. - Que, el centro argumental de las demandadas ha estado en postular que la existencia de un ánimo de señor y dueño con sustento en una inscripción dominical anterior a aquella que presentó la demandante como basamento de su acción, de lo que deviene que su posición jurídica sólo puede comprenderse en la noción de injusto



detentador, en los términos del artículo 915 del Código Civil, norma que no ha sido invocada ni justificada en la especie por la recurrente.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra Sra. María Soledad Melo L. y el voto en contra, su autor.

Rol N° 217.876-2023

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señora María Soledad Melo L. y los Abogados integrantes señora Leonor Etcheberry C. y señor Raúl Patricio Fuentes M.



En Santiago, a dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

