

Santiago, trece de abril de dos mil veintiséis.

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que en este procedimiento ordinario de acción reivindicatoria, seguido ante el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, bajo el rol C-373-2022, caratulado "Ulloa con Walter", se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la demandada y demandante reconvenicional, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de tres de marzo del año en curso, que confirmó la de primer grado que acogió la demanda principal y condenó a los demandados a restituir al actor la superficie de 32,90 metros cuadrados del deslinde poniente del inmueble ubicado en Concón, antes Viña del Mar, calle Santa María N ° 80, Concón Sur, que corresponde al sitio N ° 23 de la Manzana X , dentro de décimo día desde que la sentencia quede ejecutoriada; asimismo, rechaza la demanda reconvenicional de prescripción adquisitiva interpuesta por Alejandra Carla Walter Calderón en contra de María Alejandra Ulloa Huerta y, además, rechazó la excepción anómala de prescripción interpuesta por Giorgio Augusto Peirano Figueroa en contra de doña María Alejandra Ulloa Huerta.

SEGUNDO: Que el recurrente de nulidad sostiene que en la sentencia cuestionada se infringieron los artículos 700, 702, 889 y falta de aplicación de los artículos 686, 703, 706 y 707 todos del Código Civil; a los artículos 724, 728, 924 y 2505 todos del Código Civil; falta de aplicación de los artículos 2492, 2498, 2503, 2507 y 2508 del Código Civil, relativos a la prescripción adquisitiva ordinaria; y, los artículos 708, 717, 2500, 2510 y 2511 del Código Civil, en relación con la acción subsidiaria de prescripción adquisitiva extraordinaria.

En síntesis, refiere que en la sentencia recurrida no se ha reconocido que los recurrentes cumplen con los requisitos de posesión regular, esto es justo título, buena fe y tradición y que la superficie reclamada por la actora ha sido poseída por ellos y sus antecesores de manera continua y pacífica.

Agregan que, en relación con la acción de prescripción adquisitiva, los recurrentes han cumplido con los requisitos para la prescripción adquisitiva ordinaria, esto es la posesión regular por más de 5 años y, subsidiariamente, para la prescripción adquisitiva extraordinaria, la posesión irregular por más de 10 años.

Afirma, además, que se ha dado errada aplicación a la "Teoría de la Posesión Inscrita", argumentando que los recurrentes tienen una inscripción registral precedente y que la superficie reclamada por la actora ya estaba integrada en el inmueble adquirido por los demandados.

Pide que se anule la sentencia recurrida y dicte la de reemplazo correspondiente, con arreglo a la ley, rechazando la demanda reivindicatoria, y



acogiendo la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva o la excepción de prescripción, todo ello con expresa condenación en costas del recurso.

TERCERO: Que del examen de los antecedentes se advierte que las infracciones que denuncia la recurrente se construyen sobre la base de una propuesta fáctica diversa a aquélla asentada por los sentenciadores del grado.

En efecto, el fallo recurrido dejó asentado que se cumplen con los requisitos que prevé el artículo 889 del Código Civil.

Para lo anterior tiene como principal elemento acreditado, luego de analizar el contenido de la prueba pericial rendida en el juicio, que la morfología predial de la propiedad de la demandante no es coincidente con lo informado en el título de dominio respectivo; que la propiedad se encuentra íntegramente cercada y que sus límites no están bien definidos; y que existe una diferencia de superficie de 32,90 metros cuadrados entre los registros de dominios con el uso actual, lo que determina que la propiedad de la demandante posee una superficie menor de acuerdo a lo indicado en el título de dominio y que la ocupación de esa porción de terreno la realiza la demandada Alejandra Carla Walter Calderón -indicado en el plano como Lote 22-, al poseer una superficie mayor a lo indicado en sus títulos, generando una irregularidad sobre el Lote N°23.

Los sentenciadores razonan que el informe de perito se ve refrendado con la prueba documental, de la que se concluye que el predio de los demandados tiene tomado 33,53 metros cuadrados a la propiedad de la actora en el deslinde poniente.

CUARTO: Que, de lo que viene analizando, esta Corte debe tener en consideración que los hechos fijados en una sentencia corresponden al resultado de la ponderación judicial de la prueba rendida en el juicio y que esta actividad de análisis, examen y valoración del material probatorio se encuentra dentro de las facultades privativas de los sentenciadores del fondo; concerniendo, por ende, a un proceso racional del tribunal, por lo que no está sujeto a control en sede de casación en el fondo, salvo que se haya denunciado de modo eficiente la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba que hayan permitido establecer el presupuesto fáctico determinado en el fallo; cuestión que no ha ocurrido en la especie.

QUINTO: Que del análisis realizado en las reflexiones que anteceden se puede concluir que los sentenciadores del grado no han incurrido en los yerros de derecho denunciados; de lo que se advierte que la recurrente más propiamente está atacando la ponderación que los jueces del grado -dentro del ámbito de sus potestades- han realizado de las probanzas rendidas por las partes, especialmente del informe pericial, circunstancias que impiden revisar la actividad desarrollada por



ellos en relación a la prueba y, variar, por este Tribunal de Casación, los supuestos fácticos determinados y sobre los cuales recayó la aplicación del derecho sustantivo que se dice vulnerado.

Por consiguiente, siendo necesario para el éxito de la pretensión de la recurrente, modificar los hechos fijados por los jueces de la instancia; lo que no puede verificarse en esta sede de casación.

SEXTO: Que, además, habiéndose acogido la demanda por aplicación de la teoría de la posesión inscrita, se observa que el tribunal de alzada ha efectuado una correcta aplicación de la normativa atinente al caso, toda vez que se ha razonado que los demandados aun cuando detentan la posesión material de parte del inmueble, nunca han tenido la posesión regular del mismo, debido a que carecen de título. En cambio, quien sí ha tenido dicha posesión regular ha sido la demandante principal, en virtud de la inscripción de fojas 198 N°188 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2019.

SÉPTIMO: Que respecto de la cuestión planteada en el recurso, es importante tener presente que esta Corte ha resuelto 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 o en la intención de tener la cosa para sí.

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.

OCTAVO: Que, es así como a la luz de la denominada teoría de la posesión inscrita desarrollada en el Código Civil, esta Corte ha resuelto que la única manera válida y legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales constituidos sobre ellos, exceptuadas las servidumbres, es



mediante la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, constituyendo la inscripción conservatoria una triple función jurídica, pues salvo en lo que hace a las servidumbres y al derecho real de herencia, es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos; permite dar una amplia publicidad a la situación de la propiedad inmobiliaria, con sus gravámenes, cargas y limitaciones; y, finalmente y en lo que interesa al caso que se analiza, es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces, sin desconocer que también, en algunos casos, juega el papel de solemnidad de determinados actos jurídicos.

De este modo, junto con reconocer el Código la función fundamental de la inscripción, desarrolla también la teoría de la posesión inscrita, esto es, el conjunto de principios y preceptos del Código que se refieren a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles, de que tratan los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510, lo que determina que el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina por la cancelación de ésta y resulta procedente 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.

NOVENO: Que, así las cosas, con lo reseñado en los motivos anteriores, esta Corte concluye que al acoger la demanda, los sentenciadores de segundo grado han hecho un acertado análisis de las situaciones fácticas pertinentes a la controversia, para proceder, a continuación, a efectuar una correcta aplicación del artículo 889 del Código Civil, sin que se advierta en su decisión que hayan incurrido en los errores de derecho que se les atribuye, de modo que el recurso de casación en el fondo deducido por la demandada no podrá prosperar.

DÉCIMO: Que, en lo relativo a la acción de prescripción adquisitiva, del examen de los antecedentes se desprende que los sentenciadores no han incurrido en los yerros denunciados, siendo correcta la interpretación y aplicación que realizan de las normas conforme a las cuales han resuelto la controversia.

En efecto, el contenido de los artículos 686, 724, 728, 924 y 2505 del Código Civil, han llevado a la doctrina casi unánimemente a sostener que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que en el caso de los bienes raíces el dictado del artículo 2505 del Código Civil es absoluto y no reconoce excepciones. Así por lo demás lo ha reconocido esta Corte en sentencias anteriores. Distinto es el caso de los bienes muebles, en el cual se aplica la norma genérica del artículo 2510 del mismo cuerpo legal, que se refiere a la adquisición por prescripción de toda clase



de cosas, muebles e inmuebles. No obstante ello, el artículo 2505 es especial, porque sólo se refiere a los inmuebles, y es doblemente particular, porque entre los inmuebles sólo alude a los que se encuentran afectos al régimen de la propiedad inscrita, razón por la que en el caso en estudio debe prevalecer por sobre las disposiciones generales.

UNDÉCIMO: Que, de todo lo razonado, se advierte que los jueces han aplicado de manera acertada las normas aplicables a los hechos asentados, por lo que el arbitrio de nulidad en estudio no puede prosperar, por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Y de conformidad además a lo prevenido en los artículos 772 y 782 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación el fondo, deducido por el abogado Patricio Anders Torres y Luis Ignacio Mandujano Moreno, en representación de la parte demandada y demandante reconvencional, en contra de la sentencia de tres de marzo del año dos mil veintiséis, pronunciada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Al escrito folio 8: a lo principal, téngase presente; al otrosí, estese al mérito de autos.

Regístrese y devuélvase

Nº 15.941-2026.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Mauricio Alonso Silva C., María Angélica Cecilia Repetto G., María Soledad Melo L. y los Abogados (as) Integrantes Raul Patricio Fuentes M., Carlos Antonio Urquieta S. Santiago, trece de abril de dos mil veintiséis.

En Santiago, a trece de abril de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

