

En Coyhaique a cuatro de febrero del año dos mil veinticinco.

VISTOS:

Comparece el abogado don Omar Morales Morales, por la demandante, presentando recurso de casación en la forma y apelación, en contra de la sentencia definitiva de fecha 31 de agosto del año 2023, complementada por resolución de fecha 14 de febrero de 2024, rectificadora por resolución de fecha 26 de junio de 2024 y complementada por resolución de 04 de octubre de 2024, dictada por el Juez Titular del Primer Juzgado de Letras y Garantía de Chile Chico, don Guillermo Reinaldo Frene Candia, en los antecedentes caratulados “Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SPA con Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levicán Limitada”, Rol Civil N° C-21-2021, que rechazó en todas sus partes la demanda interpuesta en contra de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levicán Limitada, con costas.

Respecto del recurso de casación, la recurrente solicitó que se: “invalide ese fallo, y, dicte la correspondiente sentencia de reemplazo, en la que se resuelva precisamente, que se acoge la demanda reivindicatoria en todas sus partes, con costas.”; en cuanto al recurso de apelación, en definitiva, pidió a este Ilustrísimo Tribunal que: “enmiende con arreglo a derecho esta sentencia, y en definitiva la deje sin efecto en todas sus partes, disponiendo que se acoge la demanda de reivindicación en todas sus partes, con costas.”

A la vista de la causa, celebrada telemáticamente a través de la plataforma zoom, comparecen a estrado, por los recursos, el abogado don Andrés Pincheira Stambuck, quien reitera los fundamentos y peticiones de sus impugnaciones; y don Jaime González Kazazian, por la demandada, contra los mismos.

Y reproduciendo la sentencia en alzada, en lo expositivo, fundamentos y citas legales.

Y CONSIDERANDO Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:

ACERCA DEL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: LCLWXSXXNJP

PRIMERO: Que, la recurrente de casación, luego de citar y relacionar los antecedentes preliminares, basa su recurso en la causal del artículo 768, número 5, en relación al artículo 170, N° 4, ambos del Código de Procedimiento Civil, por no contener consideraciones de hecho o de derecho para servir de fundamento a lo resuelto en la sentencia, vicio que se materializa en el fallo dictado, ya que al rechazar la demanda reivindicatoria, ésta ha omitido establecer, de manera correcta y de acuerdo al mérito del proceso, el hecho en el cual sustenta su decisión de rechazo. En efecto, sostiene el recurrente, en los considerandos noveno y décimo, se establece que existiría una duplicidad de posesiones registrales, para cuya determinación, el tribunal sentenciador acudió a los antecedentes que constan en el proceso, esto es, las inscripciones de dominio del Registro de Propiedad de los Conservadores de Bienes Raíces de Chile Chico y de Coyhaique. Es por ello, prosigue el recurrente, que el fallo recurrido no cumple con lo previsto en el N° 4 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, al no fluir del análisis de la prueba rendida, la determinación de uno de los supuestos primordiales para la procedencia de una acción como la de autos, cual es, el que su representada es titular del dominio sobre el inmueble objeto de la presente acción reivindicatoria, el cual no se ha satisfecho.

Al respecto, declara la parte interesada, la ponderación comparativa de los diferentes hechos reseñados precedentemente, producidos por distintas fuentes y épocas, sustentados en instrumentos públicos y considerando los títulos de dominio invocados, sin perjuicio del mérito probatorio que emane de cada uno de ellos individualmente, en su conjunto constituyen presunciones graves, precisas y concordantes, no rebatidas por ningún otro medio de prueba, que de acuerdo a los artículos 1.712 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil, permiten llegar al convencimiento de que existe superposición entre las inscripciones de la demandante y de la demandada, que afecta a la primera en cuanto le significa una



pérdida de la posesión material del inmueble que está en poder de la segunda.

Resulta evidente para la recurrente que, por medio de la inscripción competente en el Conservador de Bienes Raíces, se ha comprobado la posesión inscrita del predio de la demandante, y que dicha inscripción de dominio está vigente, de modo que no se vio afectada por la inscripción posterior de la demandada. Especial consideración debió aplicarse, según la recurrente, en atención a que la demandante, no presenta ninguna anomalía en la cadena de inscripciones hasta 1986. En esa virtud, debió reconocerse primacía a su inscripción frente a la de la contraparte, no sólo por razones de antigüedad, sino de regularidad jurídica, porque, de otra manera, se estaría reconociendo validez a un acto efectuado por uno de los predecesores en el dominio, doña [REDACTED] quien le vendió a don [REDACTED], en el año 1993, y, posteriormente, en el año 2000, le vendió a la Sociedad Comercial El Buque Limitada, cuando ya no era dueña del inmueble, con la clara consecuencia de hecho de generar una superposición de títulos.

Por consiguiente, argumenta la recurrente, al haberse mantenido incólume la cadena de inscripciones del dominio a nombre de la demandante, y de sus antecesores, debe reconocerse a aquélla la posesión inscrita y, en esa misma medida, sólo ha podido mediar una apariencia de posesión o, más propiamente, una mera tenencia material, por parte de un tercero. En esa virtud, debió acogerse la demanda de reivindicación en todas sus partes.

Al respecto, refiere la demandante, queda de manifiesto, entonces, que la sentencia recurrida no ha establecido, de acuerdo al mérito del proceso, los requisitos de la acción, consistente en el hecho de encontrarse singularizada la cosa a reivindicar, y, que el reivindicador es dueño de la cosa, quedando así desprovisto el fallo de la fundamentación exigida en el artículo 170 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, con lo cual se configura el vicio de casación



formal previsto en el numeral 5° del artículo 768 del mismo cuerpo legal.

Añade que, la infracción citada precedentemente, que aparece de manifiesto en la sentencia, influye en lo dispositivo del fallo, por cuanto si se hubieran aplicado correctamente, y con el mérito de la prueba que se había rendido, se habría acogido la demanda reivindicatoria en todas sus partes, conforme al mérito de autos.

Concluye la recurrente, señalando que, en definitiva, este vicio ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, porque rechaza la demanda interpuesta, sin consignar de acuerdo al mandato legal las consideraciones necesarias para ello, lo que deja a la sentencia sin sustento jurídico. Agrega que el perjuicio causado a su representada consiste, precisamente, en rechazar la acción reivindicatoria interpuesta y denegar la demanda, sin señalar las razones que se tiene para ello, y este perjuicio solo es reparable con la invalidación del fallo.

SEGUNDO: Que, la recurrida, sostuvo el rechazo del recurso, en orden a los mismos fundamentos que dieron base a la sentencia impugnada, sosteniendo, además, que el tribunal a quo fundamentó claramente el fallo que motiva estos autos.

TERCERO: Que, la recurrente de casación, en suma, cuestiona la falta de los requisitos del número 4, del artículo 170, del Código de Procedimiento Civil que configuraría la causal del número 5, del citado cuerpo normativo.

CUARTO: Que, el artículo 768, inciso tercero, prescribe que: *“No obstante lo dispuesto en este artículo, el tribunal podrá desestimar el recurso de casación en la forma, si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo o cuando el vicio no ha influido en lo dispositivo del mismo.”.*

Que, en efecto, el Juez a quo, en la sentencia impugnada no sólo se hizo cargo de las proposiciones fácticas sugeridas por la



recurrente, sino que, además, estampó y estableció las consideraciones de derecho que la fundamentaron, de manera que los asertos de la recurrente constituyen meras opiniones o discrepancias del demandante con lo resuelto por el Tribunal.

De otra parte, las alegaciones que fundamentan el presente recurso de casación en la forma hacen aparecer de manifiesto que la recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo, considerando la apelación presentada en el primer otrosí de su libelo.

QUINTO: Que, igualmente, además de deducir el recurso de casación en la forma que se conoce, el actor recurre conjuntamente de apelación en contra de la misma sentencia, circunstancia que deja de manifiesto que la recurrente no ha sufrido un perjuicio que sea reparable sólo con la invalidación de la sentencia, pues al conocer este Tribunal de Alzada, el recurso de apelación señalado, puede eventualmente, y si el mérito de las alegaciones así lo justifica, subsanar los errores y defectos denunciados, que puedan verificarse en el fallo recurrido, lo que inexorablemente, impele a estos sentenciadores a estimar que los yerros reclamados no son de aquellos perjuicios remediabiles, únicamente, con la invalidación del fallo recurrido, y en consecuencia, el recurso de casación en la forma deducido será desestimado.

SEXTO: Que, en consecuencia, de conformidad a los razonamientos expuestos, no cabe sino el de rechazo del recurso de casación en la forma y así se declarará.

RESPECTO DEL RECURSO DE APELACIÓN.

SÉPTIMO: Que, la demandante, como se anunció en lo expositivo, también dedujo recurso de apelación en contra de la precitada sentencia, sosteniendo que es agravante a los intereses de su representada al rechazar la demanda careciendo del debido fundamento, puesto que se le ha privado del derecho que consagra el artículo 889 del Código Civil, que le confiere a quien tiene la calidad de



dueño de un predio para que el poseedor de ella, sea condenado a restituírsela.

Afirma, además, que en estos autos se dan todos y cada uno de los presupuestos exigidos por la Ley para que su representada, en su calidad de dueño, haga valer la acción de dominio contemplada en el artículo 889 del Código Civil, atendido que: 1.- Se trata de una cosa susceptible de reivindicarse, 2.- Su representada, Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquen SpA, es dueña de la cosa, y 3.- Dicha parte se encuentra privada de la cosa.

Sostiene, además, que su representada, siendo la actual dueña del inmueble objeto de la presente acción reivindicatoria, ha sido privada de la posesión de su predio mediante ocupación material ilegítima de la demandada. Para justificar aquella pretensión, argumenta que el artículo 686 del Código Civil, estipula que la tradición del dominio de un bien raíz se perfecciona mediante la inscripción del título, lo que, en el caso que nos ocupa, ocurrió el 6 de julio de 1994, al practicarse la inscripción de fojas 106 vta. N° 119, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico correspondiente al año 1994, por lo que, conforme a lo consagrado en el artículo 724 del mismo Código, el año 1994, la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA adquirió la posesión legal del bien raíz.

Advierte, asimismo que, dicha posesión legal se ha mantenido ininterrumpidamente hasta hoy, en razón de estar vigente aquella inscripción, sin cancelación alguna, amparada por lo dispuesto en los artículos 728 y 2.501 del Código Civil, dado lo cual, sostiene que durante más de 5 años, la recurrente ha estado en posesión material y legal del inmueble, desde que ella procede de un justo título y fue adquirida y mantenida de buena fe, conforme a los artículos 702, 703 y 706 del Código Civil.

En relación con lo anterior, expresa que, la sentencia apelada, señala en su considerando Décimo, lo siguiente: “*Sobre el particular,*



la parte demandante no ha rendido prueba alguna que permita establecer el ejercicio de actos que den cuenta de la posesión material del inmueble, basándose toda su prueba en la posesión registral, en base a los títulos acompañados en su demanda". Sobre este razonamiento, la recurrente advierte que el sentenciador estimó, erróneamente, que no existen actos probatorios de su parte, sin considerar el hecho esencial que su representada adquirió la posesión del bien raíz del presente juicio, en virtud de un título traslativo de dominio; es por ello que señala que, la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces, tiene como una de sus finalidades más importantes el servir de tradición de los bienes raíces y de instrumento para adquirir su posesión. Así lo dispone el artículo 686 del Código Civil: "Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador", y el artículo 724 del Código Civil, considerado piedra angular de la teoría de la posesión inscrita, señala: "Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por la inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por ese medio".

Agrega, que la inscripción sirve de requisito, prueba y garantía de la posesión, dando lugar a la llamada "Teoría de la Posesión Inscrita", la que se sustenta en el hecho reconocido en el Mensaje del Código Civil en cuanto a que "como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputable que la inscripción". Entonces, sostiene la recurrente, a diferencia de lo que señala el tribunal, para los inmuebles inscritos, como es el caso, la regla fundamental respecto a la conservación de la posesión se encuentra en el artículo 728 inciso segundo del Código Civil al decir: "Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente".

Luego, el recurrente afirma que del artículo 728 del Código Civil,



se desprende que la inscripción cumple la finalidad de garantizar la posesión y también el dominio, toda vez que quien tiene su título inscrito, queda resguardado de los actos materiales y de apoderamiento que puedan pretender terceros con el objeto de arrebatar la posesión a quien ha inscrito su título. De esta manera, como la posesión no se pierde, si no mediante otra inscripción que cancele la anterior, es que se sostiene que la principal garantía con que el Código Civil favorece al poseedor inscrito, es la de acordarle el privilegio de ponerlo a cubierto de toda prescripción.

Para los efectos de sostener los argumentos señalados precedentemente, la parte apelante cita y reproduce doctrina y jurisprudencia al efecto, que, en resumen, señala aquella, que tratándose de bienes raíces y teniendo en consideración que en nuestro ordenamiento rige el régimen de la posesión inscrita, es que desde siempre, tanto la doctrina como la jurisprudencia, han aceptado que el dueño de un inmueble del que ha perdido la tenencia material, mas no la posesión en razón de subsistir la inscripción conservatoria a su nombre, pueda recuperar esa tenencia mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria.

Por consiguiente, expresa el recurrente que, al haberse mantenido incólume la cadena de inscripciones del dominio a nombre de su representada, Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, y de sus antecesores, debe reconocerse a aquella la posesión inscrita y, en esa misma medida, sólo ha podido mediar una apariencia de posesión, más propiamente, una mera tenencia material, por parte del demandado de autos, Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levicán Limitada.

El recurrente se explaya para declarar que la sentencia apelada no se ha dictado de acuerdo al mérito de autos, incurriendo el tribunal en errores, omisiones y graves contradicciones con el mérito del proceso, ya que se logró acreditar la existencia de las circunstancias contempladas en los artículos 582, 686, 696, 700, 702, 724, 728, 730,



889 y siguientes del Código Civil, así como también los artículos 924 y 2.505 del mismo Código, para que se diera lugar a la demanda de autos, conforme al mérito del proceso, y en particular, al informe del señor Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico, infracción que constituye un vicio que acarrea la nulidad de la referida sentencia.

Como fundamento de sus alegaciones, la recurrente afirma que su representada se ha valido de todos los medios de prueba que contempla la Ley, consistentes en copias de diversos instrumentos públicos y planos emanados del Conservador de Bienes Raíces, no obstante, el fallo apelado es contrario a Derecho toda vez que se ha infringido el artículo 1698 del Código Civil, al privar al demandante de un medio de prueba esencial, por cuanto la sentencia contiene diversos fundamentos en sus considerandos, sin embargo, omite la valoración del informe y su complemento evacuados por el Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico, que en lo medular ratifica que: "...en la fecha en que se efectuó esta última "venta", el inmueble ya había sido transferido e inscrito en el año 2000, por lo que, en mérito de estos antecedentes, el Conservador de Bienes Raíces de la época, debió certificar el respectivo "Rehusamiento" a la referida inscripción del año 2000 de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Registro Conservatorio y demás normas legales aplicables".

Agrega la recurrente que, de lo informado por el Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico a fojas 35 y 42 de autos, se desprende que la inscripción de dominio invocada por la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levicán Limitada como título para que opere la prescripción adquisitiva, no ampara el inmueble objeto de la acción reivindicatoria. Esto, según su parecer, permite colegir que el título de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levicán Limitada, demandada en estos autos, es de "*mera tenencia*" por cuanto el simple apoderamiento de un inmueble inscrito no hace adquirir ni siquiera posesión irregular. La Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levicán



Limitada, no tiene ningún derecho sobre el individualizado inmueble denominado “El Americano”, ya que no ha podido adquirir más derechos que los que tenía su antecesor, la Sociedad Comercial El Buque Limitada.

En consecuencia, señala la recurrente, el informe evacuado por el Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico, acredita plenamente la efectividad que su representada, es titular del dominio sobre el inmueble objeto de la presente acción reivindicatoria, sin embargo, la sentencia apelada, omitió la valoración de dicho informe y su respectiva complementación.

Manifiesta, igualmente, que la sentencia de fecha 31 de agosto de 2023, que rola a fs. 139 y siguientes de autos, complementada por resolución de fecha 14 de febrero de 2024, que rola a fs. 150, rectificada por resolución de fecha 26 de junio de 2024, que rola a fs. 162 de autos, es agravante a los derechos de su representada causándole perjuicios irreparables, en la parte que le condena en costas, imponiéndole una carga procesal que no se encuentra obligada a soportar, ya que se vio en la necesidad de interponer una demanda reivindicatoria en su favor, por actos realizados por un tercero.

En efecto, la recurrente estima que la condena en costas resulta totalmente improcedente desde el momento en que, por principio dicha carga es una sanción a los litigantes temerarios e irresponsables, cuyo no es el caso, de su representada.

OCTAVO: Que, cabe consignar que para esta Corte, tal como lo expresó el señor Juez de instancia en el Considerando Séptimo del fallo que se impugna, se dan por establecido los siguientes hechos de la causa: 1.- Que la parte demandante cuenta con una inscripción vigente en el Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, rolante a fojas 3.622, número 2.185 del Registro de propiedad del año 2020 del conservador señalado, respecto del inmueble denominado “El Americano”, ubicado en la Península de Levicán, comuna de Río



Ibáñez, la cual corresponde a la reinscripción de aquella, rolante a fojas 106 vuelta, número 119 del año 1994 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico; todo lo cual consta en los respectivos registros de propiedad acompañados por la demandante, documentos que constituyen plena prueba respecto del hecho indicado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil. 2.- Que la parte demandante adquirió dicho inmueble por compra que realizó a don [REDACTED], con fecha 13 de junio de 1994, otorgada ante el Notario Aliro Veloso Muñoz, titular de la 3ª Notaria de Santiago, según consta en escritura pública de igual fecha acompañada por la demandante, documento que constituye plena prueba respecto del hecho indicado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil. 3.- Que a su vez [REDACTED], adquirió el inmueble por compra realizada a [REDACTED], según escritura pública de fecha 22 de octubre de 1993, otorgada ante el Notario Felix Jara Cadot, titular de la 41º Notaria de Santiago, según consta en escritura pública de igual fecha acompañada por la demandante, documento que constituye plena prueba respecto del hecho indicado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil.

De la misma forma, se encuentran acreditados, respecto de la demandada, los siguientes hechos: 1.- Que la parte demandada cuenta con una inscripción vigente en el Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, rolante a fojas 1769, número 1151 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, correspondiente a la re inscripción del título inscrito a fojas 136, N°141 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico del año 2001, respecto del inmueble denominado "El Americano", y cuyos deslindes se corresponden de modo idéntico con los del predio inscrito a nombre de la demandante, todo lo cual consta en el documento acompañado por la demandada,



los que constituyen plena prueba respecto del hecho indicado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil. 2.- Que la parte demandada adquirió dicho inmueble por compra, realizada a Sociedad Comercial El Buque Limitada, mediante escritura pública de fecha 16 de marzo de 2001, suscrita ante el Notario Público de Santiago León Santibáñez Soto, según da cuenta el Informe del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico y los documentos agregados por este, documentos que por su carácter público, dan plena prueba respecto del hecho indicado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil. 3.- Que, a su vez, Sociedad Comercial El Buque Limitada, adquirió el inmueble por compra realizada a [REDACTED], mediante Escritura Pública de fecha 22 de septiembre del año 2000 otorgada ante el Notario Público Julio Angulo Matamala, según consta en el Informe del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico y los documentos agregados por este, documentos que por su carácter público, dan plena prueba respecto del hecho indicado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil.

NOVENO: Que, de acuerdo a los medios de prueba que se tuvieron por acompañados y acreditados en la instancia procesal correspondiente, estos Sentenciadores estiman que, existen antecedentes documentales que permiten establecer que el demandado, Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levicán Limitada, se ha encontrado en posesión material del inmueble desde la fecha de su adquisición, como lo afirman el comprobante de pago de impuesto territorial, la autorización a la Dirección Regional de Aguas de la Región de Aysén para la constitución de una servidumbre para la instalación de agua potable rural de fecha 31 de diciembre de 2015, ante el Oficial Civil de Presidente Ibáñez del Registro Civil e Identificación, y además, algunas declaraciones juradas de vecinos del sector, elementos estos últimos que el juez del grado ha estimado



como base de una presunción para tener por establecido el hecho indicado, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil, raciocinio que esta Corte comparte plenamente.

DÉCIMO: Que, sin perjuicio de lo establecido anteriormente, resulta pertinente agregar en lo sustantivo, que el artículo 889 del Código Civil, consagra una acción de dominio que permite al dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Conforme a lo que hasta ahora se ha dicho, la recurrente de estos autos, Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, alegó ser dueña y poseedora material del predio que intenta reivindicar, de lo cual surge la interrogante sobre la concurrencia de los presupuestos legales de la acción reivindicatoria, así entablada.

UNDÉCIMO: Que, en este orden de ideas, resulta pertinente puntualizar algunos aspectos doctrinarios relativos a la posesión inscrita y a la eventualidad de que, al existir doble inscripciones sobre un mismo predio, se origine una controversia sobre el particular, en concreto sobre la calidad de dueño y poseedor de la propiedad.

Considerando el legislador que es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él, resulta lógico el precepto del artículo 728 que declara que, para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro o por decreto judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente. Según el texto de esta disposición, el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que sólo termina por su cancelación.

A su vez, siguiendo el desarrollo de su concepción posesoria inscrita, el legislador dispone en el inciso 2° del artículo 730: “Con



todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre del poseedor inscrito se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra sin la competente inscripción”. Luego, el artículo 924 agrega que “la posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla”.

Por su parte, el artículo 2.505 establece que “contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”.

DUODÉCIMO: Que, la jurisprudencia emanada de la Excelentísima Corte Suprema, ha concluido que la calidad de inmueble de la cosa, no altera la naturaleza del fenómeno jurídico denominado posesión y que consiste en la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño tenga la cosa por sí o a través de otro que la tenga en su lugar y en su nombre. De esta manera la inscripción conservatoria debe tener por objeto favorecer y proteger un estado de hecho que no puede ser reemplazado por ninguna ficción jurídica (Corte Suprema, sentencia Rol N° 6651-05 de 3 de julio de 2007).

A mayor abundamiento, es necesario establecer que la doctrina civilista, al tratar situaciones en donde existen doble inscripciones sobre un mismo predio, ha decantado por precisar que “la colisión de intereses entre uno que tiene una simple inscripción en su favor, desprovista de la tenencia física y otro que, efectivamente, tiene la cosa raíz en su poder, con ánimo de señor, debe ser preferido éste último, con tanta mayor razón si, a esa realidad objetiva, acompaña, también, inscripción en su favor, cualesquiera que sean los defectos de origen de forma de que adolezca” (Victorio Pescio Vargas ob. cit. página 361).

DÉCIMO TERCERO: Que, sin perjuicio de lo razonado con



anterioridad, que complementa los asertos del Juez a quo, ha de reproducirse aquello expuesto y razonado en el motivo Octavo del fallo apelado, en cuanto a que las partes del presente litigio mantienen ambas inscripciones vigentes en el respectivo registro de propiedad respecto del predio denominado “El Americano”, ubicado en la Península de Levicán, en la comuna de Río Ibáñez.

Que, conforme a lo anterior, el tribunal a quo acierta al sostener que ambas partes han fundamentado, exitosamente, que han obtenido el dominio del inmueble de marras, al haber operado la prescripción adquisitiva a su respecto, en atención a que éstas se han encontrado de buena fe en posesión regular del inmueble por el plazo exigido por los artículos 2.492 y siguientes del Código Civil. Es por ello, que se debe declarar que los litigantes de autos, legítimamente se consideran dueños del terreno cuestionado, por haberlo adquirido exentos de fraude y de todo otro vicio, conforme lo establece el inciso primero del artículo 706 del Código referido.

Por consiguiente, conforme se ha establecido en los considerandos precedentes, esta Corte concuerda con lo fundamentado en su sentencia por parte del juez del grado, de encontrarnos con un supuesto novedoso respecto al legislador original del Código del ramo, cual es, la existencia de dos inscripciones de dominio, vigentes, y no canceladas, que recaen sobre el mismo inmueble, cuestión denominada como “inscripciones paralelas de dominio”, que en palabras de la Excma. Corte Suprema corresponde a “una situación que se presenta cuando aparecen en el Conservador de Bienes Raíces dos inscripciones con apariencias de estar vigentes (sin nota de cancelación al margen) respecto de un mismo inmueble, lo que vulnera el sistema de posesión inscrita” (Sentencia de la Excma. Corte Suprema de fecha 17 de marzo de 2020 en causa ROL 3943-2019).

DÉCIMO CUARTO: Que esta Corte coincide con la reflexión de la sentencia de primera instancia, al establecer que se debe recurrir a



la prueba de la posesión integral del inmueble, esto es, la posesión material e inscripción registral vigente, por lo tanto, contando ambas partes con inscripción, debe ser preferido aquel título que representa una realidad posesoria material efectiva, manifestada por actos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, ya que la inscripción por sí sola no confiere posesión real o material si no va acompañada o refrendada con los elementos fácticos de la misma en términos de la tenencia y el ánimo de señor y dueño.

Para estos efectos, cobra relevancia la existencia de comprobantes de pago del impuesto territorial, acompañados por la demandada, emitidos por la Tesorería General de la República, entre los años 2005 al 2012, ambos inclusive, y que corresponden al inmueble denominado “Americano” ubicado en la comuna de Río Ibáñez, a nombre de Inmobiliaria e Inversiones Levicán, correspondiente al ROL 00212-001, instrumentos que constituyen plena prueba respecto a que la demandada ha realizado actos de señor y dueño respecto del inmueble en cuestión.

Contrariamente a lo referido con anterioridad, la demandante, Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, no rindió prueba alguna que permita establecer la existencia de indicios de encontrarse en posesión material del inmueble.

DÉCIMO QUINTO: Que, para un cabal entendimiento de la cuestión que es materia de la controversia que este Tribunal de alzada debe dilucidar, cabe tener presente, que, de acuerdo con la jurisprudencia sostenida por la Excma. Corte Suprema, asumida igualmente por gran parte de la doctrina, frente a la duplicidad de posesiones registrales, ha de prevalecer en el presente juicio, la posesión del demandado, la que se acompaña de actos materiales y positivos como señor y dueño del inmueble en disputa, todo lo cual fue acreditado en la instancia procesal que correspondía, y considerando, además, que la mera inscripción del título no confiere por sí sola la posesión, ya que aquello corresponde a lo que la doctrina ha



denominado como una 'inscripción de papel', lo que responde, más acertadamente, a un bien que nunca ha poseído y que conforma una simple anotación en el registro del Conservador de Bienes Raíces, no respondiendo a una realidad posesoria.

Es necesario, en consecuencia, que la nueva inscripción vaya acompañada de la tenencia real del inmueble para que confiera posesión. De esta forma, el poseedor inscrito anterior que primero pierde la tenencia del inmueble, pierde la posesión desde que se verifica la inscripción a nombre de la persona que ejerce el poder de hecho sobre la cosa y la habilita para exigir, ser reconocida como señor y dueño del inmueble en litigio.

Que, como corolario de lo expuesto, cabe señalar que no se vislumbra en la especie la concurrencia de ninguno de los vicios de ilegalidad, que permiten declarar la nulidad de la sentencia impugnada, por todo lo cual se desestimaré el recurso de apelación, como se dirá.

DÉCIMO SEXTO: No obstante lo anterior, esta Corte estima, que la condena en costas establecida en la sentencia definitiva de primera instancia, resulta improcedente en atención a que la demandante, Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, ejercitó su legítimo derecho a litigar, sin constituirse, por ello, en un actor temerario, lo cual se declarará.

En consecuencia, atendido lo expuesto y Vistos, las normas legales citadas y artículo 186 y siguientes y 770 y siguientes, ambos del Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

I.- Que, **SE RECHAZA**, sin costas, el recurso de casación en la forma interpuesto por la parte demandante, Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, representada por el abogado don Omar Morales Morales, en contra de la sentencia definitiva de fecha 31 de agosto del año 2023, complementada por resolución de fecha 14 de febrero de 2024, rectificada por resolución de fecha 26 de junio de 2024 y complementada por resolución de 04 de octubre de 2024,



dictada por el Juez Titular del Primer Juzgado de Letras y Garantía de Chile Chico, y en consecuencia se declara que la misma no es nula;

II.- Que, **SE RECHAZA**, sin costas, el recurso de apelación presentado por la actora, ya individualizada, deducido en contra de la sentencia mencionada en el numeral anterior y consecuentemente **SE CONFIRMA**, con declaración, la sentencia apelada, de fecha 31 de agosto del año 2023, complementada por resolución de fecha 14 de febrero de 2024, rectificada por resolución de fecha 26 de junio de 2024 y complementada por resolución de 04 de octubre de 2024, dictada por el Juez Titular del Primer Juzgado de Letras y Garantía de Chile Chico, don Guillermo Reinaldo Frene Candia, en el sentido que se revoca la condena en costas, manteniendo el tenor de la sentencia definitiva, ya individualizada, en todo lo demás.

Regístrese, notifíquese y devuélvanse en su oportunidad.

Redacción del Abogado Integrante, don Selim Carrasco Lobo.

No firma el Ministro Titular don Luis Moisés Aedo Mora, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo, por encontrarse haciendo uso de permiso administrativo.

Rol N°: C-21-2021.- (Civil).

Rol Corte N° 214-2024.-

 Juan Patricio Silva Pedreros Fiscal Corte de Apelaciones Cuatro de febrero de dos mil veinticinco 16:16 UTC-3 	 Selim Julio Alberto Carrasco Lobo Abogado Corte de Apelaciones Cuatro de febrero de dos mil veinticinco 15:55 UTC-3 
---	---



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: LCLWXSXXNJP

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Coyhaique integrada por Fiscal Judicial Juan Patricio Silva P. y Abogado Integrante Selim Julio Alberto Carrasco L. Coyhaique, cuatro de febrero de dos mil veinticinco.

En Coyhaique, a cuatro de febrero de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: LCLWXSXXNJP