

FOJA: 139 .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Chile Chico
CAUSA ROL : C-21-2021
CARATULADO : SOCIEDAD INMOBILIARIA SANTA ROSA DE TUNQUÉN SPA/INMOBILIARIA E INVERSIONES LEVICAN LIMITADA

Chile Chico, treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés.

VISTOS Y CONSIDERANDO

PRIMERO: Que la presente causa se inicia en virtud de demanda de folio 1 presentada con fecha 20 de agosto de 2021 por José Luis Zabala Fabregat, ingeniero comercial, en representación de la SOCIEDAD INMOBILIARIA SANTA ROSA DE TUNQUEN SpA, sociedad anónima por acciones del giro de su denominación, ambos domiciliados en calle Catedral 2376, Santiago, en contra de sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES LEVICAN LIMITADA, sociedad de responsabilidad limitada del giro de su denominación, representada indistintamente por uno cualquiera de los señores Roberto Fernando Said Fagre, comerciante, domiciliado en calle [REDACTED], Las Condes; y/o por don William Antonio Fagres Chain, ingeniero comercial, domiciliado en avenida [REDACTED], Las Condes, y/o por don [REDACTED], médico, domiciliado en avenida [REDACTED], Vitacura, a objeto de reivindicar el dominio sobre el bien raíz que indica, en razón de los fundamentos de hecho y de derecho que señala.

Sostiene que su representada, la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén Limitada, hoy Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, es dueña única y exclusiva del inmueble denominado El Americano, de una superficie de 593,75 hectáreas, ubicado en la Península Levican, comuna de Río Ibáñez, Provincia General Carrera, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, inscrito a fojas 106 vta. N° 119, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico correspondiente al año 1994, singularizado en el plano XI-3-121 CR, el cual según sus títulos deslinda: NORTE, [REDACTED], separado por cerco y Arroyo Horqueta; [REDACTED] y Sucesión [REDACTED], separados por Arroyo Largo; ESTE,



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

Código: LGM CXHJQQVJ

Foja: 1

██████████, separado por cerco y Lago General Carrera; SUR, Clotilde Vidal, separado por cerco; y OESTE: ██████████, separado por cerco.

Indica que el cambio de nombre de la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén Limitada, por, Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SPA se efectuó mediante escritura pública de fecha 21 de noviembre de 2016, otorgada ante el Notario de Santiago don Osvaldo Pereira González, en la que la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén Limitada se transformó en una sociedad por acciones denominada Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, cuyo extracto se inscribió a fojas 90.004 N° 48.602 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2016.

Adquirió el dominio del inmueble por los modos de adquirir “tradición” y “prescripción adquisitiva”. Por tradición, sirviéndole de título el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 1994 suscrita ante el Notario Público de Santiago don Aliro Veloso Muñoz. El título de dominio se encuentra actualmente vigente, estando inscrito, con fecha 6 de julio de 1994, a fojas 106 vuelta N° 119, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico correspondiente al año 1994. Por ello, transcurridos cinco años de dicha inscripción, la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA adquirió el dominio por prescripción adquisitiva, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2498 y 2508 del Código Civil.

Refiere que transcurrido cinco años desde la inscripción a nombre de la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, se extinguieron todos los derechos que cualquier tercero hubiere podido, eventualmente, tener sobre el predio, quedando amparado el dominio por el reconocimiento que consagra el artículo 2505 del Código Civil, que lo hace absolutamente inimpugnable, ya 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. Ello ocurrió el 13 de junio de 1999, fecha a partir de la cual nadie puede cuestionar la propiedad de la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA. Así, pasó a ser la única, total, exclusiva y absoluta propietaria del inmueble referido.

A este plazo de cinco años, agregan el tiempo de los antecesores, según lo permiten los artículos 2500 y 717 del Código Civil, con lo que completan un tiempo de posesión regular inscrita de 35 años ininterrumpidos.

Tratándose de un bien raíz ubicado en la comuna de Río Ibáñez al cambiar de jurisdicción el Registro Conservatorio de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 19.665, de 9 de marzo de 2000, se procedió a reinscribir el título, el cual rola actualmente y con plena vigencia a fojas 3.622 N° 2.185 del año 2020 del



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

Código: LGM CXHJQQVJ

Foja: 1

Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.

La Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, adquirió el dominio del inmueble denominado El Americano, en virtud de un contrato de compraventa válidamente celebrado con don [REDACTED], según escritura pública de fecha 13 de junio de 1994 otorgada ante el Notario Público de Santiago don Aliro Veloso Muñoz, inscrita a fojas 106 vuelta N° 119, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico correspondiente al año 1994, y reinscrita a fojas 3.622 N° 2.185 del año 2020 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.

A su vez, don [REDACTED], adquirió el dominio, por compraventa a dona [REDACTED] mediante escritura pública de fecha 22 de octubre de 1993, otorgada ante el Notario de Santiago don Félix Jara Cadot, inscrita a fojas 175 vuelta N° 232 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico, correspondiente al año 1993.

Por su parte, dona [REDACTED] adquirió el dominio por compraventa que hizo a don [REDACTED], según escritura pública de fecha 18 de diciembre de 1992, otorgada ante el Notario de Coyhaique dona Guacolda Aedo Ormeño, inscrita a fojas 129 vuelta N° 170 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico del año 1993.

Finalmente, el título anterior, se encuentra inscrito a nombre de don [REDACTED] a fojas 48 N° 75 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico del año 1986.

En cuanto a la posesión del inmueble indicado, refiere que conforme lo establece el artículo 686 del Código Civil, la tradición del dominio de un bien raíz se perfecciona mediante la inscripción del título, lo que 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.

En consecuencia, en la misma oportunidad, conforme a lo ordenado por el artículo 724 del mismo Código, la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA adquirió la posesión legal del bien raíz. Dicha posesión legal se ha mantenido ininterrumpidamente hasta hoy, en razón de estar vigente aquella inscripción, sin cancelación alguna, atendido lo dispuesto en los artículos 728 y 2501 del Código Civil.

A su posesión inscrita, agrega el tiempo de los antecesores, según lo permiten los artículos 2500 y 717 del Código Civil, con lo que completa un tiempo de posesión regular inscrita de 35 años ininterrumpidos, por lo que a la fecha de interposición de esta demanda, se ha cumplido el plazo de prescripción adquisitiva



Foja: 1

ordinaria de cinco años establecido por el artículo 2508 del Código Civil, y conforme a los artículos 702, 703 y 706 del Código Civil por lo que la sociedad demandante reúne todos los requisitos de la posesión regular: a) justo título, b) haberla adquirido de buena fe, y c) haberse efectuado la tradición respectiva.

En cuanto a la posesión material la ha mantenido la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, desde la compraventa señalada, en forma tranquila e ininterrumpida, hasta inicios del año 2013, lapso durante el cual ejecutó en el predio los actos positivos a que da derecho el dominio, particularmente aquellos que, a vía de ejemplo cita el artículo 925 del Código Civil. Así, su parte, durante más de 5 años, ha estado en posesión material – y desde luego 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.

Añade que desde los primeros meses del año 2021, la demandada Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada asumió una actitud invasiva, afectando severamente la posesión material que ejercía sobre el inmueble. Ello se ha manifestado en actos transgresores de la legalidad, que se reflejan en su conducta temeraria al ingresar al inmueble, sin autorización alguna de la propietaria.

Así, en suma, la demandada se ha posesionado en el inmueble por vías de hecho, impidiendo que la demandante haga uso de los derechos y atributos que le corresponden como legítima propietaria del bien raíz.

En razón de lo anterior refiere que concurren los requisitos para la procedencia de la acción reivindicatoria, pues de acuerdo al artículo 889 del Código Civil la reivindicación o acción de dominio 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 y concurren los tres requisitos que exige la ley para la procedencia de la acción:

Se trata de una cosa susceptible de reivindicarse, es una cosa singular corporal raíz, cuyo es el caso del inmueble denominado El Americano, de una superficie de 593,75 hectáreas, ubicado en la Península Levican, comuna de Río Ibáñez, Provincia General Carrera, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo.

El reivindicante es dueño de la cosa. La Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA es dueña, pues adquirió por tradición, con fecha 6 de julio de 1994.

El reivindicante esté privado de la posesión de la cosa, mediante ocupación material ilegítima de la demandada.

En consecuencia, la ilegítima posesión que detenta la demandada sobre el referido predio autoriza para deducir en su contra la acción reivindicatoria, en



Foja: 1

conformidad a los artículos 889 y siguientes del Código Civil, ya que siendo la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA dueña del bien raíz materia de esta acción, ha sido privada por la demandada de la posesión del mismo, desconociendo y atropellando el derecho de propiedad que le asiste como legítimo titular.

A su vez, conforme a los artículos 904 y siguientes del Código Civil, la demandada debe restituir el inmueble dentro del plazo de 10 días hábiles a contar de la fecha en que la sentencia cause ejecutoria, y como poseedora de mala fe, responder de los deterioros sufridos por el inmueble. Igualmente, deberá restituir los frutos naturales y civiles de la cosa que hubiere percibido, y aquellos que pudieran obtenerse con mediana diligencia, desde que se notifique esta demanda. El monto y especie de los deterioros y frutos será avaluado en la etapa de cumplimiento del fallo o en juicio diverso, reserva que por este acto se formula, conforme al artículo 173 inciso 2º del Código de Procedimiento Civil.

Razones por las cuales y previas citas legales solicita tener por deducida acción reivindicatoria en juicio ordinario contra la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES LEVICAN LIMITADA, y atendida la gravedad de los antecedentes que se han hecho valer, declarar:

1º Que el inmueble individualizado es de dominio exclusivo de la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, y por consiguiente, que la demandada no tiene derecho alguno de dominio sobre él.

2º Que la demandada debe restituir dicho inmueble dentro de diez días desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento.

3º Que la demandada debe restituir todos los frutos naturales y civiles de la cosa, y todos los que mi representada habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales.

4º Que la demandada debe indemnizar todos los deterioros que por hecho o culpa suya haya sufrido el bien raíz, reservándose el derecho de pedir en el cumplimiento del fallo la determinación de los frutos y deterioros indicados en los dos números anteriores.

5º En definitiva, la demandada debe pagar las costas.

SEGUNDO: Que a folio 14, con fecha 21 de diciembre de 2021 consta la contestación de la demanda por JAIME GONZÁLEZ KAZAZIAN, abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, en representación de Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada, empresa del giro de su denominación, representada legalmente por ROBERTO SAID FAGRE, ya individualizado en



Foja: 1

autos todos domiciliados para estos efectos en domiciliado en [REDACTED] comuna de Talagante, en razón de los fundamentos de hecho y de derechos que indica.

En primer término opone excepción perentoria de inoponibilidad por ausencia de publicidad registral. En tal sentido sostiene que constan registros de inscripciones en los Conservadores de Chile Chico y de Coyhaique en favor de Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada mucho antes y anteriores a los señalados por la demandante de autos, que son recién del año 2020.

Refiere que los títulos que reclama la demandante no se encuentran inscritos en el Conservador competente. Teniendo competencia el de Coyhaique, más no el de Chile Chico. Siendo la inscripción de Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada anterior a la demandante, encontrándose correctamente inscrita, la que permite a su vez verificar el dominio hasta los títulos primitivos del inmueble.

En este mismo orden de ideas el conservador de Bienes y Raíces competente es el de la ciudad de Coyhaique y que los registros que se encuentran en Chile Chico son históricos, los cuales sirven sólo para comprender la historia del bien raíz en cuestión, por lo que no se puede realizar ningún tipo de inscripción, anotación o registro en dicha ciudad, tales como los verificados por la demandante que son de fecha 2020.

Es posible, en relación a la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada, verificar sus títulos como dueños de la propiedad, lo que no ocurre con la demandante. Es más, puede realizar una trazabilidad completa del dominio y del inmueble desde el registro de dominio de la sociedad, de manera ininterrumpida con los anteriores propietarios del inmueble:

1. Llegando hasta el Estado de Chile, quienes a través del Ministerio de Bienes Nacionales representados por el SEREMI de la Región de Aysén - don Jaime Hepp Aguirre- el 14 de diciembre de 1985 transfirió la propiedad a don [REDACTED] – C.I. [REDACTED]- quien falleció el 2 de abril de 2015 en la comuna de Río Ibáñez a una edad de 95 años.

2. El Señor [REDACTED], vendió el 18 de diciembre de 1992 la propiedad a doña [REDACTED]. Quien el 22 de septiembre año 2000 vende, a su vez, la propiedad a Sociedad Comercial El Buque Limitada.

3. Luego el 16 de marzo de 2001, la Sociedad Comercial Duque Ltda., vende la propiedad en favor de Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada,



Foja: 1

dominio que se encuentra inscrito hace más de 19 años en favor de dicha sociedad demandada.

Que, la inscripción de dominio de la Sra. [REDACTED] consta a fojas 129 vta. Número 170 del año 1993, que dicha inscripción es anterior a la señalada por la demandante de autos.

En segundo lugar interpone excepción de prescripción, y refiere que la demandante sustenta su pretensión, en una supuesta inscripción en el Conservador de Chile Chico, que rolara a fojas 106 vta., número 119, del año 1994, la cual reinscribió en el Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique 26 años después, cuando la propiedad ya estaba inscrita a nombre de la demandada desde en el año 2013 en Coyhaique, cuando se había adquirido de buena fe, por medios legítimos, ajustados a derecho. Tan fidedigno es lo afirmado, que de lo contrario el Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique hubiera hecho una inscripción marginal transitoria, si hubiere habido otra inscripción o la mínima duda, que pudiera haber una contraposición de derechos o derechos dubitados, conforme con lo establece el artículo 15 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Así, le resulta totalmente inverosímil, idear que la demandante como empresa del giro inmobiliario, no esté en conocimiento, de la publicidad registral pertinente y legal que debe darse a los inmuebles. Y lo que me es más inverosímil aún, que durante todos estos años, nunca haya estado en posesión material del inmueble, y no haya realizado las acciones, coetáneas a la adquisición del supuesto derecho que reclama.

La inactividad en el ejercicio de un derecho, por ley se castiga con la prescripción. Y luego después de 26 años, reinscribe el inmueble, cuando por posesión inscrita y por prescripción, ha adquirido el inmueble, de forma legal y legítima, puesto que el Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico, desde hace muchos años, no tiene jurisdicción en la comuna de Río Ibáñez, Provincia General Carrera y el Conservador pertinente es el Coyhaique.

Por lo expuesto, si alguna de las partes debe adquirir conforme a la Teoría de la Posesión Inscrita y por prescripción, es el demandado, quien actuó de buena fe, y puede probar la posesión legal y material, pacífica e ininterrumpida por más de ocho años. El artículo 924 del Código Civil establece: "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".



Foja: 1

En cuanto a los hechos alegados la demandante no cumple ningún requisito de la prescripción adquisitiva, y que en caso de cumplir el plazo – lo que no ocurre- no puede adquirir por prescripción bienes inmuebles inscritos.

La prescripción, en cuanto a su naturaleza jurídica, es un modo de adquirir y no es un plazo. Por ello el artículo los artículos 2492 y 2493 del Código Civil respectivamente, disponen textualmente que debe ser alegada. No siendo facultad ni aun de una Magistratura declararla de oficio. Cuestión que en los hechos ni en el derecho ha ocurrido.

La propiedad está inscrita en favor de la demandada quien ha usado y gozado de la propiedad tranquila y pacíficamente estando correctamente inscrita por más de 20 años. Y aun, si la demandante quisiera accionar por la vía de la prescripción. La facultad de alegar la prescripción extintiva, por certeza jurídica, expira a los 10 años, contados desde la fecha que se haya hecho exigible el derecho. Plazo que en el caso en comento, ha expirado con creces.

Por tales consideraciones y previas citas legales, solicita tener por interpuesta excepción perentoria de inoponibilidad y de prescripción, dentro del plazo legal, rechazando la demanda de autos en todas sus partes, con expresa condena en costas, por ser totalmente extemporánea, impertinente e inoportuna y no pueden empecer los antecedentes alegados en la demanda a esta parte, por tratarse de un contrato celebrado entre terceros, al cual no se le dio la publicidad exigida por la ley, para que pudiera ser válida respecto de terceros de buena fe. Operando de esa forma la prescripción del derecho reclamado, por haber haberse adquirido por posesión, conforme con todos los antecedentes de hecho y de derecho expuestos.

En subsidio de lo anterior, solicita se rechace la demanda en todas sus partes, reproduciendo los argumentos antes indicados y agregando que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2505, 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, cuestión que no ha ocurrido, por lo demás por no existir inscripción de un segundo título en un Conservador de Bienes Raíces competente, y por no verificarse el plazo señalado en la ley. Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren de acuerdo a lo señalado en el artículo 2507 del mismo cuerpo legal, el 2508 – del mismo código- requiere que se verifique un plazo, el cual no existe. Por lo demás el artículo 918, también del Código Civil es claro que no podrá instaurar una acción posesoria sino el que ha estado en



Foja: 1

posesión tranquila y no interrumpida un año completo, lo cual no se ha acreditado por la demandante.

Que, en otro orden de ideas, y para reforzar que la demandada es la dueña y poseedora hay que tener a la vista el artículo 924 del Código Civil, que señala 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. No tiene la demandante prueba alguna en contra de esta parte para desacreditarla. Es más, el artículo 925 del mismo Código es claro que en que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión. Nada puede reivindicar el demandante si nada es lo que ha poseído. Por todo lo expuesto, solicita el expreso rechazo de la demanda intentada.

TERCERO: Que a folio 57 consta la réplica de la demandante y evacua traslado respecto de las excepciones opuestas, e indica sobre el particular, lo siguiente:

En primer lugar, señala que el principio de oponibilidad o de la inoponibilidad por ausencia de publicidad registral, no tiene sustento normativo en Chile. Proviene de la Ley Hipotecaria Española y se aplica en el Sistema Registral español.

Tratándose de los derechos reales inmuebles, nuestro legislador no dictó una norma general consagrando la inoponibilidad de los títulos no inscritos (Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, Teoría General del derecho Registral Chileno, Editorial Metropolitana 2014, págs. 109).

Es por ello que la declaración de inoponibilidad es improcedente, por cuanto implica que la inscripción vendría a ser sólo declarativa, lo que pugna con nuestro sistema que es de carácter constitutivo (Santiago Zárate González, Tratado de Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Metropolitana, 2019, págs. 338).

Además, la inoponibilidad por ausencia de publicidad registral no tiene trascendencia alguna en la acción reivindicatoria.

En efecto, su parte adquirió el dominio del inmueble por los modos de adquirir “tradición” y “prescripción adquisitiva”. Por tradición, sirviéndole de título el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública de fecha 13 de junio de 1994 suscrita ante el Notario Público de Santiago don Aliro Veloso Muñoz. El título de dominio se encuentra actualmente vigente, estando inscrito, con fecha



Foja: 1

6 de julio de 1994, a fojas 106 vuelta N° 119, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico correspondiente al año 1994.

Por ello, transcurridos cinco años de dicha inscripción, la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA adquirió el dominio por prescripción adquisitiva, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2498 y 2508 del Código Civil.

Y, lo que es de particular relevancia, transcurrido cinco años desde la inscripción a nombre de la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, se extinguieron todos los derechos que cualquier tercero hubiere podido, eventualmente, tener sobre el predio, quedando amparado el dominio por el reconocimiento que consagra el artículo 2505 del Código Civil, que lo hace absolutamente inimpugnable, ya 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, lo que ocurrió el 13 de junio de 1999, fecha a partir de la cual nadie puede cuestionar la propiedad de la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA. Así, pasó a ser la única, total, exclusiva y absoluta propietaria del inmueble referido.

La demandada adquirió el dominio por compraventa a la Sociedad Comercial El Buque Limitada, mediante escritura pública de fecha 16 de marzo de 2001, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Gastón Iván Santibáñez Soto. El dominio se encuentra inscrito a fs. 136 N° 141 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico, del año 2001, esto es, dos años después que la demandante adquirió el dominio por prescripción adquisitiva, lo que ocurrió el 13 de junio de 1999, fecha a partir de la cual nadie puede cuestionar la propiedad de la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA, siendo la única, total, exclusiva y absoluta propietaria del inmueble referido.

En consecuencia, el título inoponible es el contrato de compraventa de fecha 16 de marzo de 2001, celebrado entre la Sociedad Comercial El Buque Limitada como vendedor y la demandada Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada, contrato que es inoponible a la demandante, ya que su título se inscribió siete años antes, esto es, el 13 de junio de 1994.

Asimismo, es inoponible el contrato de compraventa celebrado entre la Sociedad Comercial El Buque Limitada, y doña [REDACTED], mediante escritura pública de fecha 22 de septiembre del año 2000, ante el Notario Público don Julio Mario Angulo Matamala, inscrita a fojas 195 N° 289 en el



Foja: 1

Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico del año 2000.

Ahora bien, en cuanto a la reinscripción de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 19.665, de 9 de marzo de 2000, al cambiar de jurisdicción el Registro Conservatorio, se procedió a reinscribir el título a favor de la demandante, el cual rola actualmente y con plena vigencia a fojas 3.622 N° 2.185 del año 2020 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.

Agrega que la demandada sostiene que los inmuebles inscritos cuyo territorio ha cambiado deben necesariamente ser nuevamente inscritos en el nuevo territorio para la validez de su registro y que, con la nueva inscripción, la anterior es cancelada, perdiendo toda competencia el antiguo conservador. Al respecto, podemos señalar que lo que la ley dispone no es la inscripción del inmueble sino la inscripción del título de dominio y de otros ciertos y específicos derechos reales sobre el inmueble a efectos de la tradición o transmisión de los mismos, tradición o transmisión que ya se encuentra consumada con la primitiva inscripción. De acuerdo a esto, la obligatoriedad de inscripción en el nuevo conservador sólo aparecerá con motivo de un nuevo título cuya inscripción se pretenda, sea éste a efectos de producir la tradición del dominio mismo, o la de otro derecho real sobre el inmueble (Humberto Santelices Narducci, Tres Temas de Derecho Registral, Editorial Metropolitana 2009, pág. 101).

Así, la reinscripción no es más que la transcripción en el Registro de Propiedad del nuevo conservador de una copia autorizada, con certificado de vigencia, de la última inscripción de dominio existente en el conservador que ya no es el competente.

En consecuencia, la excepción de inoponibilidad por ausencia de publicidad registral deberá ser rechazada en todas sus partes, con costas.

En segundo lugar, en relación a la alegación de prescripción extintiva opuesta por la demandada, ésta deberá ser rechazada por falta de fundamentos. Se demostrará durante el término probatorio que dicho inmueble pertenece a la demandante y que la demandada se apropió de ellos indebidamente. La posesión de los bienes raíces se materializa en la inscripción del título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, y 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. Así, el título de la demandada es de mera tenencia. El simple apoderamiento de un inmueble inscrito no hace adquirir ni siquiera posesión irregular. La demandada Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada no tiene ningún derecho sobre el individualizado predio El Americano, ya



Foja: 1

que no ha podido adquirir más derechos que los que tenía su antecesor la Sociedad Comercial El Buque Limitada, de manera que la excepción perentoria de prescripción deberá ser rechazada en la sentencia definitiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 310 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil.

Finalmente, replicando la demandan indica que concurren los requisitos para la procedencia de la acción reivindicatoria, reproduciendo los argumentos contenidos en la demanda, agregando que el señor Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico informó al tribunal acerca de la línea registral del inmueble de autos, la cual reproduce en los términos contenidos en el informe, el que a su parecer demuestra que la inscripción de dominio invocada por la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada como título para que opere la prescripción adquisitiva, no ampara el inmueble objeto de la acción reivindicatoria.

La posesión de los bienes raíces se materializa en la inscripción del título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, y 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.

El título de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada es de mera tenencia. El simple apoderamiento de un inmueble inscrito no hace adquirir ni siquiera posesión irregular.

La Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada no tiene ningún derecho sobre el individualizado inmueble denominado El Americano, de una superficie de 593,75 hectáreas, ubicado en la Península Levican, comuna de Río Ibáñez, Provincia General Carrera, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, ya que no ha podido adquirir más derechos que los que tenía su antecesor la Sociedad Comercial El Buque Limitada, de manera que la demanda deberá ser acogida en todas sus partes, con costas.

CUARTO: Que a folio 59 consta la duplica de la parte demandada, la cual sostiene en relación a la inoponibilidad por ausencia de publicidad registral, que constan registros de inscripciones en los Conservadores de Chile Chico y de Coyhaique en favor de Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada mucho antes y anteriores a los señalados por la demandante de autos, que son recién del año 2020 y sus títulos no se encontraban inscritos en el Conservador competente. Siendo la inscripción de Inmobiliaria e Inversiones Levican Limitada anterior a la demandante, encontrándose correctamente inscrita, la que permite a su vez verificar el dominio hasta los títulos primitivos del inmueble.

En ese orden de ideas refiere que no es cierto que la demandante cumple con los requisitos verificados en los títulos 2498 y 2508 del Código Civil. Este



Foja: 1

último artículo es claro en señalar que el tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de dos años para los muebles y de cinco años para los bienes raíces, plazo que no se verifica, ya que a la presente fecha dicho plazo no ha acaecido. Por lo demás no puede subrogarse en los derechos para accionar en favor de quien detentaba un supuesto título desde el año 1994. Agrega que dicha persona además se encuentra fallecida y que si hubiese sido su intención la de inscribir al margen dicha compraventa lo hubiese hecho y también podría haber ejercido acciones judiciales, las que jamás se impetraron y menos aún se ejercieron acciones materiales respecto de dicho inmueble, las que dicho sea de paso jamás ha ejercido la demandante de autos, reiterando íntegramente los argumentos contenidos en la contestación de la demanda.

En cuanto a la prescripción, indica que la demandante sustenta su pretensión, en una supuesta inscripción en el Conservador de Chile Chico, que rolaría a fojas 106 vta, número 119, del año 1994. La cual reinscribió en el Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique 26 años después. Cuando la propiedad ya estaba inscrita a nombre del demandado, cuando se había adquirido de buena fe, por medios legítimos, ajustados a derecho.

Refiere que la inactividad en el ejercicio de un derecho, por ley se castiga con la prescripción. Y luego después de 26 años, reinscribe el inmueble, cuando por posesión inscrita y por prescripción, el demandado ha adquirido en inmueble, de forma legal y legítima.

Por lo expuesto, si alguna de las partes debe adquirir conforme a la Teoría de la Posesión Inscrita y por prescripción es la demandada, quien actuó de buena fe, y puede probar la posesión legal y material, pacífica e ininterrumpida por más de ocho años 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”.

Que en cuanto a los hechos alegados la demandante no cumple ningún requisito de la prescripción adquisitiva, y que en caso de cumplir el plazo no puede adquirir por prescripción bienes inmuebles inscritos. La prescripción, en cuanto a su naturaleza jurídica, es un modo de adquirir y no es un plazo, no siendo facultad ni aun de una Magistratura declararla de oficio, cuestión que en los hechos ni en el derecho ha ocurrido, reiterando los restantes argumentos contenidos en su contestación.

QUINTO: Que a folio 72 consta la realización de la audiencia de conciliación, conforme a lo ordenado en resolución de folio 69 y a folio 74 se recibió la causa a prueba por el término legal, fijándose al efecto los siguientes puntos sobre los cuales deberá recaer la prueba: 1.- Efectividad que el demandante es titular del dominio sobre el inmueble reivindicado. En la afirmativa, título y modo en virtud del cual se adquirió el mismo, ubicación, forma, deslindes y



Foja: 1

cabida del predio reivindicado. 2.- Efectividad que la demandada se encuentra en posesión del inmueble de autos. En la afirmativa, fecha de inicio, naturaleza y características de dicha posesión.

SEXTO: Que para sustentar sus pretensiones las partes han acompañado al proceso la siguiente prueba:

PRUEBA DEMADANTE

PRUEBA DOCUMENTAL

1. Copia de la escritura pública de fecha 13 de junio de 1994 otorgada ante el Notario Público de Santiago don Aliro Veloso Muñoz.

2. Copia de la inscripción de fojas 106 vta. Nº 119, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico correspondiente al año 1994.

3. Copia de la inscripción de fojas 3.622 Nº 2.185 del año 2020 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.

4. Certificado de dominio vigente

5. Certificado de hipotecas y gravámenes.

6. plano XI-3-121 CR

7. Inscripción de dominio de doña [REDACTED] de fojas 129 vuelta Nº 170 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico correspondiente al año 1993, en la que consta la anotación marginal de transferencia de dominio a don [REDACTED] a fojas 175 vuelta Nº232 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico del año 1993.

PRUEBA DEMANDADO

Prueba documental:

1. Título de dominio reinscrito en la ciudad de Coyhaique a fojas 1769, Número 1151 del año 2013.

2. Certificado de defunción de don [REDACTED], cédula nacional de identidad número [REDACTED], acaecida el 24 de abril de 2014.

3. Set fotográfico con fotos de alguno de los socios de la sociedad Levican, durante el año 2000 en el predio conocido como *el Americano*.

4. Set de pago de contribuciones realizadas por los demandados de autos respecto del predio *el Americano*.



Foja: 1

5. Set de documentos que dan cuenta de proyecto de Agua Potable Rural que fue suscrito y autorizado por los representantes de la demandada.
6. Hoja de autorización de APR RURAL.
7. Tres declaraciones juradas de vecinos del sector levican.
8. Inscripción de dominio que rola inscrita Fojas 48 N°75 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico del año 1986; inscripción de dominio que rola inscrita a Fojas 195 N°289 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico del año 2000; inscripción de dominio que rola inscrita a Fojas 136 N°141 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico del año 2001; inscripción de dominio que rola inscrita a Fojas 129 Vuelta N°170 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico del año 1993.
9. Set fotográfico.
10. Copia de escritura pública entre [REDACTED] y [REDACTED] de fecha 22 de octubre de 1993 ante el notario público de Santiago Felix Jara Cadot.
11. Copia de escritura pública de compraventa entre Henríquez Garat y el demandante de fecha 13 de junio de 1994 ante el notario público de Santiago Aliro Veloso Muñoz.

Prueba oficiosa:

Informe del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico y complemento de informe de fechas 09/02/22 y 15/02/22 respectivamente.

SEPTIMO: Que a partir de la prueba rendida, ponderada de conformidad a lo dispuesto en los artículos 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, es posible establecer la concurrencia de los siguientes hechos:

De los títulos de la demandante

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 re inscripción de aquella rolante a fojas 106 vuelta, número 119 del año 1994 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico. El predio indicado tiene una superficie de 593,75 hectáreas, cuyos deslindes son: Norte, [REDACTED], separado por cero y arroyo Horqueta; [REDACTED] y Sucesión [REDACTED], separado



Foja: 1

por arroyo largo; Este, [REDACTED], separado por cerco y Lago General Carrera; Sur [REDACTED], separado por cerco; y Oeste, [REDACTED], separado por cerco, 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 41ª 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 los títulos de la demandada

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 Santibañez Soto, según da cuenta el Informe del Conservador de Bienes



Foja: 1

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.

De la posesión material del inmueble

Que de acuerdo a los medios de prueba acompañados por las partes, existen antecedentes documentales que permiten establecer que el demandado se ha encontrado en posesión material del inmueble desde la fecha de su adquisición, así puede establecerse a partir de los documentos incorporados por la parte, consistente en comprobante de pago de impuesto territorial, 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 declaraciones juradas de vecinos del sector, elementos estos últimos que se estiman 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.

Complementariamente con lo anterior, tratándose de los comprobantes de pago del impuesto territorial, se ha acompañado por la demandada, certificados de pago emitidos por la Tesorería General de la República, entre los años 2005 al 2012, ambos inclusive, correspondiente al inmueble denominado "Americano" ubicado en la comuna de Rio Ibáñez, a nombre de Inmobiliaria e Inversiones Levicán, correspondiente al ROL 00212-001, documentos que constituyen plena prueba respecto del hecho indicado, esto es, que la demandada ha realizado actos de señor y dueño respecto del inmueble y se le ha exigido como tal, al tratarse de instrumentos emanados de autoridad pública, apreciados de conformidad a lo dispuesto en el artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil.



Foja: 1

Por otra parte, la demandante no ha rendido prueba alguna que permita establecer siquiera la existencia de indicios de encontrarse en posesión material del inmueble.

OCTAVO: Que a partir de los hechos establecidos en los considerandos precedentes, y teniendo en consideración la naturaleza reivindicatoria de la acción, resulta incontrarrestable 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. A su vez, resulta claro, que ambas partes adquirieron el predio indicado a partir de compraventa realizada inicialmente a doña [REDACTED], primeramente el año 1993 por [REDACTED] quien vendería posteriormente a la demandante y una segunda venta realizada el año 2000 a Sociedad Comercial El Buque Limitada, quien vendería posteriormente a la demandada, registros en los cuales ambas partes fundan su posesión y dominio del inmueble.

A su vez, ambas partes han fundamentado que han obtenido el dominio del inmueble al haber operado la prescripción adquisitiva a su respecto, por la mera circunstancia de encontrarse de buena fe en posesión regular del inmueble por el plazo exigido por los artículos 2492 y siguientes del Código Civil.

En tal sentido, no se ha aportado antecedente alguno que pueda alterar la presunción de buena fe dispuesta por el artículo 707 del Código Civil, entendiéndose en consecuencia, que ambas partes han obrado sobre la conciencia de haber adquirido el dominio del inmueble por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio, conforme establece el inciso primero del artículo 706 del Código referido.

NOVENO: Que en la presente causa se ha interpuesto por la demandada la acción reivindicatoria o de dominio contenida en el artículo 889 del Código Civil, que habilita al dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Corresponde en consecuencia establecer en primer lugar la concurrencia del primer elemento fundante para la procedencia de la acción reivindicatoria intentada, a saber, ser quien demanda, dueño de una cosa singular.

Sobre el particular, resulta ser un hecho pacífico en nuestra legislación civil que la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en el Registro de Conservador, según se establece en el artículo 686 del Código Civil, norma que debe complementarse por lo dispuesto en los artículos 696 y 724, que respectivamente establecen que la posesión efectiva del respectivo



Foja: 1

derecho se da o transfieren solo una vez que el respectivo título se encuentre inscrito en el registro respectivo según el artículo 696 y si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio, según reza el artículo 724 referido.

Así las cosas, es evidente que el derecho de dominio respecto de un inmueble se encuentra indisolublemente asociado a la inscripción del título que le da fundamento, en el respectivo registro conservatorio, motivo por el cual el artículo 728 del Código citado, refiere en su inciso segundo, que “mientras subsista la inscripción, el que se apodera la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente.”, norma que se complementa con lo dispuesto en los artículos 924 y 2505 del Código Civil, en cuanto dan una protección adicional a la posesión emanada de dicha inscripción, en cuanto limita los cuestionamientos a la posesión registral, e impide adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

No obstante lo anterior, conforme se ha establecido en los considerandos precedentes, nos encontramos con un supuesto no previsto de modo explícito por el legislador de la época, y que radica en 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).

Frente a tal aparente paradoja, es precisamente esta instancia, aquella en la cual debe establecerse cuál de las inscripciones conservatorias debe primar para los efectos de analizar la procedencia de la acción intentada.

En tal sentido, conviene tener presente que la jurisprudencia reiterada y uniforme de la Excma. Corte Suprema ha establecido que ante la existencia de inscripciones paralelas, “es indispensable establecer y decidir cuál de los dos presuntos poseedores es el legítimo para otorgarle la protección o amparo que las leyes prescriben” (Ibídem).

Para determinar lo anterior, la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema ha sido enfática en sostener que ante la concurrencia de inscripciones paralelas, el reconocimiento del derecho ha de estar en favor de quien detenta la posesión material del inmueble en litigio. En tal sentido, se ha sostenido que ante tal



Foja: 1

circunstancia “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 o lo que es lo mismo el corpus y animus, como elementos de la posesión de acuerdo a la definición que de ésta hace el artículo 700 del Código Civil” (Ibídem).

DECIMO: Que dado lo anterior, es entonces preciso establecer cuál de las partes en disputa detenta la posesión material del inmueble, cuestión sobre la cual el artículo 925 del Código Civil establece que la posesión del suelo se deberá probar por hechos positivos “de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”.

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.

Por el contrario, la demandada, ha acompañado al proceso antecedentes documentales que permiten presumir fundadamente, que ha ejecutado actos que son una clara manifestación de saberse señor y dueño de la propiedad, así sucede con la autorización para la constitución de servidumbres en favor de la Dirección Regional de Aguas y el pago del impuesto territorial respectivo, documentos que constituyen indicios suficientes para establecer una presunción judicial en torno a la existencia de una posesión material del predio en la demandada, teniendo además en especial consideración que la parte demandante, en el imperativo de fundamentar los elementos del dominio que invoca, no ha aportado antecedente alguno al proceso que dé cuenta de encontrarse en posesión material del inmueble.

Así, ante la duplicidad de posesiones registrales, ha de primar en el presente caso, la posesión del demandado, la que se acompaña de actos materiales y positivos como señor y dueño del inmueble en disputa, pues como se ha dicho, la mera inscripción del título no confiere por sí sola la posesión, y corresponde “a lo que en doctrina se denomina ‘inscripción de papel’ porque se refiere a un bien que nunca ha poseído y que conforma una simple anotación en el



Foja: 1

registro del Conservador de Bienes Raíces, no respondiendo a una realidad posesoria”(Ibídem).

DECIMO PRIMERO: Que dado lo anterior la alegación de la demandante de haber adquirido el dominio del inmueble en cuestión por prescripción, en razón de haber transcurrido con creces el plazo exigido por la norma, tampoco puede prosperar, por una parte, en razón de lo establecido en los considerandos precedentes, pero fundamentalmente por la circunstancia que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2493 del Código Civil, “El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio”.

En tal sentido, como ha sostenido la doctrina y jurisprudencia, “la prescripción debe ser alegada por el que pretende beneficiarse con ella, toda vez que el juez no se encuentra facultado para declararla de oficio. Como consecuencia de que la prescripción tiene que ser alegada, debe existir una sentencia judicial que la declara”. (Vial del Río, Víctor. La Tradición y la prescripción como modo de adquirir el dominio). Así, el demandante, para fundamentar su dominio en la prescripción adquisitiva debió haber accionado en forma previa para obtener la declaración de dicho modo de adquirir, no bastando el mero transcurso del tiempo para fundarlo. En el presente caso, más allá de que ha argumentado la existencia de un derecho de dominio fundado en la prescripción adquisitiva, no se ha requerido a este tribunal la declaración de tal, motivo por el cual no es posible fundar la decisión en tal circunstancia.

DECIMO SEGUNDO: Que por otra parte, teniendo en consideración los argumentos vertidos en los considerados precedentes, y resultando inoficioso, se omitirá pronunciamiento respecto de las excepciones pronunciadas por la demandada, teniendo en consideración que en nada alteran lo que se resolverá en definitiva.

Asimismo, teniendo en consideración la naturaleza de la restante prueba rendida, esta no será ponderada para los efectos del establecimiento de hechos que puedan alterar las conclusiones antes indicadas, toda vez que en nada aportan a la resolución del asunto, dado que las fotografías acompañadas fuera de contener imágenes con personas, no dan cuenta de sus identidades ni lugar de captura, y los documentos correspondientes al proyecto de agua potable rural no cuenta con antecedentes pertinentes o bien resultan ilegibles para ser considerados.

Por otra parte, la circunstancia de haberse practicado la anotación marginal en el título contenido a fojas 129 vta. Número 170 del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico, el que da cuenta de la transferencia del mismo,



C-21-2021

Foja: 1

inscripción que se practicó durante el año 2020, no altera la circunstancia de la duplicidad de inscripciones constatada, ni la posesión material del demandado, acreditada.

Por tales consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 670 y siguientes, 2492 y siguientes, todos del Código Civil, SE DECLARA:

I. QUE **SE RECHAZA EN TODAS SUS PARTES LA DEMANDA** interpuesta por SOCIEDAD INMOBILIARIA SANTA ROSA DE TUNQUEN SpA en contra de INMOBILIARIA E INVERSIONES LEVICAN LIMITADA.

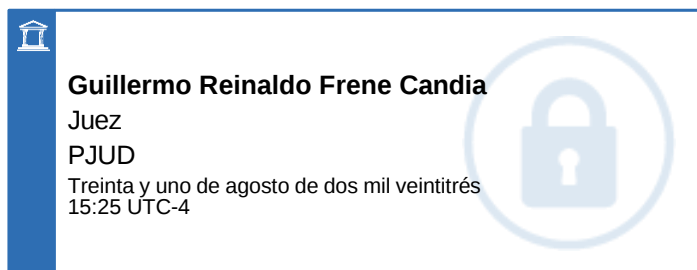
II. QUE **SE CONDENA** en costas a la demandante al haber sido totalmente vencida.

Anótese, regístrese y notifíquese.

Rol Civil N° **C-21-2021**

Dictó don **Guillermo Reinaldo Frene Candia**, Juez Titular

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Chile Chico, treinta y uno de Agosto de dos mil veintitrés**



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

Código: LGM CXHJQQVJ