

Santiago, trece de mayo de dos mil veintiséis.

VISTOS:

En este procedimiento ordinario de mayor cuantía de acción reivindicatoria tramitado ante el Juzgado de Letras y Garantía de Chile Chico, bajo el Rol C-21-2021, caratulado “Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA con Inmobiliaria e Inversiones Levicán Limitada”, el tribunal *a quo*, por sentencia de treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés -complementada y rectificada por resoluciones de catorce de febrero, veintiséis de junio y cuatro de octubre, todas del año dos mil veinticuatro- rechazó la demanda con costas.

Recurrida de casación en la forma y de apelación la decisión de primer grado por la parte demandante, una Sala de la Corte de Apelaciones de Coyhaique, por fallo de cuatro de febrero de dos mil veinticinco, rechazó el primero de los recursos y confirmó la sentencia apelada, revocando la condena en costas.

En contra de este último pronunciamiento, la demandante interpuso recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que en su recurso de nulidad sustancial, el recurrente denuncia -en primer lugar- la vulneración a las leyes reguladoras de la prueba, en específico, los artículos 160, 342 y 428 del Código de Procedimiento Civil, 1698, 1700 y 1706 del Código Civil.

Sostiene, en síntesis, que la sentencia recurrida no se ha dictado conforme al mérito del proceso infringiendo el citado artículo 160, incurriendo en errores y omisiones graves y contradictorios que hacen ininteligible la decisión, alterando la carga de la prueba (artículo 1698) al omitir valorar el informe del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico de folios 35 y 42 de autos.

Argumenta que del informe del conservador se desprende que la inscripción de dominio invocada por la demandada como título para que opere la prescripción adquisitiva no ampara el inmueble objeto de la acción por ser uno de mera tenencia, transgrediendo -de esta forma- los artículos 1700 y 1706 del Código Civil.

Continúa alegando que el fallo de primer grado -en sus motivos noveno y décimo- establece que existiría una duplicidad de posesiones registrales para cuya determinación el tribunal acudió a los antecedentes que constan en el proceso, a saber, las inscripciones de dominio tanto del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico como el de Coyhaique, pero no considera lo informado por el primero que demostraba que el inmueble ya había sido transferido a la actora antes que a la demandada. No obstante ello, la sentencia razonó que existían inscripciones vigentes lo que es totalmente erróneo, no haciéndose cargo del indicado informe.



Agrega que la sentencia no efectuó una ponderación comparativa de los elementos probatorios, en especial, los títulos de dominio que en conjunto constituyen presunciones graves, precisas y concordantes de conformidad a los artículos 1712 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil, que permiten llegar a la conclusión que existe una superposición entre las inscripciones de las partes que afecta a la demandante, en cuanto le significó una pérdida de la posesión material del inmueble al estar en poder de la demandada.

En segundo lugar, el impugnante refiere que la sentencia infringe los artículos 582, 670, 686, 696, 700, 702, 717, 724, 728, 730, 889, 924 y 2505 del Código Civil, en relación con los artículos 19 inciso primero y 23 del mismo cuerpo normativo, al denegar la demanda reivindicatoria no obstante que concurren todos los presupuestos de la acción, al detentar la demandante la posesión inscrita del inmueble, no habiendo sido cancelada por otra y no corriendo el plazo de prescripción adquisitiva contra título inscrito, en virtud de la teoría de la posesión inscrita que rige en nuestro ordenamiento.

Finaliza solicitando que se invalide el fallo y se dicte uno de reemplazo que acoja la demanda, con costas.

SEGUNDO: Que, para un acertado examen de las alegaciones que postula el recurrente, resulta útil consignar las siguientes actuaciones del proceso:

1) El 20 de agosto de 2021, la Sociedad Inmobiliaria Santa Rosa de Tunquén SpA dedujo demanda de reivindicación en contra de Inmobiliaria e Inversiones Levicán Limitada. La fundó en que es dueña única y exclusiva del inmueble denominado “El Americano” de una superficie de 593,75 hectáreas, ubicado en la Península Levicán, comuna de Río Ibáñez, Provincia General Carrera, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo. Lo adquirió por compraventa otorgada por escritura pública de 13 de junio de 1994, la que fue inscrita a fojas 106 vuelta N° 119 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico del año 1994.

Argumentó que en virtud de la inscripción de dominio antes referida, se puede concluir que han transcurrido más de cinco años desde su adquisición, extinguiéndose todos los derechos que cualquier tercero hubiera 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 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.



Añadió que, a este plazo de cinco años, se le debe agregar 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 treinta y cinco años ininterrumpidos.

Hizo presente que tratándose de un bien raíz ubicado en la comuna de Río Ibáñez, al cambiar de jurisdicción el registro conservatorio por la Ley N° 19.665 de 9 de marzo de 2000, se procedió a reinscribir el título, el que rola actualmente y con plena vigencia a fojas 3622 N° 2185 del año 2020 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.

Afirmó que la posesión material del inmueble la ha mantenido desde que lo adquirió y la demandada la ha privado de esta posesión al ingresar al predio sin autorización, por lo que debe ser considerada poseedora de mala fe.

Dado lo expuesto, pidió que se acogiera la acción y que se declarara: (i) Que el inmueble individualizado es de dominio exclusivo de la actora y, por consiguiente, que la demandada no tiene derecho alguno de dominio sobre él; (ii) Que la demandada debe restituir dicho inmueble dentro de diez días desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento; (iii) Que la demandada debe restituir a la actora todos los frutos naturales y civiles de la cosa y todos los que 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 poseedora de mala fe para todos los efectos legales; (iv) 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; (v) Que se condene en costas.

2) A folio 14, la demandada contestó la demanda, pidiendo su total rechazo, fundado en que tiene la posesión inscrita del inmueble, siendo la dueña única y exclusiva de éste por compra que le hizo a la Sociedad Comercial El Buque Limitada el 16 de marzo de 2001, quien a su vez se la compró a doña Maribel del Pilar Alfaro Pérez el 22 de septiembre de 2000.

Por lo anterior, opuso la excepción de prescripción adquisitiva por detentar la posesión inscrita y material en forma tranquila y pacífica de la propiedad hace más de veinte años.

TERCERO: Que la sentencia recurrida de conformidad con la prueba rendida en autos dio por establecidos los siguientes hechos:

De los títulos de la demandante:

1) La demandante cuenta con una inscripción vigente en el Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, a fojas 3.622 N° 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 N° 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: Eleodoro Martínez Cea, separado por cerco y arroyo Horqueta, Juana Cea Carvajal y Sucesión Juan Martínez Molino, separado por arroyo Largo; Este: Paulino Águila Miranda, separado por cerco y Lago General Carrera; Sur: Clotilde Vidal Vidal, separado por cerco; y Oeste: Eleodoro Martínez Cea, separado por cerco.

2) La demandante adquirió dicho inmueble por compra que realizó a don Hernán Lalo Henríquez Garat, con fecha 13 de junio de 1994, otorgada ante el notario público don Aliro Veloso Muñoz, titular de la Tercera Notaría de Santiago, según consta en escritura pública de igual fecha.

3) A su vez, Hernán Lalo Henríquez Garat adquirió el inmueble por compra realizada a Maribel Alfaro Pérez, según escritura pública de 22 de octubre de 1993, otorgada ante el notario público don Félix Jara Cadot, titular de la Cuadragésima Primera Notaría de Santiago, según consta en escritura pública de igual fecha.

De los títulos de la demandada:

4) La demandada cuenta con una inscripción vigente en el Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, rolante a fojas 1769 N° 1151 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique, correspondiente a la reinscripción 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 corresponden de modo idéntico con los del predio inscrito a nombre de la demandante.

5) La demandada adquirió dicho inmueble por compra realizada a Sociedad Comercial El Buque Limitada, otorgada por escritura pública de 16 de marzo de 2001 ante el notario público de Santiago don León Santibañez Soto.

6) A su vez, Sociedad Comercial El Buque Limitada adquirió el inmueble por compra realizada a María (sic) del Pilar Alfaro Pérez, mediante escritura pública de 22 de septiembre de 2000 otorgada ante el notario público don Julio Angulo Matamala.

De la posesión material del inmueble:

7) La demandada se ha encontrado en posesión material del inmueble desde la fecha de su adquisición.



Bajo tales supuestos fácticos, la sentencia en estudio indica que atendida la naturaleza reivindicatoria de la acción, resulta incontrarrestable que las partes del presente litigio mantienen inscripciones vigentes en el registro de propiedad respecto al predio de autos; resultando, además, claro que ambas partes adquirieron el inmueble indicado a partir de la compraventa realizada inicialmente a Maribel Pilar Alfaro Pérez, primeramente el año 1993 por Hernán Henríquez Garat, quien vendería posteriormente a la actora y una segunda venta realizada el año 2000 a la Sociedad Comercial El Buque Limitada, quien a su vez vendería a la demandada, registros en los cuales ambas partes fundan su posesión y dominio del inmueble.

Continúa señalando que 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 el inciso primero del artículo 706 del código recién citado.

Establecido lo anterior, la judicatura comienza analizando la concurrencia del primer requisito de la acción reivindicatoria entablada, esto es, que la demandante sea dueño de la cosa singular que reivindica.

Para ello, comienza citando la doctrina de la posesión inscrita de los inmuebles que rige en nuestro ordenamiento jurídico y, enseguida, razona que conforme a los hechos asentados en el proceso, se está ante un supuesto no previsto de modo explícito por la ley 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 consiste en una situación que se presenta cuando aparecen en el registro conservatorio 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.

Sigue reflexionando que frente a tal paradoja, se debe determinar cuál de las inscripciones conservatorias debe primar para los efectos de analizar la procedencia de la acción interpuesta y, en ese sentido, a juicio del tribunal, se le debe dar prioridad a quien detenta la posesión material del inmueble, que en el caso de autos la tiene la demandada -como ha quedado acreditado-, debiendo ser, en consecuencia, el título de esta última preferido por representar 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 ni real ni 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, que es lo mismo, el *corpus* y el *animus*, como elementos de la posesión de acuerdo a la definición de que ésta hace el artículo 700 del Código Civil.

En cuanto a la alegación de la demandante de haber adquirido el dominio del inmueble sub-lite por prescripción, la magistratura la rechaza, en atención que no detenta la posesión material y, fundamentalmente, por la circunstancia que no la alegó como acción como lo exige el artículo 2493 del código sustantivo.

Por las mismas razones vertidas, el fallo también rechaza la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por la demandada.

Por último, sanciona que la circunstancia de haberse practicado la anotación marginal en el título contenido a fojas 129 vuelta N° 170 del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Chile Chico, el que da cuenta de la transferencia del mismo, inscripción que se practicó durante el año 2020, no altera la circunstancia de la duplicidad de inscripciones constatada, ni la posesión material de la demandada acreditada.

En consecuencia, la sentencia en estudio, al estimar que no se verifican los presupuestos del artículo 889 del Código Civil, en especial, que la actora sea dueña de la cosa que reivindica, rechazó la demanda.

CUARTO: Que como se puede apreciar de los antecedentes reseñados, las inscripciones vigentes a nombre de ambas partes y respecto de idéntico bien raíz fueron originadas por la doble venta efectuada por Maribel del Pilar Alfaro Pérez, antecesora en dominio del inmueble sub-lite. La primera realizada en el año 1993 al señor Henríquez, quien inscribió el título a su nombre el mismo año y luego vendió la propiedad a la sociedad demandante en el año 1994; y, la segunda venta, realizada a la Sociedad Comercial El Buque Limitada en el año 2000, quien inscribió su título el mismo año y luego se la vendió a la demandada el año 2001.

QUINTO: Que en mérito de lo expuesto, lo primero que cabe apuntar es que efectivamente según se puede leer de distintas sentencias (v.gr. Roles N° 8257-2022, 218.048-2023, 20.151-2023, 28.661-2025 y 29.800-2025), esta Corte ha aplicado la doctrina de preferencia de la posesión material para dilucidar a quien de los poseedores inscritos se le debe dar prioridad, pero en casos que se enmarcan dentro de la hipótesis de inscripciones paralelas originadas por superposición de terrenos debido a omisiones, errores o rectificaciones registrales de deslindes o superficie de los predios, no así a situaciones -como la de autos- en que existen dos títulos inscritos que recaen sobre un mismo e idéntico inmueble originada por una doble venta de la misma vendedora.



En mérito de lo anterior, no le resulta aplicable la doctrina de otorgar preferencia a quien detenta la posesión material, como erradamente lo estableció la sentencia recurrida, por las razones que se explicarán a continuación.

SEXTO: Que asentado lo anterior y entrando al análisis del arbitrio de nulidad impetrado, resulta importante destacar que -como se dijo- el supuesto fáctico descrito en el motivo cuarto precedente, es un caso de doble venta que se encuentra regulado en nuestro Código Civil, a propósito de la compraventa.

En efecto, nuestro ordenamiento jurídico se pone en la hipótesis que un mismo inmueble se venda separadamente a varias personas, cuyo caso se presenta la cuestión de saber cuál de los compradores debe ser preferido, y la solución la estableció precisamente el artículo 1817 del Código Civil.

Dice el artículo: “Si alguien vende separadamente una misma cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro; si ha hecho la entrega a los dos, aquel a quien se haya hecho primero será preferido; si no se ha entregado a ninguno, el título más antiguo prevalecerá”.

El profesor Arturo Alessandri sostiene en su Tratado “De la compraventa y de la promesa de compraventa”, que la ley utiliza -en el citado artículo 1817- impropriamente la expresión “entrado en posesión” y más abajo agrega “si se ha hecho la entrega”, atendido que ambos términos se refieren al hecho de haberse puesto la cosa a disposición del comprador, debiendo haber dicho el legislador, con mejor acierto, “la tradición”; y ello, porque el fundamento de la preferencia que otorga la norma es el dominio que primeramente se adquiere por uno de ellos.

Sobre este último punto, el mismo autor precisa que en nuestro código la tradición es el único modo que transfiere el dominio, y no el contrato de compraventa que es, en nuestro derecho, como lo era en el derecho romano, simplemente productiva de obligaciones. Luego, si una misma cosa se vende a varias personas, aquél a quien se le haya hecho la tradición primero debe ser preferido, porque ya es dueño. “Por la misma razón, si a ambos se le ha hecho la tradición, al que se le hizo primero será preferido. Si la entrega no se ha hecho a ninguno, debe preferirse al que contrató primero, porque su derecho a la cosa es el más antiguo” (Alessandri, Arturo, “De la compraventa y de la promesa de venta”. Editorial Jurídica de Chile, Tomo I, Vol. 2, 2003, p. 686).

La entrega de los bienes raíces a que se refiere el citado artículo 1817 es la tradición legal, desde que según el artículo 724 del Código Civil la posesión de los bienes raíces se adquiere únicamente por la inscripción en el registro conservatorio respectivo. “[...] nadie discute que para adquirir la posesión regular de un inmueble inscrito, cuando se invoca un título traslativo de dominio, es necesaria la inscripción conservatoria de dicho título. La exigencia es indudable: la



ley dice expresamente que para la existencia de la posesión regular es necesaria la tradición cuando se hace valer un título traslativo de dominio (art. 702, inc. 3°), y la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador (art. 686, inc. 1°)” (Alessandri, Arturo; Somarriva, Manuel y Vodanovic, Antonio, “Tratado de los derechos reales. Bienes. Editorial Jurídica de Chile, Tomo I, Sexta edición, 2011, pp. 411 y 412).

SÉPTIMO: Que precisado que el artículo 1817 del Código Civil utiliza la expresión posesión o entrega como sinónimo de tradición, corresponde analizar las tres reglas que contiene la norma: 1) cuando la cosa no se ha entregado a ninguno de los compradores; 2) cuando se ha entregado a uno de ellos, y; 3) cuando se ha entregado a todos.

El primer caso es el más frecuente, esto es, que el inmueble vendido separadamente a varias personas no se ha entregado a ninguna. En tal situación tiene preferencia el comprador que primero contrató, el que tiene el contrato más antiguo. (Sentencia 1.191, pág. 814, Gaceta 1879; sentencia 1.246, pág. 858, Gaceta 1886; sentencia 1.848, pág. 1119, Gaceta 1887, tomo II; sentencia 1.801, pág. 1409, Gaceta 1888, tomo II).

En el segundo supuesto de la norma, cuando el inmueble vendido separadamente a varias personas ha sido inscrito a una de ellas, ésta será preferida sobre todas las demás. Y ello no puede ser de otra manera, porque la ley se refiere a la tradición legal del inmueble, desde que según el artículo 724 del Código Civil la posesión de los bienes raíces se adquiere únicamente por la inscripción en el registro conservatorio respectivo. En consecuencia, será preferido el comprador cuyo título se encuentre inscrito, sin importar la antigüedad del título; de modo que siempre será preferido el comprador a quien se le hizo la inscripción, aunque su título sea de fecha posterior al de aquel a quien no se le ha entregado el inmueble. (Sentencia 2.689, pág. 1484, Gaceta 1881; sentencia 3.176, pág. 1899, Gaceta 1885; sentencia 263, pág. 761, Gaceta 1913).

Por último, en el tercer caso que contempla la disposición y aplicable a autos, cuando el inmueble vendido separadamente a varias personas ha sido entregado a todas ellas. La ley dispone que la entrega que debe hacerse a todos los compradores para que se plantee este problema es la legal, es decir, la que se hace por la inscripción. De manera que esta situación se presenta cuando se han inscrito las ventas de todos los compradores, en cuyo caso prevalece la que se inscribió primero, porque este comprador ha sido el que primero entró en posesión de la cosa, en virtud de lo dispuesto en el artículo 724 del Código Civil y porque esa posesión no ha podido cesar por las inscripciones posteriores, desde que no ha



sido cancelada, que es el único medio de extinguirla. (Op. Cit. Alessandri, “De la compraventa”, p. 688).

Lo mismo suscribe Pescio: “Una de las causas que, con cierta frecuencia, provoca la dualidad de inscripciones, es el fenómeno de las ventas dobles [...]. En tales casos, la cuestión no debería ofrecer grandes dificultades: conforme al Art. 1817, debe ser preferido el que inscribió con antelación al otro, sin que fuere necesario entrar en consideraciones de ningún otro género”. (Pescio, Victorio, “Manual de derecho civil. De la copropiedad - de la propiedad horizontal y de la posesión”, Editorial Jurídica de Chile, Tomo IV, 1958, p. 368).

En el mismo sentido se ha pronunciado esta Corte Suprema tratándose de una doble venta “se llega a la conclusión de que, en la discusión sobre preferencia de títulos llevada a cabo [...] de acuerdo con lo que dispone el artículo 1817 del Código Civil, cabe considerar como título preferente (la) venta hecha a Burgos, que fue la que primero se inscribió” (CS, 6 de diciembre de 1946. RDJ, Tomo XLIV, segunda parte, sección primera, 1947, p. 310).

Así, en la doble venta o venta múltiple no hay confrontación entre dos adquirentes, ya que sólo uno de ellos adquiere mientras que otro únicamente puede adquirir *a non domino* cuando se dan determinadas circunstancias.

OCTAVO: Que, como se puede apreciar de lo expuesto, el citado artículo 1817 consagra el principio que la doctrina y la jurisprudencia estiman aplicables en situaciones como aquélla de que se trata en este juicio: el principio o criterio registral de prioridad -plasmado en el aforismo “*prior in tempore potior in iure*”- de acuerdo con cuyo enunciado, entre varios derechos entre sí incompatibles debe prevalecer la protección al primer adquirente con la condición que la inscripción cronológicamente anterior no adolezca de vicios y reúna todos los requisitos establecidos por la ley para que el derecho que en ella se registra pueda surtir los efectos jurídicos que le son propios. Esta regla tiene precedentes antiguos y ya figuraba en la legislación de las Siete Partidas en la Ley 50, título 5, de la Partida Quinta de donde la tomó don Andrés Bello, como consta de la nota que hizo en ese sentido al artículo 2003 del Proyecto de 1853.

NOVENO: Que con todo lo razonado y aplicando el artículo 1817 del Código Civil al caso de autos, frente a la doble venta realizada por Maribel del Pilar Alfaro Pérez respecto de un mismo e idéntico inmueble, se debe preferir al primer comprador a quien se le inscribió el título a su nombre, don Hernán Lalo Henríquez Garat, quien a su vez le vendió a la sociedad demandante, versus la posición de la antecesora en dominio de la demandada, quien si bien celebró un contrato de compraventa e inscribió el título a su nombre en el registro conservatorio, ello no



tuvo el efecto de transferirle el dominio por las razones que se darán a continuación.

DÉCIMO: Que la compraventa, de acuerdo al artículo 1793 del Código Civil, “es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida, se llama precio”.

El artículo 1801 de ese mismo texto legal prevé que la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; a excepción la venta de bienes raíces, servidumbres, censos y sucesión hereditaria, las que no se reputan perfectas ante la ley mientras no se otorgue escritura pública.

Tocante a las obligaciones que emanan del contrato de compraventa, el artículo 1824 del Código de Bello previene que las obligaciones del vendedor se reducen, en general, a dos: la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida; sobre este particular es imprescindible recordar que, tal como lo dispone el artículo 1815 del referido compendio normativo la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo.

Si entendemos como ajeno todo aquello que no está incorporado al patrimonio de una persona determinada, no cabe duda que Maribel Alfaro Pérez vendió un inmueble ajeno a la Sociedad El Buque Limitada (antecesora en el dominio de la demandada), al no estar incorporados en su patrimonio a la fecha de la segunda compraventa celebrada el año 2000, pues lo había vendido previamente al señor Henríquez Garat el año 1993 y éste, a su vez, lo vendió a la sociedad demandante el año 1994.

En este punto, resulta imprescindible dejar asentado que en nuestro derecho -y aceptado por la doctrina y jurisprudencia mayoritaria- la venta de cosa ajena es válida, porque siendo un contrato meramente productivo de obligaciones, no hay impedimento para que el objeto de la obligación sea una cosa perteneciente a un tercero. En otras palabras, no es un requisito de la compraventa que el vendedor sea dueño de la cosa vendida y nada impide que las partes contraigan obligaciones respecto de una cosa ajena, puesto que en tal contrato concurren todos los requisitos necesarios para su validez, sin perjuicio de que el vendedor no podrá transferir al comprador el dominio de la cosa vendida, pues sólo puede efectuar la tradición el dueño de la cosa que se entrega; a quién no le afecta dicha venta ni está obligado de ninguna manera para con el comprador (artículos 1814 y 1815 en relación con los artículos 670, 671, 679, 682 y 683, todos del Código Civil).

UNDÉCIMO: Que así, y como corolario de todo lo antes dicho, resulta que la compraventa de la propiedad celebrada entre Maribel del Pilar Alfaro Pérez y la



Sociedad Comercial el Buque Limitada, le es inoponible a la actora, quedando, en consecuencia, a salvo e indemne la acción de reivindicación contra la sociedad demandada, que es precisamente la que entabló la actora.

DUODÉCIMO: Que, como consecuencia del aserto precedente corresponde, entonces, analizar la acción dominical intentada en este pleito.

La acción de reivindicación se encuentra definida en el artículo 889 del Código Civil como “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”.

Para que la acción deducida prospere es menester que concurren tres requisitos, a saber: a) que se trate de una cosa susceptible de reivindicar; b) que el reivindicante sea dueño de ella y c) que el reivindicante esté privado de su posesión y que ésta la ejerza la parte demandada. La ausencia de cualquiera de ellos impide que la acción pueda ser acogida.

DÉCIMO TERCERO Que al examinar la concurrencia de los presupuestos aludidos, bajo el prisma de los antecedentes aportados a los autos, aparece inconcuso, que no puede discutirse la verificación del requerimiento consistente en que la cosa perseguida sea susceptible de reivindicar, desde el momento que la acción de dominio intentada ha recaído sobre un bien inmueble que constituye una cosa corporal singular, que indiscutiblemente admite sea objeto de este litigio.

DÉCIMO CUARTO: Que luego, para resolver la confluencia de la segunda exigencia, esto es, que el titular de la acción acredite tener el dominio de la propiedad en cuestión, habrá de estarse a lo que se ha señalado en los considerandos que anteceden, de acuerdo a los cuales se desprende que la demandante es dueña del inmueble que reivindica; dominio que adquirió mediante la tradición que le hizo el verdadero dueño.

Sobre este punto, cabe hacer presente que la prescripción adquisitiva invocada por la actora en su demanda solo fue para probar la existencia del dominio sobre el inmueble. En ningún caso alegó la prescripción como un modo de adquirir. “Cuando la prescripción se invoca por un sujeto que legítimamente ha adquirido el dominio por modos derivativos, en realidad actúa como medio de prueba y no como modo de adquirir, este último papel lo desempeña la tradición o la sucesión por causa de muerte, según los casos. La prescripción cumple su función adquisitiva sólo cuando se aprovecha de ella un usurpador para convertirse en dueño. Con razón dice Josserand que la llamada prescripción adquisitiva no hace adquirir la propiedad más que por accidente, cuando hace propietario a un *non dominus*; su papel esencial más honorable, el único honorable, es el de permitir la prueba de la propiedad que, gracias a la prescripción, escapa a



reivindicaciones lejanas e imprevisibles” (Alessandri, Somarriva y Vodanovic, Op. Cit. p. 278).

De esta forma, le correspondía a la demandada alegar la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio, lo que no hizo correctamente, ya que la opuso como excepción y no como acción, de acuerdo lo exige el artículo 2493 del Código Civil y la jurisprudencia de esta Corte (Roles N° 95.977-2021, N° 43.112-2024 y N° 24.861-2025).

DÉCIMO QUINTO: Que, finalmente, resta únicamente dilucidar si efectivamente la sociedad demandada ocupa la propiedad objeto del presente litigio, privando de esta forma de su posesión al legítimo titular del dominio, requisito que se satisface según lo estableció la propia sentencia, al asentar como hecho que la demandada detenta la posesión material del inmueble.

DÉCIMO SEXTO: Que, en consecuencia, por reunirse todos y cada uno de los elementos en estudio, correspondía acoger la demanda reivindicatoria formulada, lo que no hicieron los sentenciadores, vulnerando de esta forma el artículo 889 del Código Civil; y esta infracción de ley ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, desde que el error de derecho antes anotado condujo a los jueces a rechazar, equivocadamente, una demanda reivindicatoria, debiendo haber sido acogida, por lo que procede hacer lugar al recurso de casación en el fondo, siendo innecesario referirse a la demás normativa denunciada.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Omar Morales Morales, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de cuatro de febrero de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Coyhaique, la que **se invalida**, procediendo a dictar acto seguido y sin nueva vista, pero separadamente, la sentencia de reemplazo que corresponde.

Acordada la decisión de rechazar el recurso de casación en el fondo con el **voto en contra** del **ministro señor Carroza** y de la **ministra (S) Sra. Quezada** quienes fueron de parecer de rechazarlo, en virtud de las siguientes consideraciones:

1° Que cuando la cosa susceptible de ser reivindicada es un bien raíz, la posesión de éste se adquiere mediante la inscripción del título traslativo de dominio en el Conservador de Bienes Raíces. Constituyendo esta inscripción requisito de la adquisición, prueba y garantía de la posesión de aquellos inmuebles que ya han entrado en el mecanismo del régimen inscrito y, por lo tanto, para que cese la posesión de un inmueble inscrito, es necesario que la respectiva 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, según lo dispuesto en el artículo 728, inciso primero, del Código Civil.

2° Que en el caso sublite nos encontramos que tanto la actora como el demandado tienen posesiones inscritas sobre el mismo inmueble, de tal manera que una se superpone a la otra, produciéndose lo que se denomina en doctrina “inscripciones paralelas de dominio”. Esta situación se origina cuando en el registro aparecen dos inscripciones con apariencia de estar vigentes (sin nota de cancelación al margen) respecto de un mismo inmueble. “La coexistencia de inscripciones paralelas y simultáneas, referidas a un mismo y determinado predio vulnera el sistema de la posesión inscrita vigente. Arraigada la posesión de un bien raíz en una persona, ella descarta la posibilidad de otra posesión contradictoria, como quiera que tratándose del mismo bien no puede ser poseída por dos o más personas, en razón de que ello se opone a la naturaleza misma de la posesión que es singular, exclusiva y no puede permanecer con otra posesión”. (RDJ, t.78, sección 2ª, p.136).

3° Que ante esta situación de doble inscripción de un mismo y determinado inmueble, como es en el caso sub judice, es indispensable establecer y decidir cuál de los dos presuntos poseedores es el legítimo para otorgarle la protección o amparo que las leyes prescriben. Sobre el particular conviene indicar que el artículo 924 del Código Civil dispone: “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”. El precepto transcrito no tiene otro alcance que consagrar que la inscripción ampara los derechos que el poseedor efectivamente tiene, mas no de los que carece, “razón por la cual ante la concurrencia de dos inscripciones vigentes y simultáneas respecto de un mismo predio, resulta inevitable entrar al análisis de los derechos de cada uno de ellos, para poder establecer, en definitiva, hasta dónde cada una de dichas inscripciones es significativa de verdadera posesión”. (Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo 66- Sección 1, p.219).

4° Que a fin de resolver la controversia, 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.

5° Que en la especie dichas características sólo concurren a favor de la demandada, por haberse establecido como hecho que la posesión material del inmueble la detenta esta última. A mayor abundamiento, la demandante en el



momento de deducir la acción de dominio reconoce en la demandada la posesión material sobre el predio indicado.

6° Que de lo expuesto precedentemente se concluye, que la inscripción efectuada a favor de la sociedad demandante es 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 registro del Conservador de Bienes Raíces, no respondiendo a una realidad posesoria. “El concepto de posesión denota un estado de hecho que se apoya en la realidad de la tenencia de una cosa” (RDJ, t.78, sección 2ª, p.138). “La inscripción conservatoria es un símbolo de posesión, pero no puede tenerse en pie si le falta el cuerpo que debe sostenerla, y ese cuerpo es el hecho de la posesión” (Jorge Herrera Silva, “Nuestro sistema posesorio inscrito”, Editorial Nacimiento, 1936, p.167).

Ello se colige de la definición del artículo 700 del Código Civil que preceptúa que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Y si bien la posesión inscrita constituye una modalidad peculiar de la posesión, lo cierto es que ella no puede liberarse por entero de este criterio. Es necesario, en consecuencia, que la 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.

7° Que, consecuentemente, los sentenciadores han efectuado una correcta interpretación y aplicación de las normas que reglan la materia, en particular sobre la posesión y la acción de reivindicación. Por lo anterior resulta procedente, a juicio de estos disidentes, rechazar el recurso impetrado por no existir infracción de ley en la sentencia que se revisa.

Regístrese.

Redacción a cargo de la ministra suplente Sra. Quezada y el voto en contra, de sus autores.

Rol N° 6818-2025

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L., señor Jorge Zepeda A. y señora Eliana Quezada M. (S).

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por haber cesado sus funciones y la Ministra (S) señora Quezada, por estar con feriado legal.





BEXTCGMJVNP

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

