

## DE LOS BIENES Y DE SU DOMINIO, POSESIÓN, USO Y GOCE

*Rodrigo Barcia Lehmann*

Profesor Derecho Civil e investigador  
Universidad Finis Terrae

### I. EL SANEAMIENTO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ

A continuación, se hará un breve análisis de algunos de los fallos más relevantes pronunciados por la Excm. Corte Suprema sobre el saneamiento de la pequeña propiedad raíz en el último semestre. El estudio de estas sentencias se debe a que, a pesar de que la jurisprudencia de tribunales está bastante asentada semestralmente, la mayoría de los fallos que se pronuncian sobre bienes por las Cortes tienen relación con este tema, lo que nos invita a detenernos un poco más en él.

#### *1. La regulación sobre saneamiento de la pequeña propiedad raíz*

El DFL N° 6, de 17 de enero de 1968, sobre Saneamiento del Dominio de las Propiedades Rústicas y Rurales y del Dominio de la Pequeña Propiedad Urbana se ocupó de regular el saneamiento de la pequeña propiedad inmobiliaria<sup>1</sup>. Dicho cuerpo normativo fue modificado por el DL N° 2695, de fecha 21 de junio de 1979 sobre Regu-

<sup>1</sup> Este DL exige para el saneamiento de los títulos la intervención del departamento de Títulos de la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales del Ministerio de Tierras y Colonización.

larización de la Posesión de la Pequeña Propiedad Raíz, cuerpo normativo que nos rige en la actualidad. Finalmente, la ley N° 18.148, de 28 de julio de 1982, modificó los artículos 5, 14, 40 y 42 del DL N° 2695.

#### *2. ¿Problemas de constitucionalidad en la regulación del DL N° 2695?*

Tanto la Corte Suprema, en su momento, como el Tribunal Constitucional, en la actualidad, han considerado que la normativa sobre saneamiento de la pequeña propiedad no es inconstitucional. El DL N° 2695 dio lugar a fuertes reparos de constitucionalidad, después de la entrada en vigencia de la CPE. En un comienzo, cierta jurisprudencia de la Corte Suprema acogió varios recursos de inconstitucionalidad, estimando que el saneamiento de la pequeña propiedad raíz atentaba contra el derecho de propiedad consagrado en el artículo 19.1°, N° 24 de la CPE<sup>2</sup>. Sin embargo, dicha línea

<sup>2</sup> Sin embargo, previo a la discusión en torno a la constitucionalidad del DL N° 2695 se analizó si procedía aplicar la CPE de 1980, a un DL que era anterior a su entrada en vigencia. Conforme a Jessica Fuentes en una primera etapa se sostuvo que la inaplicabilidad por inconstitucionalidad no procedía por cuanto el

jurisprudencial enmendó el rumbo, inclinándose por la constitucionalidad del referido DL<sup>3</sup>.

Sin perjuicio de lo anterior, desde entonces la Corte Suprema ha acogido acciones entabladas contra la inscripción de saneamiento, basadas en irregularidades en el proceso de saneamiento, que afectan al derecho de propiedad como, por ejemplo, la falta de notificación o publicación de los avisos<sup>4</sup>. Ésta es la

---

DL N° 2695 era anterior a la CPE de 1980. Entonces, no procedía la inaplicabilidad, sino que simplemente los tribunales de fondo debían determinar si el DL es aplicable o ha sido derogado por la CPE. A favor de esta especie de ultra actividad de la ley también se pronuncia una sentencia de la CS, de 5 de diciembre de 1986, desechando esta vez un recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad. *Fallos del mes*, N° 337, Santiago, 1986, p. 867, N° 379, p. 285. A su vez, a partir de 1992, la CS adoptó un criterio más pragmático conforme al cual se analiza la admisibilidad de fondo y forma del recurso de inaplicabilidad. Entre los criterios de admisibilidad de forma estuvieron el no señalar los preceptos de la ley impugnada, que se estiman inconstitucionales, los fundamentos de hecho y derecho de la inconstitucionalidad, etcétera. La ineptitud de fondo se presentaba cuando la propiedad ya ha sido saneada y adquirida, conforme al DL N° 2695 y la cuestión de inconstitucionalidad se presentaba en un juicio posterior a dicho saneamiento. En este caso, la inconstitucionalidad era considerada como extemporánea. FUENTES OLMOS (1998), pp. 25-40.

<sup>3</sup> El fundamento de esta posición es que la CPE exige que la ley regule la adquisición de la propiedad y el DL, para estos efectos, es una ley. Además, aunque la adquisición se hace contraviniendo las normas del *Código Civil*, la figura que regula el DL es la prescripción adquisitiva, que es un mecanismo establecido en el ámbito constitucional y legal para adquirir la propiedad. Por otra parte, el DL N° 2695 puede alterar las normas que regulan la prescripción del *Código Civil*, porque ambos cuerpos normativos tienen igual jerarquía. FUENTES OLMOS (1998), p. 36.

<sup>4</sup> Muchas de estas acciones se han llevado a cabo a través de recursos de protección, que

tendencia que ha mantenido hasta el momento nuestra Corte Suprema. A su vez, el Tribunal Constitucional, en una serie de fallos, ha desechado los recursos de inaplicabilidad por inconstitucionalidad del referido decreto y en otros he declarado su inadmisibilidad. Por último, se ha presentado un recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad contra los artículos 15 y 16 del DL N° 2695, que no ha seguido la suerte de los anteriores, al admitirse a tramitación, y que está pendiente<sup>5</sup>.

A continuación, se analizan algunos fallos pronunciados por la Corte Suprema, en torno al DL N° 2695, que sin dar lugar a un cambio de criterio, dejan abiertas algunas dudas en torno a su aplicación. A este respecto dividiremos las acciones que entablan los terceros afectados por el procedimiento de saneamiento, conforme a lo que establece el propio DL N° 2695, a saber:

- a) La oposición del tercero contemplada en el artículo 11.3° del DL, que debe producirse dentro de los treinta días há-

---

se basan en las siguientes causas: (a) la causa por la que se recurre es objeto de un juicio de lato conocimiento y (b) la extemporaneidad del recurso. El plazo, desde el cual comienza a correr la prescripción, se cuenta desde la notificación de la resolución que provee la solicitud de saneamiento al poseedor inscrito o desde que éste ha tomado conocimiento de la resolución recurrida.

<sup>5</sup> El recurso fue presentado por Carlos Reyes González respecto de los artículos 15 y 16 del DL N° 2.695, en los autos caratulados Forestal Mininco S.A. con Reyes González, Carlos y otros, rol C 18.454-2006, del Juzgado de Letras de Traiguén, en actual conocimiento de la Corte de Apelaciones de Temuco, por recurso de apelación, bajo el rol N° 606-2013. Véase [www.tribunalconstitucional.cl/wp/expedientes?rol=2647](http://www.tribunalconstitucional.cl/wp/expedientes?rol=2647). [Fecha de consulta: 14 de abril de 2014].

biles contados desde la publicación del último aviso. Esta oposición del tercero, dentro del procedimiento de saneamiento, se rige por lo establecido en el párrafo 1° del título IV (arts. 19 a 25) del DL.

- b) La oposición del tercero a través de la acción reivindicatoria, una vez efectuada la inscripción de saneamiento, y dentro del plazo de un año contado desde la referida inscripción. Esta acción se rige por el párrafo 2° del título IV (arts. 26 y 27) del DL.

### 3. Acciones contra la inscripción de saneamiento

En algunas ocasiones la Corte Suprema ha revisado el procedimiento, a través del cual se obtuvo la declaración de saneamiento, aun después del plazo para entablar la respectiva acción reivindicatoria. Así, una sentencia de la Corte Suprema, de fecha 22 de enero de 2014, autos caratulados Forestal Tierra Chilena Ltda. con Aguilar Vidal María Luardina y otros, rol ingreso de la Corte N° 6553-2013, confirma un fallo de segunda instancia que declara la nulidad absoluta de la inscripción por objeto ilícito. La nulidad se funda en la falta de posesión material del predio y la presentación de un título en causa la rol N° 20.593, sobre reivindicación, en la que las demandadas eran demandantes, y en el cual se desechó su libelo<sup>6</sup>. Así, la Corte Suprema acoge

<sup>6</sup> La Corte Suprema en esta causa desecha un recurso de casación en la forma y en el fondo, interpuesto por la demandada, contra la

la nulidad del procedimiento de saneamiento por cuanto el solicitante jamás había sido poseedor material, es decir, revisa que los requisitos que exige la ley para sacar un bien del patrimonio de una persona, e incorporarlo al de otra a través de la prescripción adquisitiva cumpla efectivamente con las condiciones que exige el DL N° 2695. También este fallo se podría haber sustentado en el fraude a la ley.

### 4. Acción reivindicatoria contra la inscripción de saneamiento

Corresponde analizar algunos fallos por los que se recurre de reivindicación contra la inscripción de saneamiento, que se sustentan en los artículos 26 y 27 del referido decreto<sup>7</sup>.

sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción por la que, a pesar que desecha el fallo de primera instancia, desecha la apelación interpuesta contra el 2° Juzgado Civil autos rol N° 6553-2013. El fallo de segunda instancia revoca la sentencia impugnada por apelación, que acogía la demanda declarando una nulidad de derecho público. Sin embargo, acoge los planteamientos subsidiarios de la demanda, los que también son acogidos por la Corte Suprema.

<sup>7</sup> En este sentido las referidas normas son del siguiente tenor:

“Artículo 26° Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19° los terceros podrán, dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de la inscripción del inmueble practicada por resolución administrativa o judicial, deducir ante el tribunal señalado en el artículo 20° las acciones de dominio que estimen asistirlas.

El procedimiento se ajustará a las reglas del juicio sumario establecido en el título XI del libro III, del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 27° Si el Tribunal acogiere la acción a que se refiere el artículo anterior, ordenará la cancelación de la inscripción practicada con arreglo a esta ley conservando su plena vigencia las inscripciones que existían sobre el inmueble con anterioridad a ella”.

a. Fallo de la Corte Suprema de 20 de noviembre del 2013, rol ingreso Corte N° 7.528-12

El Banco de Chile, en autos rol N° 40.655-2009, seguido ante el Juzgado de Letras de Bulnes, dedujo una demanda de reivindicación en contra de Juan Villanueva Sepúlveda que había obtenido una inscripción de saneamiento, alegando que ello vulneraba su derecho de propiedad. El Banco de Chile señaló que había adquirido el bien raíz, denominado San José de la Higuera, mediante una adjudicación en juicio ejecutivo contra el anterior propietario Renán Pérez Mundana. Lo curioso de este caso, aspecto sobre el que no se discute por las partes, ni fue abordado por la sentencia en comento, son las fechas de las respectivas inscripciones. La primera inscripción que corresponde al demandado, es la de saneamiento de la pequeña propiedad raíz (22 de junio de 2007); en cambio, la segunda, que es del demandante, es de 29 de octubre de 2007. La inscripción del demandante emanaba de una anterior, por cuanto correspondía a la adjudicación de la propiedad del ejecutado, René Pérez por parte del Banco de Chile y aquél había adquirido mediante un título inscrito de 18 de abril de 1991. Esto es bastante extraño por cuanto lo que suele suceder normalmente es lo inverso, es decir, que la inscripción de saneamiento afecta las inscripciones anteriores. Como veremos, esto tiene incidencia en el caso.

Los fallos de primera y segunda instancia fueron contradictorios. La sentencia de primera instancia desechó la demanda. Sin embargo, la Corte de Apelaciones de Chillán acogió el

libelo en todas sus partes, resolviendo una apelación y una casación en la forma interpuesta por la demandante. A su vez, la Primera Sala de la Corte Suprema, conociendo de un recurso de casación en el fondo, interpuesto por la demandada anuló el fallo de alzada. Así, la Corte Suprema, una vez resuelto el fallo anulatorio, de fecha 20 de noviembre de 2013, dicta inmediatamente y de forma separada la respectiva sentencia de reemplazo. En el considerando quinto de la sentencia de reemplazo la Corte Suprema resuelve:

“que como se ha visto, el demandado adquirió la calidad de poseedor regular del bien raíz *sublite* el día 22 de julio de 2007 [*conforme a los antecedentes del fallo anulatorio la fecha es junio y no julio*] y la demanda reivindicatoria de lo principal de fojas 7, le fue notificada legalmente el 22 de septiembre de 2009. En consecuencia, se debe concluir que la acción de dominio intentada en autos, no tuvo la virtud de interrumpir civilmente el término que la ley establece para ejercerla y, por lo mismo, se extinguió por la prescripción” (lo agregado entre corchetes y en cursiva es mío).

De este modo, la Corte Suprema resuelve que la acción reivindicatoria se había interpuesto después del año y, por tanto, estaba prescrita. A su vez, el sustento normativo del fallo de la Corte está en el considerando segundo por el cual el alto tribunal considera que el “*quid*” del asunto está en la aplicación

del artículo 16.1° y 2° del DL N° 2695, por el cual se dispone:

“como consecuencia de lo dispuesto en el artículo precedente, expirado el plazo de un año a que esa disposición se refiere, prescribirán las acciones emanadas de los derechos reales de dominio, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas y el de hipotecas relativos al inmueble inscrito de acuerdo con la presente ley.

Las anteriores inscripciones de dominio sobre el inmueble, así como la de los otros derechos reales mencionados, las de los gravámenes y prohibiciones que lo afectaban, una vez transcurrido el citado plazo de un año, se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley, sin que por ello recobren su vigencia las inscripciones que antecederían a las que se cancelan”<sup>8</sup>.

La pregunta evidente, que no aborda la Corte, es: ¿a qué acciones se refiere el inciso primero de la norma precedentemente citada, cuando señala:

<sup>8</sup> Así el referido considerando establece: “...según lo previene el artículo 16 del referido decreto ley, una vez que ha expirado el indicado plazo prescriben las acciones que emanan de los derechos reales de dominio, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas y de hipotecas relativos al inmueble que se inscribió de acuerdo a las disposiciones del Decreto Ley N° 2695. Esta norma no es sino la aplicación de la regla de carácter general que se contiene en el artículo 2517 del Código Civil, en cuanto dispone que toda acción por la cual se reclama un derecho, se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho”.

“...prescribirán las acciones emanadas de los derechos reales de dominio, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas y el de hipotecas relativos al inmueble inscrito de acuerdo con la presente ley”?

Y la respuesta natural es que dicha disposición sólo puede estarse refiriendo a los derechos que emanan de las inscripciones anteriores a la solicitud de que se trata, es decir, anteriores al 22 de junio [o julio] del mismo año, y no a las posteriores. Por lo que se puede entender que al estar de buena fe el segundo poseedor habría adquirido por prescripción ordinaria de cinco años, poniendo fin al dominio a que dio lugar el saneamiento. Ello se debe a que la inscripción de adjudicación del demandante, es decir, del Banco de Chile, es de 29 de octubre de 2007, y la inscripción del decreto de saneamiento es de 22 de junio [o julio] del mismo año. Por tanto, la discusión que acá se generaba es entre un dominio adquirido, conforme a las reglas del saneamiento de la pequeña propiedad, y una inscripción posterior, obtenida por el demandante que la llevaría a adquirir por prescripción adquisitiva, y poner fin a la inscripción anterior. Ahora bien, el que se trate de una adjudicación no cambia mucho las cosas por cuanto se ha considerado que esta figura es asimilable a una enajenación y no produce los efectos declarativos del artículo 1344.1° del *Código Civil* chileno. Así, se ha entendido que el embargo se consolida sobre el bien adjudicado, como sucede en el artículo 2417 del *Código Civil* chile-

no con relación a la hipoteca. A esta conclusión, por lo demás, se llega una vez analizada la *ratio legis* del artículo 1344.1° del *Código Civil* chileno<sup>9</sup>.

En resumen, en esta causa, cabía haber analizado dos aspectos. El primero es si la prescripción adquisitiva para el demandante, es decir, el Banco de Chile, es extraordinaria en caso que haga valer la inscripción del ejecutado, sumándola a la suya. No nos olvidemos que en nuestro Derecho la posesión es un hecho y la posesión viciosa no se transfiere, salvo que se le hiciera valer para efectos de la prescripción adquisitiva<sup>10</sup>. Dicha posesión podría considerarse viciosa por no haberse adquirido de buena fe en la medida que haya sido una inscripción de papel. La prescripción adquisitiva también puede ser ordinaria en caso que no se haga valer la posesión anterior por parte del Banco de Chile, en cuyo caso la posesión se debe contar desde la segunda inscripción conservatoria. El segundo aspecto de interés es determinar si la inscripción del Banco de Chile, es decir, la que corresponde al demandante, es una inscripción de papel, por lo que debe ceder ante la inscripción del saneamiento que corresponde a una realidad posesoria, lo que nos lleva al análisis de la posesión de papel.

<sup>9</sup> ALESSANDRI R. (1999), p. 167.

<sup>10</sup> El artículo 717 del *Código Civil* chileno establece: “sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor, principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.

Podrá agregarse en los mismos términos a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores”.

b. Fallo de la Corte Suprema de 30 de enero del 2014, en autos caratulados: Lozano Rudnick Andrés con Quezada Alastuey Jeanette y otra, rol ingreso de Corte N° 11.246-2013

En esta causa la demandante interpone una acción reivindicatoria contra el demandado, basado en que era dueño de la cosa sobre la que la demandada obtuvo una declaración de saneamiento, y posterior inscripción. Dicha declaración para la demandante se habría obtenido de forma fraudulenta por cuanto la demandada carecía de la posesión material. La demandante salió gananciosa tanto en primera (ante el 2° Juzgado de Letras en lo Civil de Curicó), como en segunda instancia (Corte de Apelaciones de Talca). Interpuestos los respectivos recursos de casación contra la última sentencia, la Corte Suprema confirma el fallo recurrido, rechazándolos en la forma y el fondo, interpuesto por la demandada. En cuanto a lo que nos interesa la sentencia, en su considerando séptimo, desecha el recurso de casación en el fondo, debido a que la recurrente:

“omitió extender la infracción legal a las normas que tienen el carácter de decisorias de la litis, en el caso de autos, las relativas a la reivindicación o acción de dominio, no obstante que en sus planteamientos ha insistido en que se debe modificar el fallo por cuanto se encuentra acreditado que el actor no es el dueño de los terrenos que actualmente se encuentran en

posesión de la parte demandada por haberse extinguido el derecho de éste por prescripción, situación fáctica, que lleva a concluir que necesariamente procede rechazar la demanda interpuesta en estos autos”.

El rechazo se funda, entonces, en la transgresión de las normas que regulan las reglas de la casación en el fondo. Por ello en realidad la Corte Suprema no analiza lo que la recurrente alega que es que la sentencia recurrida no prefirió las normas del DL N° 2695 sobre las comunes, al no declarar la prescripción adquisitiva de sus derechos, y la extinción de los derechos de la demandante, conforme al artículo 16 del referido cuerpo legal. La defensa de la demandada consistió en la clásica defensa del que ha adquirido por los mecanismos del saneamiento de la pequeña propiedad raíz<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> La Corte Suprema en otras ocasiones, como el 4 de marzo de 2014, en autos caratulados Morgado Saldivia, María Verónica con Vergara González, Claudia, rol ingreso Corte N° 15.896-2013 desechó un recurso de casación interpuesto contra la Corte de Apelaciones de Talca. El fallo desechada un recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte que se opone al saneamiento por aspectos que tienen relación más con el recurso de casación, que con aspectos sustantivos. Así, en el considerando 3° del fallo de la Corte Suprema, se resuelve desear lo alegado por la recurrente en cuanto a que: “los sentenciadores desestiman la prueba aportada por la comunidad demandante puesto que los documentos aportados son posteriores a la época en que se presentó la solicitud de regularización ante el Ministerio de Bienes Nacionales por la demandada. Por todo lo anterior, es que rechazan la oposición que se ha formulado por cuanto la solicitante logró

## 5. Conclusiones

Una vez reconocida la constitucionalidad de la regulación del saneamiento de la pequeña propiedad raíz los fallos de la Corte Suprema se ocupan de acoger las impugnaciones, contra la resolución de saneamiento, la respectiva inscripción conservatoria o ambas, en los casos en que manifiestamente se hayan vulnerado los requisitos que exige el DL N° 2695. De forma excepcional, la Corte Suprema ha acogido demandas contra el saneamiento de la pequeña propiedad raíz, aun fuera de los parámetros que el DL establece (arts. 19 a 25 y 26 y 27, respectivamente), como sucedió en el primer fallo analizado (en que se declara la nulidad absoluta por objeto ilícito de la inscripción). Por otra parte, las Cortes de Apelaciones en muchos casos han comenzado, por diferentes motivos, a acoger las demandas contra el saneamiento de la pequeña propiedad raíz, aun fuera de los parámetros que el DL establece, y la Corte Suprema ha anulado dichos casos sólo en la medida que los recursos de casación ha sido fundamentado de forma correcta. Finalmente, la lectura que ha sostenido nuestro alto tribunal respecto del artículo 16.1° del DL N° 2695 debería revisarse.

acreditar los presupuestos fácticos exigidos por los artículos 2, 3 y 4 del Decreto Ley N° 2695”, y ello se debe a que “la recurrente no denunció, de modo eficiente, la vulneración de las normas reguladoras de la prueba, lo que habría permitido, una vez constatada tal infracción, analizar las probanzas de autos y, en su caso, modificar los hechos establecidos por los sentenciadores” (considerando 4° del fallo).

II. ALCANCES DE LAS INSCRIPCIONES  
DEL ARTÍCULO 688  
DEL *CÓDIGO CIVIL* CHILENO:  
INOPONIBILIDAD RESPECTO  
DEL VERDADERO DUEÑO:  
FALLO DE LA CORTE SUPREMA  
DE 31 DE MARZO DEL 2014,  
ROL INGRESO CORTE N° 7.797-13

En los autos rol N° 55.843-2009, seguidos ante el Juzgado de Letras de Angol, sobre reivindicación, en procedimiento ordinario caratulado Andereya Latorre, Patricio Fernando con Elgueta Ríos, María Teresa y otros, por sentencia de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil doce se resolvió acoger una demanda de reivindicación, declarando al demandado como poseedor de mala fe. La parte demandada interpuso recurso de apelación en contra de dicho fallo y la Corte de Apelaciones de Temuco, por resolución de treinta de julio de dos mil trece, lo confirmó. Esta sentencia fue objeto de casación en el fondo por la parte demandada, que se analiza a continuación.

*1. Los antecedentes del recurso*

La sentencia de casación da por sentados los siguientes antecedentes:

La demanda de reivindicación solicita que se declare que:

- a) el inmueble que individualiza es de dominio exclusivo de su parte;
- b) los demandados deben restituir dicho inmueble dentro de tercer día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes;
- c) que los demandados deben restituir todos los frutos naturales y civiles de la cosa, y todos los que el actor habría podido tener 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, debiendo se le considera poseedor de mala fe para todos los efectos legales;
- d) que el demandado debe indemnizarle por todos los deterioros que, por su hecho culpa, sufrió la cosa, reservándose el derecho de pedir la determinación de los frutos, deterioros e indemnizaciones indicadas en la época del cumplimiento del fallo y
- e) que los demandados quedan condenados al pago de las costas de la causa.

La demanda se tuvo por contestada en rebeldía de los demandados. Sin embargo, al evacuar el trámite de la dúplica, los demandados Medina Elgueta solicitan el rechazo de la demanda, sosteniendo que el demandante no es titular del dominio sobre el inmueble objeto del litigio. Exponen que aquél sólo pudo comprar mediante la escritura que invoca los derechos hereditarios que pudieran corresponder a la cónyuge sobreviviente del causante, si los hubiera y, por consiguiente, tampoco pudo adquirir el dominio sino sobre dichos derechos hereditarios. Fundamenta lo anterior en que quien comparece por los cedentes sólo tenía facultades para representar a la cónyuge del causante, pero no a sus hijos, demandados de autos. Aseveran que

la inscripción de la posesión efectiva y la especial de herencia de su padre se han obtenido en forma irregular, ilícita y en desmedro de sus derechos como herederos legítimos en la sucesión. Así, afirman se ha incurrido en un vicio que desnaturaliza absolutamente la inscripción especial de herencia que invoca el actor para enderezar su acción reivindicatoria. Los recurrentes hacen presente que las inscripciones, previstas en el artículo 688 del *Código Civil*, no son una forma de tradición, sino solemnidades toda vez que el dominio se transmite en estos autos sólo por sucesión por causa de muerte.

## 2. La cuestión discutida

La recurrente fundamenta su recurso de casación en el fondo en varias consideraciones, pero de ellas nos interesa la primera por la cual señala que el fallo impugnado ha sido dictado con infracción de ley por cuanto el acto de enajenación que se hizo del bien raíz por el supuesto mandatario, Ricardo Andrés Ibáñez Contreras, le es inoponible, es decir, se trata de una inoponibilidad de fondo por falta de concurrencia. Ello se debe a que el mandato por el que operaba María Teresa Elgueta Ríos no afectaba sus derechos hereditarios, por cuanto ellos no habrían concurrido a otorgar el referido poder. La Corte Suprema razona, en los considerandos cuatro a duodécimo, acogiendo el recurso de casación. Los fallos impugnados se basan en que la demandante habría obtenido la posesión efectiva y las inscripciones especiales de herencia, quedada al fallecimiento de Jorge

Eduardo Medina Pasqual, sobre el inmueble objeto del juicio. La resolución del Juzgado de Letras de Angol concedió la referida posesión efectiva al cesionario de los derechos hereditarios de la cónyuge sobreviviente María Teresa Elgueta Ríos, de su hija Carolina del Pilar Medina y de su hijo Francisco Javier Medina Elgueta. Las sentencias recurridas señalan que el demandante probó el dominio del inmueble, toda vez que en el sistema registral nacional, el dominio de los inmuebles se prueba con la concurrencia de un título y un modo. Agregan que, en el caso especial de los bienes raíces, se requiere la correspondiente inscripción en el Registro de Propiedad del *CBR*. La Corte Suprema, en su considerando segundo, señala respecto de los fallos impugnados, que ellos se sustentan en que:

“...las alegaciones de los demandados deben ser desestimadas por cuanto son materia de un juicio en que precisamente se ventile la eficacia y validez del mentado contrato, sea por vía de la declaración de inoponibilidad en el primer caso o, sea por vía de la nulidad relativa por falta de formalidades habilitantes en el segundo, para que una vez ello resuelto y acogido favorablemente a sus intereses, se prive de valor a los efectos propios de dicho vínculo contractual. En el mismo sentido, razonan, una eventual inoponibilidad que no se alega por la vía que confiere la ley, y una eventual nulidad que no se alega por los mismos medios en

orden a obtener precisamente su declaración judicial, no priva a la referida cesión de producir todos sus efectos ya que lleva en sí una presunción de validez que sólo puede ser destruida por una sentencia judicial pasada en autoridad de cosa juzgada que lo declare”.

*3. Aspectos relevantes  
del fallo de casación  
de la excelentísima Corte Suprema*

El fallo de la Corte Suprema acoge los alegatos de la recurrente en torno a la inoponibilidad de las inscripciones por falta de concurrencia, y anula, por ende, la resolución dealzada. La sentencia comienza refiriéndose a los antecedentes dogmáticos conforme a los cuales se ha aceptado la inoponibilidad en Chile. Así, el fallo, en su considerando cuarto precisa:

“en torno a la figura señalada esta Corte ha tenido oportunidad de precisar en sentencia Rol N° 6846-12, que aquella ...es una figura independiente de la validez, instituida con la mira de proteger a determinados terceros de los efectos de un acto o contrato en que no han tenido intervención, por lo que podrá ser alegada por quien se vea perjudicado por ese acto o contrato...”.

Agregando, en el mismo considerando:

“...el desarrollo de esta institución ha sido netamente

doctrinario y jurisprudencial, pues nuestro Código Civil no la trata sistemáticamente e incluso ignora la terminología que le es propia, al punto que más que una teoría general de la inoponibilidad, cuyos efectos se aprecian en las definiciones antes indicadas, lo que se puede intentar es ‘agrupar los principales motivos que la generan’ (...) que ha sido tradicional en nuestra doctrina, pese a que, como ya apuntábamos, nuestro Código Civil no ha tratado sistemáticamente la institución, diferenciar entre ‘inoponibilidad de forma, vinculada a la falta de formalidades de publicidad, de la inoponibilidad de fondo, dentro de cuyas hipótesis se encuentra la de la venta de cosa ajena y los actos del mandatario que se excede de los límites de las facultades que se le han conferido...”.

La Corte Suprema, específicamente respecto del caso en cuestión, señala que las sentencias recurridas desatendieron la inoponibilidad opuesta por la demandada, como excepción en su dúplica. El alto tribunal resuelve que los demandados al formular sus descargos han explicitado:

“que no obstante ser herederos legítimos del causante Jorge Medina Pascual, el demandado ha obtenido en forma impropia y en perjuicio de los derechos que a ellos correspondía la

posesión efectiva de su padre y la posterior inscripción del inmueble hereditario. Refieren que el actor invocó un contrato de cesión de derechos al cual ellos no concurrieron con su voluntad, haciendo presente que quien suscribió tal documento, en calidad de cedente, carecía de facultades para representarlos”.

La Corte Suprema, además, niega que la inoponibilidad deba oponerse necesariamente como acción, y, siguiendo con su raciocinio, se pregunta si la inoponibilidad es aplicable al caso *sub lite*. Así, el fallo resuelve, en el considerando séptimo:

“para dilucidar aquello resulta necesario examinar, primeramente, el contrato de cesión de derechos (...), fechado 29 de octubre de 1999... Como corolario de esa observación es posible realizar las siguientes afirmaciones: a) que a su suscripción concurrieron don Patricio Andereya Latorre y don Ricardo Ibáñez Contreras, el primero en calidad de cesionario y el segundo en representación de la cedente, doña María Teresa Elgueta Rojas; b) en la cláusula primera de la escritura se consigna que esta última, junto a sus hijos menores: Francisco y Carolina Medina Elgueta, es heredera de la sucesión intestada quedada al fallecimiento de su marido don Jorge Eduardo Medina

Pascual. La posesión efectiva de herencia del causante no se ha concedido ni tramitado; c) en la estipulación segunda los comparecientes acuerdan que por ese acto la mencionada Elgueta Rojas vende, cede y transfiere al señor Andereya, los derechos hereditarios que le corresponden, o pueden corresponderle, a ella y a sus hijos menores, por cualquier causa, motivo o título en la herencia intestada que se singulariza en la cláusula anterior.

Seguidamente, al observar los términos del contrato de mandato con el que actuó el mencionado Ibáñez Contreras, fechado 19 de octubre de 1999 (...) es posible afirmar que de tal documento no aparece que al mandatario se le hayan otorgado facultades para comparecer en representación de los recurrentes, hijos de la mandante Elgueta. Por consiguiente, lo actuado por Ibáñez no ha podido obligar a quienes no le han entregado potestades suficientes para ello, por sí, ni a través de su representante legal, particularmente, para ceder los derechos hereditarios que a éstos le corresponden”.

Continúa el razonamiento del sentenciador, en el considerando octavo, resolviendo que lo que ha operado respecto de los hijos es una venta de cosa ajena, que naturalmente no puede transferir más derechos que los que tiene el cedente a través de la cesión

del derecho real de herencia. Lo que genera que se produzca una comunidad no deseada entre el cesionario, Patricio Fernando Andereya Latorre, y los hijos del causante, Francisco Javier y Carolina del Pilar, ambos de apellidos Medina Elqueta. Los derechos del cesionario provendrían de la adquisición que hiciera de los derechos que pudiera tener en la sucesión, la cónyuge del difunto, María Teresa Elqueta Ríos. Finalmente, llegamos a lo que nos interesa por cuanto las inscripciones de la posesión efectiva y las especiales de herencia, consignadas en el artículo 688 del *Código Civil* chileno, nos recuerda la Corte, no tienen una función de tradición, ni menos constitutiva del dominio, sino simplemente una función de publicidad<sup>12</sup>. Concor-

<sup>12</sup> En este sentido el fallo resuelve en su considerando décimo: “que si bien el demandante ha invocado como título para justificar su dominio la inscripción especial de herencia que rola a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces, y que recae sobre el inmueble de autos, lo cierto es que aquél no es suficiente, toda vez que de lo hasta aquí razonado aparece que el actor carece del dominio absoluto sobre el inmueble que pretende reivindicar, compartiendo, en cambio tal derecho, con los recurrentes de autos.

Con todo, no puede olvidarse que las inscripciones del artículo 688 del *Código Civil* no se requieren para que los herederos adquieran el dominio de los inmuebles hereditarios, desde que aquél lo consiguen por sucesión por causa de muerte, sin que sea necesario para que este modo opere sus efectos, inscripción alguna, aun cuando entre los bienes hereditarios existan inmuebles. Así como tampoco son necesarias las inscripciones mencionadas para que los herederos adquieran la posesión de los bienes raíces hereditarios desde que aquella se obtiene por el sólo ministerio de la ley, al decir del citado precepto, corroborado por el artículo 722 del *Código de Bello*. El único sentido de tales inscripciones radica en la necesidad de

damos con lo antes dicho por la Corte por cuanto el cesionario adquiere por sucesión por causa de muerte, sólo los derechos que le transfiere el tradente, y naturalmente el tradente no puede traspasar más derechos que los que tiene. En concreto, el cesionario sólo ha adquirido los derechos sucesorios de la cónyuge supérstite y no de los hijos por cuanto la madre tiene limitaciones en torno a la representación legal<sup>13, 14</sup>. Por todas estas razones la Corte Suprema desechó la acción reivindicatoria, resolviendo, en el considerando undécimo de la sentencia:

“el actor no ha acreditado ser el dueño absoluto del inmueble que pretende reivindicar, la demanda intentada contra los demás copropietarios del mis-

---

mantener la historia registral de la propiedad raíz”.

<sup>13</sup> En realidad esto último se desprende del fallo, por cuanto, aun si la madre tuviese la patria potestad la enajenación y gravamen de los derechos hereditarios del hijo requieren de autorización judicial con conocimiento de causa (arts. 254 y 400 del *CC Ch*). A este respecto, es especialmente relevante el artículo 254 del *Código Civil*, que dispone: “no se podrán enajenar ni gravar en caso alguno los bienes raíces del hijo, aun pertenecientes a su peculio profesional o industrial, ni sus derechos hereditarios, sin autorización del juez con conocimiento de causa”.

<sup>14</sup> Sin perjuicio de ello habría sido relevante poder determinar si la madre tenía la patria potestad por cuanto en dicho evento la representación que ejerció adolecería de nulidad absoluta, lo que hace atendible el fallo de segunda instancia que entiende que se debió solicitar la nulidad de la cesión. Si esta hubiese sido la situación a considerar el caso analizado no sería un supuesto de inoponibilidad, sino necesariamente de nulidad.

mo bien raíz, no ha podido prosperar”,

y acto seguido dictó la sentencia de reemplazo<sup>15</sup>.

#### BIBLIOGRAFÍA CITADA

ALESSANDRI R., Fernando (1999). *Partición de Bienes*. Santiago: Editorial Jurídica Conosur Ltda.

FUENTES OLMOS, Jessica (1998). *El Derecho de Propiedad en la Constitución y la Jurisprudencia, Santiago de Chile*. Santiago: Editorial Jurídica ConoSur Ltda.

---

<sup>15</sup> La referida sentencia en sus partes considerativas es del siguiente tenor: “1°.- Que se ha justificado en autos que los apelantes no han concurrido con su voluntad al acto de cesión de derechos hereditarios que consta en el documento de 29 de octubre de 1999, desde que la persona que lo suscribió por la parte cedente carecía de facultades para representar a Francisco y Carolina, ambos de apellidos Medina Elgueta. De esta aseveración se deviene que aquél carece de validez respecto de los recurrentes, resultándoles, en consecuencia, inoponible dicha cesión; 2°.- Que, por consiguiente, es dable concluir que los derechos hereditarios que corresponden a los demandados Medina Elgueta, y que por el contrato en comento aparecían cedidos, han permanecido en el patrimonio de estos últimos, sin que hayan perdido el dominio sobre los mismos; 3°.- Que, la sucesión quedada al fallecimiento de Jorge Medina Pascual se conforma por los apelantes, Francisco Javier y Carolina del Pilar, ambos de apellidos Medina Elgueta, en sus calidades de hijos legítimos del causante, y por el actor Patricio

---

Fernando Andereya Latorre, en su carácter de cesionario de los derechos que le pudieren corresponder a doña María Teresa Elgueta Ríos, cónyuge sobreviviente del mencionado Medina Pascual; 4°.- Que el inmueble que se pretende reivindicar corresponde a un bien que forma parte de la masa hereditaria quedada al fallecimiento del causante mencionado; 5°.- Que, seguidamente, el título invocado por el demandante para justificar la acción de reivindicación enderezada en estos autos sobre el inmueble hereditario indicado, no tiene la virtud de otorgarle el dominio del bien raíz objeto del litigio en exclusividad, correspondiéndole eventualmente, en cambio, solo una cuota en el mismo, aun sin identificar. La constatación precedente es suficiente para desestimar la pretensión del actor desde que no se reúnen en el caso sub judice los presupuestos de la acción impetrada previstos en el artículo 889 del Código Civil, particularmente, el dominio absoluto que reclama, como exigencia indispensable para obtener la restitución que aspira”.