

REVISTA DE DERECHO

AÑO XIV OCTUBRE - DICIEMBRE DE 1946 N.º 58

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA - CONCEPCION

JURISPRUDENCIA

**LEOCADIO CIFUENTES CON
LUIS VILLOUTA**

CORTE SUPREMA

QUERRELLA DE AMPARO

Casación de Fondo

**INSCRIPCIÓN CON MINUTA — TÍTULO — POSESIÓN INSCRITA —
DESPOJO — QUERRELLA DE RESTITUCIÓN — ARRENDAMIENTO
MERA TENENCIA — USURPACIÓN**

DOCTRINA.— La minuta inscrita por un tercero previa publicación de avisos y fijación de carteles no es un título en que el poseedor inscrito haya transferido sus derechos, por lo cual no se cancela con ella la inscripción de dominio de éste, cancelación que tampoco se ha producido por voluntad de las partes o por decreto judicial, por lo que debe llegarse a la conclusión de que no ha cesado la posesión inscrita del querellante, como lo dispone el artículo 728 del Código Civil.

Por igual razón, por el apoderamiento de la cosa cometido por el querellado, éste no ha adquirido posesión, ni ha puesto fin a la existente del querellante porque el hecho ha ocurrido mientras subsistía la primera inscripción actualmente vigente, por lo que la sentencia que declara que el querellante ha perdido la posesión viola el artículo 728 del Código Civil.

Encontrándose el inmueble incorporado al régimen de la propiedad inscrita, con anterioridad

a los hechos realizados por el querrellado, no se ha podido verificar la inscripción de la minuta y la inscripción que se ha hecho no ha puesto fin a la posesión del actor, por lo que no importa despojo de ella, como erróneamente expresa el fallo recurrido, por lo que también se han violado los artículos 693 y 728 del Código Civil y 58 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

La inscripción de la minuta por el querrellado y el desconocimiento que ha hecho de la posesión y dominio del demandante, son actos de perturbación y embarazo de la posesión inscrita de éste, quien para hacerlos cesar ha debido interponer la querrela de amparo, como lo ha hecho, porque este es el interdicto que le señala el número 1.º del artículo 549 (701) del Código de Procedimiento Civil, y la sentencia que desconoce esa posesión y admite prueba para impugnar la del demandante y que la querrela procedente era la de restitución y no la de amparo, viola el artículo 924 del Código Civil.

Siendo un hecho de la causa que el demandado es arrendatario del predio materia del juicio, resulta que es un mero tenedor del inmueble, porque ejerce la tenencia en lugar y a nombre

del dueño, y en tal situación el querellante conserva la posesión, aunque haya transferido la tenencia de la cosa dándola en arriendo, por lo que el querrellado aunque la haya usurpado dándose por dueño de ella, no adquiere posesión ni hace perder la del demandante y la sentencia que declara que el querrellado ha despojado de su posesión al querellante, infringe también los artículos 714, 719, 725 y 730 del Código Civil.

Santiago, 26 de Noviembre de 1946.

Vistos: Don Leocadio Cifuentes Saravia ha interpuesto querrela de amparo contra don Luis Villouta, porque, siendo el querellante dueño de la propiedad raíz ubicada en la calle Lientur N.º 542 de la ciudad de Concepción, desde que inscribió el título de compra-venta de 28 de Noviembre de 1939 en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces del año 1940, y habiéndola dado en arrendamiento al querrellado, éste, no obstante su calidad de mero tenedor, y su obligación legal de restituírsela, le ha turbado o molestado su posesión, inscribiendo a fojas 1100 vuelta, con el

QUERRELA DE AMPARO

665

número 1379, el 30 de Septiembre de 1944, en el citado registro una minuta respecto de la citada propiedad, manifestando en ella que la tiene a título de señor y dueño desde hace veinte años, que como no tiene título inscrito y con el objeto de formar el definitivo, viene en inscribir la minuta.

El demandante agrega, que ha estado en posesión tranquila del derecho de dominio del citado inmueble desde la fecha de su inscripción hasta el momento de la demanda. Cita los artículos 693 del Código Civil y 551 del de Procedimiento Civil, pide se acoja su querrela y se cancele la inscripción de la minuta del querrellado, con costas.

El demandado señor Villouta, solicita se rechace la demanda con costas, por lo siguiente:

1.º— Porque no coincidiendo los deslindes indicados en la demanda con los de la inscripción de la minuta, bien pueden ser distintos inmuebles. 2.º— Porque el actor nunca ha estado en posesión del predio que el demandado compró hace veinte años y que adquirió por prescripción. 3.º— Porque la inscripción del actor no pudo hacerse mediante la publicación de avisos en razón de que dicha propiedad se en-

contraba incorporada al régimen de la propiedad inscrita, inscripción que no pudo cancelar la de la fundación de don Daniel Urrejola del año 1902, porque el señor Cifuentes no alcanzó a tomar posesión material del predio, posesión que tiene el demandado.

Por la sentencia de fojas 23, dictada por el Juez de Primera instancia, se acogió la querrela en todas sus partes. Apelado este fallo, una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Concepción, la revocó a fojas 37 vuelta, por mayoría de votos, negó lugar a la demanda por considerarla improcedente, en razón de que los hechos atribuidos al querrellado son de despojo o usurpación de los derechos del querrellante, y en tal caso, lo que procedería sería interponer el interdicto de restitución.

Contra la sentencia de fojas 37 vuelta de fecha 30 de Octubre de 1945 el demandante interpuso el recurso de casación en el fondo; se representan las siguientes infracciones con influencia sustancial en lo dispositivo del fallo.

1.º— Los artículos 916, 921, 924 y 728 del Código Civil en relación con el artículo 730 del mismo Código. El recurrente tiene título inscrito desde el 12

de Enero de 1940, el recurrido inscribió su minuta en 1944 y es arrendatario de aquél. La inscripción del querellante prueba, según el artículo 924 del Código Civil, su posesión y hace inadmisibile toda prueba de posesión con que se pretenda impugnarla, y para que tal posesión hubiera sido no sólo perturbada, sino perdida, caso este último en que sólo una querrela de restitución es procedente, habría sido necesario que la inscripción se hubiera cancelado, conforme al artículo 728 del mismo Código, lo que no ha ocurrido; por consiguiente, la posesión inscrita no se pierde por actos materiales, como el de que el querellado sea el actual tenedor material del inmueble, ni por la inscripción de su minuta, porque no ha cancelado la inscripción anterior, desde que no han concurrido la voluntad de las partes ni el poseedor inscrito ha transferido su derecho, ni ha habido decreto judicial, no concurriendo así ninguna de las formas que taxativamente establece el citado artículo 728.

Si el demandante tiene posesión inscrita que está vigente, y por lo mismo, no ha sido privado de ella, y los actos imputados al demandado sólo la perturban, más no lo despojan de ella, la

querrela procedente es la de amparo y no la de restitución, por lo que ha debido confirmarse la sentencia y acoger así el interdicto posesorio de amparo que se interpuso.

2.º— Los artículos 714, 716, 719, 725 y 730 del Código Civil. El fallo establece que el demandado es "el actual tenedor material del inmueble", y que es arrendatario, por ello es que no ha podido por su simple voluntad transformarse en poseedor y ni aun por la inscripción de su minuta ha adquirido posesión que pudiera despojar de ella al demandante, de modo que la querrela procedente para obtener la cancelación de la inscripción de la minuta del señor Villouta es la de amparo y no la de restitución como erradamente lo resuelve la sentencia recurrida.

3.º— Los artículos 693 del Código Civil y 58 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces. La minuta del demandado no es un título traslativo de dominio y ni siquiera un título, y no ha podido inscribirse, porque el inmueble se encuentra incorporado al régimen de la propiedad inscrita, de modo que el fallo ha violado las disposiciones mencionadas, al decir que el

QUERRELLA DE AMPARO

667

señor Villouta tiene "título inscrito" y que ha despojado con ello de la posesión al recurrente. Si no se hubiera incurrido en este vicio, se habría confirmado la sentencia y acogido la querrela de amparo.

Se han traído los autos en relación.

Considerando:

1.o— Que son hechos de la causa establecidos en la sentencia recurrida:

a) El querellante don Leocadio Cifuentes, tiene título de dominio inscrito del bien raíz ubicado en la calle Lientur número 542 de la ciudad de Concepción, desde el año 1940, y al mismo inmueble se refiere la inscripción del querellado don Luis Villouta del año 1944 (considerandos 1.o y 4.o).

b) El señor Villouta ha reconocido su calidad de arrendatario del señor Cifuentes en el mismo predio (letra f del considerando 4.o);

c) El señor Villouta es actual tenedor de dicho inmueble y originariamente lo ocupó como arrendatario de la fundación Barrio Obrero Daniel Urrejola (considerando 3.o y letra g del considerando 4.o).

d) El fundamento preciso de la querrela de amparo es el hecho de que el arrendatario inscribió a su nombre el inmueble en el Registro de Propiedades, y lo retiene en su poder, perturbando la posesión inscrita, con anterioridad del querellante (considerando 1.o);

2.o Que el considerando quinto de la sentencia recurrida interpreta acertadamente nuestro sistema legal, cuando dice, "que estando subsistente la inscripción en favor de don Leocadio Cifuentes, no puede éste perder su posesión por el apoderamiento material de la cosa por un tercero";

3.o—Que la minuta inscrita en 1944, previa publicación de avisos y fijación de carteles por el señor Villouta, que en copia corre a fojas 13, no es un título en que el poseedor inscrito, señor Cifuentes, le haya transferido sus derechos, por lo cual no se ha cancelado la inscripción de dominio de éste, practicada en 1940, cancelación que tampoco se ha producido, por voluntad de las partes o por decreto judicial, luego, entonces, debe llegarse a la conclusión de que no ha cesado la posesión inscrita del querellante, como lo dispone el ar-

titulo 728 del Código Civil; por el apoderamiento de la cosa cometido por el querellado, éste no ha adquirido posesión, ni ha puesto fin a la existente de aquél, porque el hecho ha ocurrido mientras subsistía la primera inscripción del año 1940 actualmente vigente, por lo que la sentencia recurrida ha violado el artículo antes citado, al decir que el señor Cifuentes ha sido despojado de la posesión del bien raíz referido;

4.o— Que encontrándose el inmueble incorporado al régimen de la propiedad inscrita, con anterioridad a los hechos del demandado, no se ha podido verificar la inscripción de la minuta del señor Villouta, y la inscripción que se ha hecho, no ha puesto fin a la posesión del actor, por lo que no importa despojo de ella, como erróneamente expresa el fallo recurrido, incurriendo así en la violación de los artículos 693 y 728 del Código Civil y 58 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces;

5.o— Que la inscripción de la minuta y el desconocimiento del demandado señor Villouta de la posesión y del dominio del señor Cifuentes, son actos de perturbación y embarazo de la po-

sesión inscrita de éste, quien para hacerlos cesar, ha debido interponer la querrela de amparo, como lo ha hecho, porque este es el interdicto que le señala el número 1.o del artículo 549 (701) del Código de Procedimiento Civil, y la sentencia al desconocer la subsistencia de la posesión del demandante señor Cifuentes y admitir prueba de posesión del señor Villouta para impugnar aquélla, lo que es inadmisibles, por expresa disposición del artículo 924 del Código Civil y declarar que la querrela que debió entablarse es la de restitución, ha violado dicho artículo 924 del Código Civil, en cuanto, estos dos últimos disponen que las acciones posesorias tienen por objeto conservar la posesión de bienes raíces y que el poseedor tiene derecho para pedir que no se le turbe o embarace su posesión, que se le indemnice del daño que ha recibido y que se le dé seguridad contra el que fundadamente teme;

6.o— Que habiéndose establecido el hecho de que el querrellado es arrendatario del predio materia del juicio, resulta que es un mero tenedor del inmueble, porque ejerce la tenencia en lugar y a nombre del dueño, y en tal situación, el querellante con-

QUERRELLA DE AMPARO

669

serva la posesión, aunque haya transferido la tenencia de la cosa dándole en arriendo, y sin que esto sufra alteración porque el señor Villouta la haya usurpado dándose por dueño de ella, porque este acto no lo hace adquirir posesión ni perder la del señor Cifuentes y la sentencia al decir que el demandado ha despojado de su posesión al demandante, infringe los artículos 714, 719, 725 y 730 del Código Civil;

7.º— Que el artículo 716 del Código Civil no ha sido infringido, porque la sentencia no ha dicho que el simple lapso de tiempo haya mudado la mera tenencia en posesión, ni que el señor Villouta, siendo un mero tenedor y presumiéndose por ello mala fe, hubiera adquirido por prescripción extraordinaria el dominio del predio, por incurrir las dos circunstancias exigidas por el número 2.º del artículo 2510 del Código Civil; por lo tanto, en la especie no ha sido aplicado ni tenía aplicación el citado artículo 716 del mismo cuerpo de leyes;

8.º—Que las infracciones legales que dejan establecidas los considerandos tercero, quinto y sexto de esta sentencia, se han

producido con influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, toda vez que si se hubieran aplicado correctamente, el fallo habría confirmado la sentencia de primera instancia corriente a fojas 23, que acoge la querrela de amparo interpuesta por don Leocadio Cifuentes.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 764 (938); 767 (941), 785 (959) y 809 (980) del Código de Procedimiento Civil, ha lugar al recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia recurrida de fecha 30 de Octubre de 1945, escrita a fojas 37 vuelta, la que se declara nula y se reemplaza por la que se dicta a continuación.

Devuélvase al recurrente la suma consignada en la Tesorería Provincial de Concepción, de trescientos pesos, según consta de la boleta número 9204 corriente a fojas 43.

Comuníquese a la Contraloría General de la República y a la Tesorería Provincial de Concepción.

Publíquese.

Redacción del Ministro señor Juan B. Ríos A.

Juan B. Ríos A.— Roberto Peragallo.— Malcolm Mac Iver.—

A. Larenas.— M. Aylwin.— Urbano Marín.

Pronunciado por la Excma. Corte.— Gmo. Echeverría, Sec.

**SENTENCIA
DE REEMPLAZO**

Santiago, 26 de Noviembre de 1946.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos: Se confirma con costas la sentencia apelada de fecha

veintidós de Junio de mil novecientos cuarenta y cinco, escrita a fs. 23.

Devuélvase.

Pronunciadas las dos sentencias que anteceden por los Ministros titulares de la Excma. Corte Sres. Eulogio Robles, Juan B. Ríos, Roberto Peragallo, Malcolm Mac Iver, Alfredo Larenas y Miguel Aylwin y Fiscal del mismo Tribunal don Urbano Marín, pero no firma el Ministro Sr. Robles, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo, por estar con licencia y ausente.

Gullermo Echeverría, secretario