

Talca, veintisiete de mayo de dos mil veintiuno.

VISTO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que doña **YEVELYN TAMARA ARAYA LABRAÑA**, abogada, en representación del demandado, en causa sobre acción de reivindicación caratulada “**AGRÍCOLA SAN LUIS LIMITADA CON MONSALVE**” de Rol: **C-1203-2017** del Segundo Juzgado de Letras de Linares, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada a folio 98 de fecha 14 de Junio del año 2.019, la cual declara en su punto: II.- Que SE ACOGE LA DEMANDA deducida a folio 1 deducida por don Luis Andrés Lizama Soto, en representación de la Sociedad Agrícola San Luis Limitada, en contra de don Graciano Andrés Monsalve Ramírez, todos ya individualizados. A fin de que esta Corte de Apelaciones de Talca, conociendo del presente recurso de apelación, rechace la demanda civil interpuesta en autos por la parte contraria, por no ajustarse a derecho y ser agravante a los intereses de mi parte, atendido los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación expone.

Señala que la acción deducida resulta del todo improcedente por cuanto el demandado se encuentra en posesión de dicho inmueble en razón de un contrato de subarriendo celebrado en el año 1981, el que debe ser ceñido por las disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros de acuerdo al Decreto Ley 993. Lo que hace que la acción de reivindicación sea inviable.

El actor señala que el artículo 5 del Decreto Ley 993, estableciendo que trae como consecuencia que estos documentos no puedan hacerse valer ante autoridades judiciales.

Que, de la norma transcrita precedentemente, se desprende que la ausencia de tal declaración priva al documento de eficacia probatoria, puesto que éste no puede ser presentado ante autoridades judiciales o administrativas, pero ello no es óbice para que su contenido o las estipulaciones del contrato que constan en el documento, escritura pública en el caso sublite, puedan ser acreditadas por otros medios, puesto que la norma legal antes transcrita sólo priva de tal eficacia probatoria al documento en que consta el contrato, más aún si se considera que el demandante no niega su existencia, ni controvierte su contenido,



ya que da por cierta la existencia de dicho sub-arrendamiento y las obligaciones cuyo cumplimiento exige el contrato.

Su representado, celebro un contrato de subarriendo el 11 de Agosto del año 1981, entre don José Orlando Maldonado Ojeda, quien en ese entonces era arrendador del predio que dio en sub-arriendo, por un plazo de 95 años, el que tiene una superficie aproximadamente 287,50 metros cuadrados y que tiene los siguientes deslindes especiales: NORTE: con resto de la propiedad; SUR: con camino público de Linares a Panimávida; ORIENTE: camino vecinal; y PONIENTE: propiedad de Margarita Acuña, antes Avelino Quiroz.-

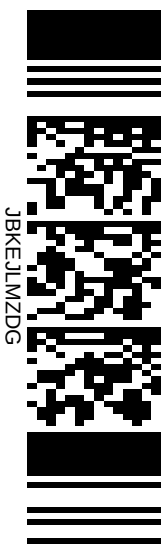
Dicho contrato de sub-arriendo fue celebrado por escritura pública, siendo inscrita al margen de la inscripción de arriendo de fojas 429 N° 303 del Registro de Propiedad de Hipoteca y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Linares del año 1978.-

Que, por lo tanto, la demandante en su demanda ya tenía conocimiento del contrato de arriendo y a lo largo del juicio no desconoció la existencia del acuerdo de voluntades en orden a arrendar el predio en cuestión y en las condiciones pactadas, confesión que es idónea para los fines probatorios de que se trata.

Adicionalmente cabe tener presente que el artículo 1701 del Código Civil, sólo impide probar por otros medios aquellos contratos que deben constar por escritura pública y la celebración de un contrato de arrendamiento, no requiere la solemnidad que dicha norma contempla, puesto que éste puede ser celebrado por escritura privada.

SEGUNDO: Que, el apelante indica que el actor informa en su libelo que es dueño de un retazo de terreno ubicado en Vara Gruesa de este departamento, compuesto de 1.897 metros 50 centímetros de superficie más o menos, establece que mi representado le priva de una porción de retazo aproximadamente de 287,50 metros cuadrados que se ubica dentro del inmueble de propiedad del actor, de esta forma cualquier porción que no corresponda a esa superficie, ni más, ni menos podrá servir de fundamento para desestimarla, por falta de singularización.

Que, para acoger la demanda, se dejó consignado el dominio del actor sobre el inmueble de autos, se reflexionó acerca de que las probanzas rendidas son



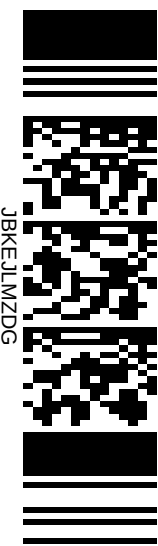
concluyentes para tener por acreditadas las pretensiones del demandante, pero estas en si son insuficientes para determinar la parte del terreno faltante.

Que en el caso de autos la prueba documental no permite justificar la pérdida de la posesión del terreno que se trata de reivindicar. No existe una prueba pericial para determinar si es posible inferir que el actor perdió la posesión del terreno que trata de reivindicar y que éste se encuentre en manos del demandado, por cuanto un perito hubiera determinado a dar un informe técnico de la situación actual y de los deslindes que las propiedades hayan tenido en el tiempo y la mutación de las mismas por todas las compraventas realizadas a la fecha, pero no se establece cuál es el terreno de uno y si es efectivo que la posesión cae en el demandado, la forma en que son colindantes, la franja en que supuestamente se encontraría la posesión discutida y tampoco a quién pertenecería dicho terreno.

En conclusión, que resulta ser un hecho irrefutable que el demandante es dueño de un predio y que incluso se puede sostener que una porción de dicho predio efectivamente se encuentra en posesión del demandado. No obstante, aun cuando se pudiera aceptar que el predio, que es objeto de la demanda reivindicatoria, forma parte del de mayor extensión de propiedad del actor, lo cierto es que no logró acreditar que el retazo reclamado de reivindicación sea el mismo que se encuentra en posesión del demandado. Sin embargo, esta pretensión no se encuentra avalada por ninguna de las probanzas acompañadas al proceso, ni menos por algún informe pericial

El actor informa en su libelo que es dueño de un retazo de terreno ubicado en Vara Gruesa de este departamento, compuesto de 1.897 metros 50 centímetros de superficie más o menos, establece que su representado le priva de una porción de retazo aproximadamente de 287,50 metros cuadrados que se ubica dentro del inmueble de propiedad del actor, de esta forma cualquier porción que no corresponda a esa superficie, ni más, ni menos podrá servir de fundamento para desestimarla, por falta de singularización.

TERCERO: Que, en cuanto a la prueba presentada en autos y a la acreditación de cada uno de los puntos de prueba fijados por el tribunal y cumplir con los requisitos para ser procedente la lesión enorme, señala la apelante que se estableció lo siguiente:



2.1 De la documentación acompañada, se establece en forma indubitada que se probó que existió un contrato de arriendo.

2.2 En relación al demandante acompaño escritura de dominio vigente a nombre de la sociedad Agrícola San Luis Ltda. De la cual se establece que es dueño de un retazo de terreno ubicado en Vara Gruesa de este departamento compuesto de 1.897 metros 50 centímetros de superficie más o menos, con sus deslindes, **NORTE**; Rubén Lastra; **SUR**; camino público; **ORIENTE**; Sucesión Lara; y **PONIENTE**: Avelino Quiroz antes Rolando Álvarez y María Osses. De lo cual se da por acreditado que es una superficie que no se ajusta a la reivindicación, ya que no determina correctamente la singularización del bien inmueble.

2.3 Que el contrato de arriendo no fue puesto a discusión por el demandante, si no que al contrario es reconocido por este.

2.4 Que la terminación de un contrato de arriendo no es procedente por esta vía.

2.5 Que de lo expuesto se establece fehacientemente que se ha cumplido con cada uno de los requisitos legales para que la acción sea en definitiva rechazada.

En cuanto a los testigos de la parte demandante, don Damaso Samuel Ruiz Ramos señala que el terreno que el demandado tiene en posesión sería por el lado norte, que por ese lado sería el problema del retazo. En cambio, don Patricio Leonardo Dabanch Abraham el problema sería en el lado sur, que es la parte que da al camino Linares- Panimávida. Lo que se contrapone a la efectividad de encontrarse singularizado correctamente. A este respecto, ha de indicarse que el aludido carácter singular se refiere que el bien deba estar especificado de un modo tal que no quepa duda alguna acerca de su individualidad, esto es, en términos que no se lo haga posible la discusión y el conocimiento del tribunal se circunscriba a una cosa concreta y conocida, sino que, además permita la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del actor. Lo que hace imprescindible contar con una prueba pericial que determine correctamente el bien inmueble que se reclama.

La sentencia definitiva recurrida es agravante para los intereses de mí



representado, en cuanto no presta acogida al requisito legal de rechazar la demanda de forma completa e íntegra, en términos dispuestos en la contestación de la demanda. Por lo que, la única forma de poner pronto remedio a ese mal es por la vía del recurso de apelación que por esta cuerda se ejerce. Por lo que, de todas formas por aplicación de las reglas de la sana crítica, buena fe y las máximas de la experiencia debió rechazarse la demanda deducida por la contraria.

Concluye solicitando se sirva tener por interpuesto recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada a folio 98 de fecha 14 de Junio del año 2.019, la cual declaró que se acoge la demanda deducida a folio 1 por don Luis Andrés Lizama Soto, en representación de la Sociedad Agrícola San Luis Limitada, a objeto de que este Tribunal de alzada se sirva revocar el fallo y en definitiva resolver:

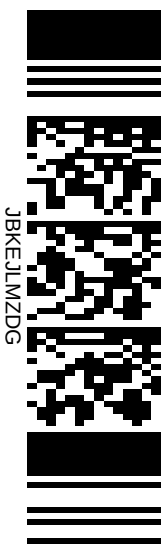
– Que se rechace en todas sus partes la demanda civil formulada en autos en contra de mi representado, ya individualizado de acuerdo a las probanzas rendidas y analizadas de forma someramente según se ha dicho precedentemente.

CUARTO: Que, con fecha 12 de mayo de 2021, tuvo lugar la audiencia de la vista del recurso, no concurriendo alegatos a la misma.

QUINTO: Que, analizados los antecedentes por esta Corte, e tiene por establecido que, conforme lo señala el considerando décimo del fallo, se tuvo por acreditado el derecho real de dominio del demandante, inscrito desde el año 2011, respecto de un retazo de terreno singular, de una superficie mayor, de los cuales una parte de 187 metros cuadrados se encuentran ocupados por el demandado.

SEXTO: Que, la parte demandada alega posesión sobre ese retazo, en virtud de un contrato de sub arriendo suscrito con un anterior propietario. De hecho, la calidad de que gozaría el arrendatario, no es la posesión, sino que la mera tenencia de la cosa, ya que el arrendatario reconoce derecho ajeno. Así, esa calidad, no muda a posesión, institución definida en el artículo 700 del Código Civil, cuyos requisitos, por lo anteriormente expresado, no cumple la demandada.

No se ha alegado expresamente por el demandado que él se encuentra en las condiciones señaladas en el artículo 1642 del Código Civil, que obligan al nuevo propietario a respetar el contrato de arriendo, por lo que dado en la



resolución del recurso hay que estarse a lo alegado por las partes y en el recurso, ello no puede ser siquiera analizado.

SÉPTIMO: Que, no obstante lo cual, y tal como lo indica el considerando cuarto del fallo recurrido, al analizar y ponderar la prueba rendida, el contrato de arriendo que detenta el demandado, no cumple con el artículo 5 del Decreto Ley 993, del año 1975, que establece disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, y que señala que el arrendador deberá declarar en la misma escritura, sea pública o privada, si esta afecto a impuesto de primera categoría sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa, o sujeto al régimen de renta presunta para efectos tributarios. Señalando además que, la falta de esa declaración impide que el documento en que conste el contrato pueda hacerse valer ante autoridades judiciales o administrativas.

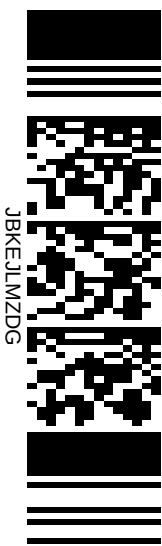
En consecuencia, como está acreditado que no se cumplió con esa obligación, tanto con el contrato de arriendo acompañado, y además con la confesional del demandado, según consta en el considerando cuarto del fallo, no puede valorarse en ningún sentido ese contrato por el juez, por indicarlo así la norma especial señalada.

Por esas consideraciones, artículos 1915 y siguientes del Código Civil, D.L. 993, y artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA** la sentencia dictada con fecha 14 de junio de 2019, por el Segundo Juzgado de Letras de Linares, sin costas.

Acordada con el voto en contra del Ministro Suplente don Álvaro Saavedra Sepúlveda, quien – eliminando de los párrafos 3.-) ,4.-),5.-),6.-),7.-) y 8.-) del motivo noveno-estuvo por revocar el fallo en alzada y, consecuentemente, desestimar el libelo de autos, en virtud de los siguientes fundamentos:

1.-) Que tal como ha reflexionado la Juez de primer grado en el motivo séptimo del fallo en revisión, se ha enderezado la presente acción reivindicatoria por la parte demandante, quien la edifica sobre la base de lo estatuido en el artículo 889 del Código Civil.

2.-) Que el 11 de agosto de 1981, la parte demandada celebró, por escritura pública, con don José Orlando Maldonado Ojeda, encontrándose éste último



facultado para dichos efectos, un contrato de subarrendamiento del predio rústico cuya restitución se pretende en autos, por el término de 95 años, con una renta ascendente a \$20.000, quedando constancia de su existencia al margen de la inscripción de fojas 429 n°303 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Linares de 1978, inscripción que corresponde al contrato de arrendamiento celebrado por Maldonado Ojeda y el propietario del inmueble de la época, todo ello en ejercicio de la facultad que el confiere el artículo 1962 N°2 del Código Civil, al igual que al acreedor anticrético, de acuerdo al artículo 2438 del mismo texto legal, aplicable a los predios rústicos, en virtud de lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto Ley N°993 de 1975, todo en relación a lo estatuido en el artículo 53 inciso 1° N°2 inciso 2° del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Sobre el particular, no se debe preterir o ignorar, que para que el demandado fuera respetado en los derechos u obligaciones que emanaban del contrato de marras, bastaba únicamente que el mismo fuera celebrado por escritura pública, tal como aconteció en la especie, todo lo anterior de acuerdo a lo prevenido en el artículo 1962 N°2 del Código Civil, aplicable a los predios rústicos, por así disponerlo el artículo 11 del citado Decreto Ley N°993 de 1975, que disciplina la materia, procediendo el demandado incluso, no obstante no estar legalmente obligado, a inscribir el mismo en el registro correspondiente, cuestión que estaba en condiciones de conocer y considerar el actor, antes de adoptar una decisión al respecto, atendido la publicidad de los registros, cuya finalidad – según el Mensaje del Código Civil- era “...poner a la vista de todos el estado de las fortunas territoriales. En consecuencia, el demandado en virtud del citado contrato de arrendamiento o subarrendamiento, adquirió la calidad de mero tenedor, en los términos del artículo 714 inciso 2° del Código de Bello, desde que, al momento de su celebración, reconoce dominio ajeno del bien en que incide su contrato. Así las cosas, no sustentándose la acción deducida en el artículo 915 del Código Civil y, consecuentemente, no pudiendo legal y válidamente estar en posesión- en los términos del artículo 700 del compendio sustantivo civil- el demandado del inmueble cuya restitución se impetra, no corresponde sino desestimar la acción de autos.



3.-) Que, no obstante lo concluido precedentemente, conviene discernir el sentido y alcance de lo prevenido en el artículo 5° incisos 2° y 3° del Decreto 993 de 1975 que gobierna la materia, que estatuye “ El arrendador deberá declarar en la misma escritura, sea pública o privada, si está afecto al impuesto de primera categoría sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completo, o sujeto al régimen de renta presunta para efectos tributarios” y , renglón seguido, establece los efectos legales de la omisión de la declaración en referencia, al expresar “ La falta de esta declaración impide que el documento en que conste el contrato, pueda hacerse valer ante autoridades judiciales y administrativas, y no tendrá mérito ejecutivo mientras no se acredite mediante escritura complementaria la constancia de la declaración referida”. Sobre el particular, necesario es anotar que los incisos en referencia, deben relacionarse con el artículo 75 bis de la Ley del Impuesto a la Renta y, además, se debe consignar que éstos fueron incorporados al citado artículo 5°, por el artículo 7° literal b) de la Ley N° 18.985 de 28 de junio de 1990, esto es, a través de una ley posterior en nueve años al contrato de arrendamiento o subarrendamiento de 11 de agosto de 1981 y sobre el cual construye su defensa la demandada.

4.-) Que, así las cosas, corresponde determinar a cuál de las sanciones civiles que establece nuestro ordenamiento jurídico privado, se refiere el legislador de predios rústicos, al prescribir lo consignado en el 3.-) que precede.

5.-) Que la Juez a-quo sostiene al respecto, que la omisión en comento, en virtud de la disposición legal citada, importa que el contrato de arrendamiento o subarrendamiento en que asila su defensa el demandado “...pierde toda eficacia probatoria...., ergo, no puede ser considerado en este juicio el contrato de subarrendamiento celebrado por el demandado en el año 1981, que se acompaña a folio 61, por lo que a dicho documento se le restará todo mérito probatorio”

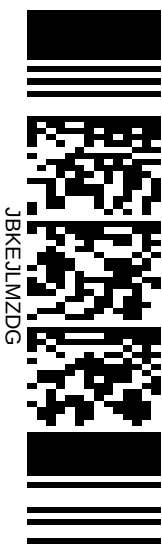
6.-) Que, este disidente, considera que, en presencia de un contrato de arrendamiento o subarrendamiento de predios rústicos que, a diferencia del de predios urbanos, es de carácter solemne en los términos del artículo 1443 del Código Civil, y en cuya celebración se han observado las formalidades que



establece el artículo 5° inciso 1° del citado decreto ley, la existencia del mismo no puede- sin incurrir en un vicio de casación en el fondo- sino probarse a través del cumplimiento de las solemnidades que establece la ley para los de su naturaleza, conforme al artículo 1701 inciso 1° de Estatuto Sustantivo Civil; luego, si en la especie las partes obstaron por la formalidad de la escritura pública, no resulta legalmente procedente, restar- como lo hace la Juez a-quo- valor probatorio al citado contrato. A mayor abundamiento, no se debe olvidar que la celebración del contrato de arrendamiento o subarrendamiento de predios rústicos, en alguna de las formas a que alude el artículo 5° inciso 1° del Decreto Ley N°993 de 1975, no se exige por vía de prueba- como al parecer lo entiende la Juez a-quo- sino como solemnidad propiamente tal del acto o contrato, atendida la forma en que se perfeccionan los de su naturaleza.

7.-) Que, en las condiciones descritas, encontrándonos en presencia de un contrato legal y válidamente celebrado entre las partes que, en consecuencia, no es absolutamente nulo, este disidente considera que la “eventual” sanción civil de que adolecería el contrato de marras respecto del actor de autos, es la de inoponibilidad, desde que estamos en presencia de un contrato en su origen válido, pero que por otras circunstancias resulta aparentemente ineficaz frente a terceros, sanción que siendo de orden privado, puede ser perfectamente renunciada por la demandante, conforme al artículo 12 del Código Civil, estando proscrito al tribunal el declararla de oficio

8.-) Que, la inoponibilidad referida en el motivo que precede, es sólo de carácter eventual como se reseñó, por no decir imposible, como quiera que la norma en que la sentenciadora de primer grado se basa para privar de efectos probatorios al contrato de marras, sobre el cual construye su defensa la demandada y, consecuentemente, acoger el libelo de autos, sólo resulta legal y válidamente exigible a partir del año 1990 en adelante, en virtud de lo estatuido en el artículo 9 inciso 1° del Código Civil, esto es, aproximadamente nueve años después de celebrado aquel; luego, razonar en el sentido que lo hace el fallo del tribunal de base, importaría establecer una sanción civil con carácter retroactivo.



9.-) Que, necesario es mencionar, que este disidente no divisa como- en un sistema de prueba legal, tasada o tarifaria, como lo es el gobierna la prueba en el actual procedimiento civil, salvo la relativa a la prueba pericial- un título de mera tenencia, como lo es el contrato de arrendamiento o subarrendamiento celebrado por el demandado, puede compartir al mismo tiempo la calidad de título traslativo de dominio , conforme al artículo 703 del Estatuto Civil ,como lo es la supuesta compraventa que – en concepto de la sentencia en revisión- importaría la celebración del primero, atendido el lapso fijado por las partes, olvidando que las partes estaban válida y legalmente facultados para ello, en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad, en general, mismo que importa, entre otros aspectos, la facultad de las partes para configurar internamente el contrato que celebran, en particular, en su calidad de primeros y principales legisladores en el ámbito privado, y para cuya interpretación sólo basta la regla contenida en el artículo 1560 del Código de Bello, estando vedado al juez sustituirse a la voluntad de la voluntad de las partes- sin perjuicio de ser gran tentación que existe para ello en la actualidad- para adecuar judicialmente la forma en que se verifica el cumplimiento de las prestaciones en él contenidas.

10.-) Que, finalmente, no se deben preterir para revocar la sentencia en alzada, dos de los tantos axiomas que nos enseña nuestro derecho civil, como lo son el que por el simple lapso **no se muda la mera tenencia en posesión**- cuya pérdida por parte del dueño autoriza la procedencia de la acción reivindicatoria-, salvo el caso del artículo 2510 regla 3 del Código Civil, referida a la prescripción adquisitiva, contenido en el artículo 716 del cuerpo legal citado como, asimismo, que el actor- para los que postulan y/o abrazan la tesis de la inscripción ficción elaborada por don Humberto Trucco, cuyo no es el caso de este desidente- no ha perdido la posesión que pretende le sea restituida, pues su inscripción conservatoria no ha sido cancelada en forma legal alguna, por así disponerlo el artículo 728 inciso 2° del Código de Bello, que reza “ Mientras subsista la inscripción , el que se apodera - que no es caso, en todo caso- de la cosa a que se refiere el título inscrito, **no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente**”

Regístrese y devuélvase.



Redacción del abogado integrante don Robert Morrison Munro y del voto su autor.

Rol 1553-2019 civil.

Se deja constancia que no firma el abogado integrante don Robert Morrison Muro, sin perjuicio de haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa, por estar ausente.



Moisés Olivero Muñoz Concha
MINISTRO
Fecha: 27/05/2021 15:20:36

Álvaro Andrés Saavedra Sepúlveda
MINISTRO(S)
Fecha: 27/05/2021 15:12:39



Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Talca integrada por Ministro Moises Olivero Muñoz C. y Ministro Suplente Alvaro Andres Saavedra S. Talca, veintisiete de mayo de dos mil veintiuno.

En Talca, a veintisiete de mayo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>

Santiago, trece de marzo de dos mil veintitrés.

VISTOS:

En estos autos Rol C-1.747-2019 del Segundo Juzgado de Letras de San Fernando, sobre juicio ordinario de reivindicación, caratulados “Arenas con Zúñiga”, por sentencia de veintitrés de junio de dos mil veinte fue acogida la demanda, ordenando a la demandada la restitución del inmueble materia del juicio, en el término que señala.

En contra de dicha resolución la perdidosa dedujo recurso de apelación y la Corte de Apelaciones de Rancagua la revocó en su pronunciamiento de veintiuno de julio de dos mil veintiuno, declarando en su lugar que la demanda queda rechazada.

Esta última sentencia es impugnada por la parte demandante mediante recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la recurrente afirma en su libelo de nulidad sustantiva que el fallo infringe los artículos 1700, 889, 895, 915 del Código Civil y 19 N° 24 de la Constitución Política de la República.

Acusa que la sentencia de segunda instancia recurrida desconoce el valor probatorio que respecto de los instrumentos públicos prevé el artículo 1700 del código sustantivo, en relación con el mérito de convicción que emana de la copia de la inscripción practicada a su nombre a fojas 1.243 N° 1.975 del Registro de Propiedad del año 1998 del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando y del plano de loteo archivado bajo el N° 45 del Registro de Propiedad del año 1963 del mencionado conservador.

Tales antecedentes, que son soslayados por los juzgadores, permiten acreditar que su parte es dueña del inmueble objeto de la acción y que ese bien raíz es ocupado por su contraparte con ánimo de señor y dueño, sin la correspondiente autorización escrita y expresa del verdadero dueño, lo que además se colige del tenor del escrito de duplica que evacuó la recurrida.

Arguye también la transgresión de los artículos 889, 895 y 915 del Código Civil, pues la sentencia concluye que la demandada es mera tenedora del inmueble y que esa circunstancia impide acoger la acción reivindicatoria, pues debe dirigirse en contra de quien tiene la posesión material del inmueble con ánimo de señor y dueño en los términos del artículo 700 del Código Civil.



Esa conclusión, a juicio de quien recurre, no solo obedece a una interpretación y aplicación errónea de los aludidos preceptos sino que desconoce lo que al respecto ya ha sido aclarado por la doctrina y la jurisprudencia, en orden a admitir la procedencia de la acción en la hipótesis del artículo 915 del Código Civil, puesto que aun si el demandado es un mero tenedor, ese precepto también hace aplicables las reglas establecidas para la acción reivindicatoria en contra del que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor, cuyo es el caso de la demandada de autos.

Por último, da cuenta de la violación del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, postulando que los sentenciadores debieron interpretar el artículo 915 del Código Civil en armonía con aquella disposición constitucional que garantiza el derecho a la propiedad de que es titular la parte recurrente.

SEGUNDO: Que a fin de precisar la manera en que las partes han expuesto la controversia jurídica que la recurrente pone en conocimiento de este tribunal de casación mediante su recurso de nulidad de fondo, resulta pertinente considerar que la acción reivindicatoria deducida en estos antecedentes por Eduardo de la Cruz Arenas Hidalgo se refiere a la restitución de una propiedad compuesta por 3 retazos de terrenos ubicados en la comuna de San Fernando, adquirida por compraventa celebrada el 21 de diciembre de 1998 e inscrita a su nombre a fojas 1.243 N° 1.975 del Registro de Propiedad del año 1998 del Conservador de Bienes Raíces de San Fernando, afirmando que la demandada Filomena Ernestina Zúñiga Viedma ocupa ese bien raíz pretendiéndose dueña y poseedora del inmueble, privándolo de la posesión material y careciendo de contrato que autorice esa ocupación, como fue asentado en una causa anterior donde fue desestimada la acción de precario que el actor dedujo para obtener la entrega del inmueble.

Fundó su pretensión en lo estatuido en los artículos 889 y 915 del Código Civil y explicó, respecto a esta última disposición, que la acción reivindicatoria también resulta procedente si es dirigida en contra del mero tenedor, conforme la jurisprudencia que al efecto citó.

La demandada no contestó el libelo y en su escrito de réplica informó que el actor la autorizó a ocupar 500 metros de la propiedad para que viviera junto



a su pareja de entonces y actualmente su ex cónyuge, José Arenas Marambio, hijo del actor, y la descendencia habida producto de esa relación.

Explicó que originalmente esa autorización constituyó un comodato precario y luego un simple comodato, como consta en un juicio de alimentos que data del año 2011 que siguió en contra de su ex cónyuge y en una causa de precario que el actual demandante dedujo en su contra en el año 2015.

De esos procesos emana que la parte recurrente autorizó la ocupación hasta que su nieta menor alcanzara la mayoría de edad, reconociendo que la construcción del inmueble emplazado en ese lugar fue financiado mayormente por la demandada y que a su restitución le sería devuelto el 50% del valor de lo construido, siendo esas las razones que fueron consideradas para desestimar la pretérita acción de precario a que se refiere su contraparte.

Alegó, en fin, que la acción reivindicatoria de autos no podía prosperar, tanto porque el propietario no había perdido la posesión inscrita del inmueble, como porque su parte no es poseedora sino mera tenedora del bien raíz.

TERCERO: Que, en lo que incumbe considerar, en el fallo censurado los sentenciadores dejan asentado que la parte demandante es dueña del inmueble disputado, que el bien raíz es ocupado por la demandada y que esa ocupación obedece a su condición de mera tenedora y no poseedora de la heredad, atendido que el acceso al inmueble fue autorizado por el actor para que la demandada viviera junto a su familia, compuesta por el hijo y nietos del demandante, para que construyeran una casa, ocupación que se mantiene conforme al acuerdo alcanzado con su ex cónyuge en el contexto de un juicio de alimentos de los hijos comunes.

Esa condición de mera tenedora es la que esgrimen los jueces para rechazar la demanda de autos, explicando también, en relación a lo estatuido en el artículo 915 del Código Civil, que si bien esa disposición excepcionalmente permite la acción reivindicatoria en contra del mero tenedor y que se ha justificado en la voluntad legal de asegurar una protección amplia al derecho de dominio permitiendo a su titular recuperar la cosa de quien la tenga materialmente en su poder, tal normativa, en opinión de la doctrina “*supone acreditar tanto la calidad de mero tenedor del demandado como el carácter indebido de la retención, por lo que se le califica de “injusto detentador”, calidad esta última que no corresponde aplicar a la demandada, toda vez que como se dejó establecido precedentemente, aquella tiene una autorización, título*



o calidad que la habilita para permanecer, al menos por ahora, en el inmueble materia del juicio”.

CUARTO: Que la recurrente ha ejercido en esta causa la acción reivindicatoria que contempla el artículo 889 del Código Civil, que es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Conforme ha sido asentado por la doctrina y la jurisprudencia, esta acción de dominio podrá prosperar siempre que concurran ciertos requisitos, a saber, que: a) La cosa que se reclama sea susceptible de reivindicar; b) El actor reivindicante sea dueño de ella; c) El reivindicante esté privado de su posesión, y d) El demandado esté en posesión de la especie que se reclama.

QUINTO: Que como ya fuera enunciado, la crítica de ilegalidad que promueve el recurso se vincula al último de los presupuestos recién expresados, arguyendo la impugnante que la acción intentada debió ser acogida aun cuando la demandada ostente la condición de mera tenedora del bien raíz reclamado, conclusión que desarrolla a la luz de lo preceptuado en el artículo 915 del Código Civil.

SEXTO: Que el artículo 915 del Código Civil prescribe que “Las reglas de este título se aplicarán contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor”.

Como el título al que se refiere la norma antes citada es el XII del Libro II del Código Civil, denominado “De La Reivindicación”, es claro que si bien, por definición, la acción reivindicatoria se confiere al dueño de la cosa que es poseída por otro, entendiendo el concepto posesión en los términos del inciso primero del artículo 700 del Código Civil, la ley también le reconoce esa acción de dominio al que no ha perdido la posesión de la cosa -pues mantiene al menos el *animus* propio del poseedor- pero carece de su tenencia material por detentarla otra persona que, aun cuando reconozca dominio ajeno, la conserva indebidamente.

SÉPTIMO: Que, en efecto, en el régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento, la inscripción conservatoria a que se refieren los artículos 724 y 728 del Código Civil cumple la función de solemnizar y asegurar la adquisición y conservación de la posesión de los bienes raíces, sin desentenderse, empero, de la noción esencial que sobre el instituto de la posesión entrega el artículo 700 del mismo cuerpo normativo,



cuando lo define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; de donde surgen como componentes que lo estructuran dos elementos: uno de carácter material, conocido como el “*corpus*”, que es la tenencia física o poder de hecho sobre el bien y otro, denominado “*animus*”, de índole psicológica, que se traduce en la intención de obrar como señor o dueño (*animus domini*) o en la intención de tener la cosa para sí (*animus rem sibi habendi*).

Así, la posesión de una cosa -en la especie, de un bien raíz- supone y exige la concurrencia copulativa de los dos presupuestos o elementos constitutivos que precedentemente se han señalado; de suerte que, en el evento de encontrarse el dueño de un inmueble inscrito desprovisto de la posesión material del mismo, por detentarla otra persona, como ha sido debidamente asentado en el proceso, resulta obvio que no cuenta aquél con la posesión cabal e íntegra de la cosa, en los términos exigidos por el mencionado artículo 700 del Código Civil.

OCTAVO: Que, entonces, en semejante situación, la jurisprudencia ha sostenido la procedencia de la acción reivindicatoria a favor del dueño y poseedor inscrito de un bien raíz en contra de la persona que detenta la posesión material sobre el mismo, basándose para ello en lo dispuesto por los artículos 889 y 895 del precitado cuerpo legal.

En esta línea jurisprudencial el Máximo Tribunal ha aclarado que dentro del sistema regulado por nuestro Código Civil sobre el dominio y posesión inscrita de los bienes raíces al que ya se ha hecho somera referencia, no cabe duda que el dueño y poseedor inscrito de un inmueble tiene aptitud jurídica para ejercitar la acción reivindicatoria en contra de quien detenta su posesión material, como también lo reconoce el artículo 915 de esa codificación (Sentencias recaídas en las causas roles 6905-2005, 5210-2015 y 24.827-2018, entre otras).

NOVENO: Que, en consecuencia, no es correcto sostener el rechazo de la acción reivindicatoria interpuesta en autos por la sola circunstancia de ser la demandada una mera tenedora del bien raíz objeto del juicio.

Aun cuando primitivamente esa parte hubiese accedido al inmueble mediante la autorización que pudo prestar el dueño de la heredad, esa circunstancia solo resulta relevante frente a una acción de precario, como de hecho ya había sucedido entre las partes del juicio. Empero, ese título o calidad que ha sido invocado para permanecer en el inmueble no resulta suficiente como para enervar la acción reivindicatoria intentada en esta oportunidad, que



corresponde al principal instrumento jurídico que nuestro sistema normativo pone a disposición del dueño de una cosa singular para asegurar el pleno dominio sobre la misma, dirigiéndola contra la demandada que, aun cuando no tenga ánimo de señorío, ocupa el inmueble reconociendo un dominio ajeno.

Entenderlo de otra manera importaría dejar a la parte demandante desprovista de todo medio de defensa jurídica respecto de un derecho que, como el de propiedad, se encuentra expresamente elevado a la condición de garantía fundamental, asegurada en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República.

DÉCIMO: Que, en estas circunstancias, el proceso da suficiente cuenta de la concurrencia de los presupuestos de procedencia previstos en el artículo 889 del Código Civil, debiendo considerarse que si el que ocupa un inmueble ajeno en virtud de un título que no es apto para adquirir el dominio se resiste a restituirlo a su propietario, se constituye en un injusto detentador, reteniendo indebidamente la cosa, situación en la que el artículo 915 del mencionado código sustantivo también autoriza a reclamar su devolución, como ya fue explicado.

UNDÉCIMO: Que, entonces, resulta evidente que la decisión adoptada por los jueces importa una transgresión a lo previsto en los artículos 889 y 915 del Código Civil, errónea aplicación de la ley que ha tenido influencia substancial en lo dispositivo del fallo, pues los fundamentos y peticiones expresados por las partes y los hechos asentados en el fallo determinan la procedencia de la acción intentada.

Esa sola constatación impone hacer lugar a la casación en el fondo interpuesta, sin que sea necesario analizar las restantes infracciones de derecho denunciadas por la recurrente.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 766, 767 y 785, todos del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por la abogada Judith González Arenas, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua el veintiuno de julio de dos mil veintiuno, la que se invalida y se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente.

Redacción a cargo de la ministra señora Repetto G.

N° 60.720-2021.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G. y Abogado Integrante Sr. Héctor Humeres N.

No firman el Ministros Sr. Silva C. y la Sra. Repetto no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal el primero y con permiso la segunda.

GUILLERMO ENRIQUE SILVA
GUNDELACH
MINISTRO
Fecha: 13/03/2023 15:14:45

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 13/03/2023 15:14:45

HECTOR HERNAN HUMERES
NOGUER
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 13/03/2023 15:14:46



TMXNXEZXVE

null

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



Santiago, seis de agosto de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

En estos autos Rol C-4437-2019, sobre juicio ordinario de reivindicación, seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de La Serena, caratulados “Rojas López, Jessica con Moran Calderón, Carmen Graciela”, por sentencia de primera instancia, de diez de agosto de dos mil veintidós, se hizo lugar parcialmente a la demanda entablada.

La demandada, respecto de aquella decisión, interpuso un recurso de apelación, y, por sentencia de veintitrés de enero de dos mil veintitrés, una sala de la Corte de Apelaciones de La Serena, la confirmó.

En contra de la sentencia de segunda instancia, la demandante interpuso un recurso de casación en la forma y otro en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

I.- En cuanto al recurso de casación en la forma de la demandada:

PRIMERO: Que, el recurso de casación en la forma se fundó en la causal contenida en el numeral noveno del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, por haberse faltado a un trámite o diligencia declarado esencial por la ley, como ha sido la agregación de un documento presentado ante la Corte de Apelaciones, previo a la vista de la causa, que no fue tenido por acompañado en la forma que se solicitó, como se advierte de la resolución de 23 de enero de 2023. Agregó que tal decisión importó la ocurrencia de la hipótesis contenida en el artículo 795 N° 5 del Código de Procedimiento Civil.

Expresó que se acompañó un documento consistente en un contrato privado de arrendamiento con promesa de compraventa celebrado entre Avelina Elizalde Elizalde y José Luis Vargas Elizalde, antiguo propietario del inmueble, con doña Jessica Quiñones Moran.

SEGUNDO: Que, conforme aparece del mérito del proceso, la parte demandante efectivamente presentó un documento privado el día 23 de enero de 2023, el mismo día de la vista de la causa, y por resolución de esa misma fecha, no se tuvo por acompañado al tratarse de un instrumento privado.

Luego, se procedió a la vista de la causa, dictándose sentencia de segunda instancia en la causa, el mismo día, expresándose en ella, a más de la confirmación del fallo en alzada, que tal documento no alteraba lo razonado por la jueza *a quo*.

TERCERO: Que, como se aprecia de los antecedentes reseñados, la omisión que acusa la demandante se levanta ante el eventual vicio cometido por la Corte recurrida cuando rechaza tener por acompañado un documento privado en segunda instancia. El vicio, entonces, debe relacionarse con aquellos artículos que contemplan los trámites esenciales o diligencias cuya omisión acarrea la nulidad, esto es, con los artículos 795 y 800 del Código de Procedimiento Civil. El primero de ellos referido a los



trámites o diligencias esenciales en la primera o en la única instancia en los juicios de mayor o de menor cuantía y en los juicios especiales y, por su parte, el artículo 800 del cuerpo legal citado, referido a los trámites o diligencias esenciales en la segunda instancia de los juicios de mayor o de menor cuantía y en los juicios especiales.

Como es posible advertir, la diferencia entre ambos artículos está dada por la instancia en la que fijamos la atención: si se trata de revisar los trámites del juez de primer grado, la vinculación necesaria es con el artículo 795, ya citado. Si se quiere revisar la actuación de una Corte de Apelaciones, la referencia debe ser al artículo 800, al que nos hemos referido.

CUARTO: Que, por lo dicho, la recurrente yerra cuando sostiene su alegato en la omisión de una diligencia probatoria, pero vincula la causal con el artículo 795 del Código de Procedimiento Civil, pues su reclamo se refiere a una actuación de segunda instancia, por lo que debió relacionar el vicio en estudio con el artículo 800 del Código referido, lo que no ocurrió, motivo suficiente para desecharlo, en lo que a esta causal se refiere.

QUINTO: Que, por lo demás, no consta en los antecedentes que el recurrente haya reclamado oportunamente del vicio que ahora levanta por medio de este arbitrio de nulidad formal, ya que, como lo dispone expresamente el artículo 769 del Código de Procedimiento Civil, para que pueda ser admitido el recurso de casación en la forma es indispensable que el que lo entabla haya reclamado de la falta, ejerciendo oportunamente y en todos sus grados los recursos establecidos por la ley.

Por último, si bien la sentencia definitiva de segunda instancia se dictó el mismo día en que se rechazó el acompañamiento el citado instrumento, el fallo hizo ver que aquel en nada alteraba lo razonado por el juez a quo, lo que constituye un juicio de mérito probatorio cuyo posible yerro no ha sido invocado en este arbitrio.

SEXTO: Que, conforme lo reseñado el recurso de casación en la forma de la demandante, deberá ser desestimado.

II.- En cuanto al recurso de casación en el fondo de la demandada:

SÉPTIMO: Que, la demandada fundó su recurso de casación en el fondo en la infracción de los artículos 889, 924, 690, 724 y 728 del Código Civil, e indicó que atendida la especial regulación de la posesión de los inmuebles, la demandante ha equivocado su acción, sin acreditar que tuviese -la demandada- la posesión del bien objeto del juicio. Por lo mismo, dice, tratándose de un régimen de posesión inscrita, la posesión de los derechos inscritos se prueba por la correspondiente inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, sin que ello se haya probado en la causa.

Pidió, finalmente, invalidar la sentencia recurrida y, en el fallo de reemplazo, se revoque la sentencia de primer grado, con costas.

OCTAVO: Que, previo al análisis del recurso en estudio, conviene precisar algunos antecedentes del proceso:



1.- En estos autos compareció doña Jessica Inés Rojas López, interponiendo demanda de reivindicación en contra de doña Jessica Pamela López Morán, y de doña Carmen Graciela Morán Calderón, (esta última fallecida en el curso del procedimiento), e indicó ser dueña del bien raíz que corresponde a la manzana 38, sitio N° 28 del plano del loteo de los terrenos que forman parte del fundo “Juan Soldado”, sector Las Compañías, e inscrito a fojas 3.869 N° 2.632 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2018. Precisó que la propiedad tiene como deslindes, los siguientes: Al norte, en 10 metros con calle Viña del Mar; al sur, en 11,10 metros con sitio N° 32 de la Manzana 38; al oriente, en 53,30 metros con sitios N° 29 y 31; al poniente, en parte con sitio N° 22, en 9,50 metros con sitio N° 23, en 8,40 metros con sitio N° 24, en 10,20 metros con sitio N° 25, en 5,60 metros con sitio N° 26 y, en 11,20 metros con sitio N° 27, todos de la manzana 38. El inmueble, precisa, fue adquirido por tradición que le efectuara don José Luis Vargas Elizalde, según consta en escritura pública de compraventa de fecha 05 de abril de 2018, otorgada ante el Notario Público de La Serena, don Óscar Fernández Mora.

Enseguida señala que las demandadas, pretendiéndose dueñas y poseedoras del inmueble, han ejercido actos que importan el desconocimiento del derecho de dominio que le asiste a su parte y, en virtud de ello, se ha visto imposibilitada y privada de la posesión material de dicho bien raíz desde el día 05 de abril de 2018 aproximadamente, fecha en que se suscribió la escritura pública de compraventa.

Pidió declarar que el inmueble objeto del pleito es de su dominio exclusivo y que las demandadas no tienen derecho alguno sobre él, que le debe ser restituido dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, reclamando, además, los frutos naturales y civiles de la cosa, y todos los que habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, debiendo considerarse a las demandadas como poseedoras de mala fe para todos los efectos legales.

Por último, solicitó la indemnización de todos los deterioros que por su hecho o culpa, ha sufrido la cosa, junto con las costas de la causa.

2.- La parte demandada opuso una excepción dilatoria fundada en el artículo 303 N° del Código de Procedimiento Civil, que fue desestimada y, luego, sin haber evacuado el trámite, se tuvo por contestada en su rebeldía la demanda, conforme se expresa en resolución de 9 de abril de 2020.

Consta en los antecedentes que se dio cuenta en el proceso del fallecimiento de doña Carmen Morán Calderón y que, por resolución de 30 de noviembre de 2021, conforme lo informado, se ordenó dar cumplimiento al artículo 5 del Código de Procedimiento Civil, además, por decisión de 19 de abril de 2022, se dispuso cumplir lo dispuesto en el artículo 1232 del Código Civil.

NOVENO: Que por sentencia de primera instancia, de diez de agosto de dos mil veintidós, se acogió parcialmente la demanda, dando por establecido que el inmueble es de dominio de doña Jessica Inés Rojas López y que corresponde a aquel de la



manzana 38, sitio N° 28 del plano del loteo de los terrenos que forman parte del fundo “Juan Soldado”, sector Las Compañías, que se encuentra inscrito a fojas 3869 N° 2632 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2018, y que doña Jessica López Moran, en cuanto demandada directa y heredera de doña Carmen Graciela Morán Calderón, deberá restituirlo a la demandante dentro de quinto día desde que la sentencia cause ejecutoria.

Expresó también el fallo que la ocupación de la propiedad quedó debidamente acreditada mediante actas de notificación de fechas 09 de enero y 18 de febrero de 2020, además de las afirmaciones de la demandada, doña Carmen Morán Calderón, quien, en la audiencia de absolución de posiciones, aseveró que junto a su hija se encontraban en posesión del predio atendida la suscripción de un contrato de arriendo con promesa de compraventa, documento del que no se acompañó registro alguno, dando por establecidos los presupuestos fácticos de la acción interpuesta.

No hizo lugar a la restitución de frutos civiles y naturales de la cosa, e indemnización de perjuicios, por no haberse probado mala fe de las demandadas y se omitió pronunciamiento respecto de la codemandada doña Carmen Graciela Morán Calderón, por haber fallecido con fecha 05 de noviembre de 2021, según consta en certificado de defunción que acompañado a la causa.

Dispuso, en cuanto a las costas, que cada parte pagase las suyas.

DÉCIMO: Que, la sentencia de primer grado fue objeto de un recurso de apelación de la demandada, y una sala de la Corte de Apelaciones de La Serena, mediante sentencia de 23 de enero de 2023, la confirmó, precisando -además- que el documento acompañado por la demandada, consistente en un instrumento privado de contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, suscrito el 12 de octubre de 2010, en nada altera lo razonado por la juez *a quo*.

UNDÉCIMO: Que, entrando en análisis de los fundamentos del recurso de casación en el fondo, corresponde precisar que la demandante ha ejercido en esta causa la acción reivindicatoria que contempla el artículo 889 del Código Civil, definida 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. Conforme ha sido asentado por la doctrina y la jurisprudencia, esta acción de dominio podrá prosperar siempre que concurren ciertos requisitos, a saber, que: a) La cosa que se reclama sea susceptible de reivindicar; b) El actor reivindicante sea dueño de ella; c) El reivindicante esté privado de su posesión, y d) El demandado esté en posesión de la especie que se reclama.

DUODÉCIMO: Que como ya fuera enunciado, la crítica de ilegalidad que promueve el recurso se vincula al último de los presupuestos recién expresados, arguyendo la impugnante que la acción intentada debió ser desestimada por no haberse acreditado que la demandada fuese poseedora del bien, al tratarse de un inmueble inscrito.



DÉCIMO TERCERO: Que, respecto de la cuestión planteada, corresponde asentar que en el régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento, la inscripción conservatoria a que se refieren los artículos 724 y 728 del Código Civil cumple la función de solemnizar y asegurar la adquisición y conservación de la posesión de los bienes raíces, sin desentenderse, empero, de la noción esencial que sobre el instituto de la posesión entrega el artículo 700 del mismo cuerpo normativo cuando lo define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, de donde surgen como componentes que lo estructuran dos elementos: uno de carácter material, conocido como el “corpus”, que es la tenencia física o poder de hecho sobre el bien y otro, denominado “animus”, de índole psicológica, que se traduce en la intención de obrar como señor o dueño (*animus domini*) o en la intención de tener la cosa para sí. (*animus rem sibi habendi*).

Así, la posesión de una cosa -en la especie, de un bien raíz- supone y exige la concurrencia copulativa de los dos presupuestos o elementos constitutivos que precedentemente se han señalado; de suerte que, en el evento de encontrarse el dueño de un inmueble inscrito desprovisto de la posesión material del mismo, por detentarla otra persona, como ha sido debidamente asentado en el proceso, resulta obvio que no cuenta aquél con la posesión cabal e íntegra de la cosa, en los términos exigidos por el mencionado artículo 700 del Código Civil.

DÉCIMO CUARTO. Que, en semejante situación, la jurisprudencia ha sostenido la procedencia de la acción reivindicatoria a favor del dueño y poseedor inscrito de un bien raíz en contra de la persona que detenta la posesión material sobre el mismo, basándose para ello en lo dispuesto por los artículos 889 y 895 del Código Civil.

Esta Corte, en diferentes pronunciamientos, ha aclarado que dentro del sistema regulado por nuestro Código Civil sobre el dominio y posesión inscrita de los bienes raíces al que ya se ha hecho somera referencia, no cabe duda de que el dueño y poseedor inscrito de un inmueble tiene aptitud jurídica para ejercitar la acción reivindicatoria en contra de quien detenta su posesión material, como también lo reconoce el artículo 915 del mismo cuerpo legal. (Sentencias recaídas en las causas roles 6905-2005, 5210-2015 y 24.827-2018, 60.720-2021, entre otras).

DÉCIMO QUINTO: Que, de esta forma, no resulta correcto sostener la improcedencia de la acción reivindicatoria en la existencia de una mera tenencia, carente de inscripción dominical, como afirma la demandada. La circunstancia levantada sobre la existencia de un contrato de arriendo con el anterior propietario del inmueble sólo resulta relevante en la medida que la acción ejercida fuese la de precario, pero aquel título -que fue desestimado- no resulta suficiente para enervar la acción reivindicatoria entablada, que corresponde al principal instrumento jurídico que nuestro sistema normativo pone a disposición del dueño de una cosa singular para asegurar el pleno dominio sobre la misma, dirigiéndola contra la demandada que, aun cuando no tenga ánimo de señor, ocupa el inmueble reconociendo un dominio ajeno.



Entenderlo de otra manera importar a dejar a la parte demandante desprovista de todo medio de defensa jurídica respecto de un derecho que, como el de propiedad, se encuentra expresamente elevado a la condición de garantía fundamental, asegurada en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República.

DÉCIMO SEXTO: Que, en conclusión, como se advierte de las decisiones del fondo, la sentencia recurrida, al confirmar el fallo de primera instancia, ha efectuado una correcta aplicación de las normas sustantivas que regulan la acción reivindicatoria, ya que se ha establecido, conforme al mérito del proceso, los supuestos basales de la misma, lo que no ha sido desvirtuado por prueba idónea debidamente incorporada al proceso.

En consecuencia, el recurso de casación en el fondo en análisis será desestimado.

Por estas consideraciones y lo preceptuado en los artículos 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por el abogado Carlos Vargas Martínez, en representación de la demandada, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de la Serena de veintitrés de enero de dos mil veintitrés.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante Sr. Raúl Patricio Fuentes M.

Rol N° 19.782-2023

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Juan Eduardo Fuentes B., señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G. y el Abogado Integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Fuentes, por estar con licencia médica y la Ministra señora Repetto, por estar con feriado legal.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 06/08/2024 13:43:42

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 06/08/2024 13:43:43



RAUL PATRICIO FUENTES
MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 06/08/2024 13:43:44



En Santiago, a seis de agosto de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



C.A. de Concepción

Concepción, cuatro de marzo de dos mil veinticinco.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de su considerando décimo que se elimina.

En el considerando octavo se reemplaza la frase “*Que analizada la prueba en conciencia y de acuerdo a las reglas de la sana crítica*” por “*Que analizada la prueba de conformidad a las normas establecidas en los artículos 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículos 1698 y siguientes del Código Civil*”

Y TENIENDO EN SU LUGAR Y ADEMAS PRESENTE:

1º) Que en los presentes antecedentes civiles, relativos a juicio ordinario de acción reivindicatoria, caratulados “**Castro con Arriagada**”, Rol N° C 80-2022 del Juzgado de Letras de Tomé, **Rol N° 1525-2023** de esta Corte de Apelaciones, se ha dictado sentencia definitiva con fecha veintinueve de diciembre de dos mil veintidós, en virtud de cual se rechaza la demanda reivindicatoria incoada por Nelson Aguido Castro Castro, en contra de Pablo Enrique Ruiz Ramos Y Rosa Ester Arriagada Arias, con costas.

2º) En contra de la mencionada sentencia recurre de apelación la parte demandante, solicitando se revoque la sentencia apelada, por cuanto el a quo ha valorado la prueba rendida en autos de manera deficiente, desde que ha obviado que en el Derecho Procesal Civil, la valoración de la prueba se rige por un sistema de tasación legal, en el cual es el legislador quien señala los medios de prueba, su estructura, procedencia y valor probatorio, y no por la sana crítica, como erróneamente se expone. Además, no ha considerado debidamente la prueba que aportó el demandante, que permite desvirtuar el contenido del



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

Código: WXGSXTVFGMC

contrato de arrendamiento y de promesa de compraventa que fueron acompañados por la demandada, concluyendo que es improcedente la acción reivindicatoria en contra de quien no tiene la posesión inscrita del inmueble reivindicado y quedando de manifiesto que el a quo yerra al rechazar la demanda y acoger la excepción de falta de legitimación pasiva, sobre la base de que la acción reivindicatoria no procede contra aquél que sólo tiene la posesión material no inscrita, pues aquella si es posesión y afecta al dominio.

Finalmente, alega que ha tenido causa suficiente para litigar, por cuando se ha acreditado su dominio y que no tiene la posesión material de la cosa reivindicada, así como la tenencia de la misma por los demandados, cuestión que constituye motivo plausible para ejercer la acción de autos, con lo que la condena en costas carece de fundamento.

3º) Que, de acuerdo al artículo 889 del Código Civil, *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”*. En relación a ello, la doctrina y la jurisprudencia han asentado que la acción de dominio puede prosperar siempre que la cosa que se reclama sea susceptible de ser reivindicada; que el actor reivindicante sea dueño de ella; que esté privado de su posesión, y que demandado esté en posesión de la especie que se reclama.

Por otro lado, de acuerdo al artículo 925 del Código Civil, *“Las reglas de este título se aplicarán contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor”*. Con lo anterior, la ley reconoce esta acción de dominio al que no ha perdido la posesión de la cosa, manteniendo el animus propio del poseedor, pero



carece de su tenencia material por detentarla otra persona que, aunque reconozca dominio ajeno, la conserva indebidamente.

4º) Que la Excma. Corte Suprema ha señalado, en caso similar al presente, causa Rol N° 60.720-2021, lo siguiente: *“OCTAVO: Que, entonces, en semejante situación, la jurisprudencia ha sostenido la procedencia de la acción reivindicatoria a favor del dueño y poseedor inscrito de un bien raíz en contra de la persona que detenta la posesión material sobre el mismo, basándose para ello en lo dispuesto por los artículos 889 y 895 del precitado cuerpo legal. En esta línea jurisprudencial el Máximo Tribunal ha aclarado que dentro del sistema regulado por nuestro Código Civil sobre el dominio y posesión inscrita de los bienes raíces al que ya se ha hecho somera referencia, no cabe duda que el dueño y poseedor inscrito de un inmueble tiene aptitud jurídica para ejercitar la acción reivindicatoria en contra de quien detenta su posesión material, como también lo reconoce el artículo 915 de esa codificación (Sentencias recaídas en las causas roles 6905-2005, 5210-2015 y 24.827-2018, entre otras.*

NOVENO: Que, en consecuencia, no es correcto sostener el rechazo de la acción reivindicatoria interpuesta en autos por la sola circunstancia de ser la demandada una mera tenedora del bien raíz objeto del juicio. Aun cuando primitivamente esa parte hubiese accedido al inmueble mediante la autorización que pudo prestar el dueño de la heredad, esa circunstancia solo resulta relevante frente a una acción de precario, como de hecho ya había sucedido entre las partes del juicio. Empero, ese título o calidad que ha sido invocado para permanecer en el inmueble no resulta suficiente como para enervar la acción reivindicatoria intentada en esta oportunidad, que corresponde al principal



instrumento jurídico que nuestro sistema normativo pone a disposición del dueño de una cosa singular para asegurar el pleno dominio sobre la misma, dirigiéndola contra la demandada que, aun cuando no tenga ánimo de señorío, ocupa el inmueble reconociendo un dominio ajeno. Entenderlo de otra manera importaría dejar a la parte demandante desprovista de todo medio de defensa jurídica respecto de un derecho que, como el de propiedad, se encuentra expresamente elevado a la condición de garantía fundamental, asegurada en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República”.

5°) Que, compartiendo íntegramente esta Corte los fundamentos señalados por el máximo tribunal en el motivo que precede, teniendo especialmente presente el mérito de la prueba rendida en estrados, especialmente aquella consistente en la documental y testimonial que se ha tenido por reproducida, es posible tener por establecido que en la especie concurren íntegramente los requisitos de la acción reivindicatoria intentada, desde que ha resultado establecido que la demandante es dueña indiscutida y absoluta del inmueble disputado, que el bien raíz es actualmente ocupado por los demandados y que esa ocupación obedece a su condición de meros tenedores, situación que se mantiene hasta el día de hoy.

6°) Que en las condiciones enunciadas y acorde además a lo resuelto en sentencia de la Excma. Corte Suprema en los fallos precitados, corresponde revocar la sentencia apelada y acoger la demanda presentada en todas sus partes, sin costas, por estimar que la demandada ha litigado con motivo plausible.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y de conformidad, además con lo previsto en los artículos 186 y 189 del Código de Procedimiento Civil, **SE REVOCA** la sentencia



apelada, de veintinueve de diciembre de dos mil veintidós, dictada por el Juzgado de Letras de Tomé, y en su lugar se decide que se accede a la demanda civil presentada por Nelson Aguido Castro Castro, en contra de Pablo Enrique Ruiz Ramos y de Rosa Ester Arriagada Arias, sólo en cuanto se declara que el actor es dueño absoluto del bien raíz denominado Lote C guión siete, singularizado en los considerandos tenidos por reproducidos en este fallo, debiendo los demandados proceder a restituir dicho bien raíz, libre de todo ocupante, dentro de tercero día desde que esta sentencia quede firme o ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública.

En consecuencia, se ordena agregar al Registro respectivo llevado por el Conservador de Bienes Raíces de Tomé, una copia autorizada de la presente sentencia, tomándose nota al margen de la inscripción de dominio vigente a favor de la demandante, de fojas 2.574 N° 1.170 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tome del año 2021.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Ministro Gonzalo Rojas Monje.

No firma el señor Marcelo Matus Fuentes no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por haber cesado en el cargo de abogado integrante de esta Corte de Apelaciones.

N°Civil-1525-2023.

 Valentina Haydée Salvo Oviedo Ministro Corte de Apelaciones Cuatro de marzo de dos mil veinticinco 10:16 UTC-3 	 Gonzalo Luis Rojas Monje Ministro Corte de Apelaciones Cuatro de marzo de dos mil veinticinco 12:06 UTC-3 
--	---



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

Código: WXGSXTVFGMC

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Concepción integrada por los Ministros (as) Valentina Salvo O., Gonzalo Rojas M. Concepcion, cuatro de marzo de dos mil veinticinco.

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



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

Código: WXGSXTVFGMC

Santiago, veinticinco de junio de dos mil veintiséis.

Vistos:

En este procedimiento ordinario sobre acción reivindicatoria, tramitado ante el Segundo Juzgado Civil de Rancagua, bajo el rol C-152-23, caratulado “Guzmán Lantadilla, Jorge con Morales León, Aquiles”, por sentencia de cinco de febrero de dos mil veinticuatro, el tribunal a quo acogió la demanda, ordenando la restitución del retazo de terreno de dominio del actor y del que hace ocupación el demandado, consistente en 11,08 m² ubicados en el deslinde sur de la propiedad del actor, quien ostenta por escritura en el siguiente deslinde: “Al sur, en 2,94 metros con Luis Pérez”. Para cumplir con la restitución en la forma ordenada estableció que deberá estarse, además, a lo indicado por el perito en su informe en torno a la superficie que debe poseer el inmueble del actor. Conjuntamente, rechazó las peticiones de declarar al demandado como poseedor de mala fe y condenarle tanto a la restitución de los frutos civiles y naturales como a indemnizar perjuicios, sin costas.

Recurrida de apelación la decisión de primer grado por la parte demandada, una Sala de la Corte de Apelaciones de Rancagua, por fallo de veintidós de abril de dos mil veinticinco, la confirmó.

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

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en su recurso de nulidad sustancial, la parte demandada denuncia las siguientes infracciones:

-Leyes reguladoras de la prueba, en específico, los artículos 411 y 425 del Código de Procedimiento Civil y, a su vez, los artículos 582 y 889 del Código Civil, en lo que respecta a la valoración de la prueba pericial a fin de singularizar la cosa que se reivindica. Al respecto, expresa que la prueba pericial estableció que el terreno que se reivindica corresponde a 11,08 metros cuadrados, no obstante que en la demanda se indicó 15,1 metros cuadrados por el deslinde sur al fondo de la propiedad, con deslindes distintos.

Entonces, agrega, que el citado informe pericial no ofreció explicación alguna que diera cuenta de un análisis mínimamente plausible y suficiente para arribar a dicho resultado, y que aquello se traduce en la manifiesta falta de singularización de la cosa reivindicada, al no indicar los deslindes de los 11,08 m² del retazo de terreno.

Afirma que el perito no ofreció reconfiguración alguna de la ubicación exacta del retazo controvertido, encontrándose la cosa reivindicada completamente



indeterminada, lo que evidencia un análisis a lo menos ininteligible y contradictorio respecto de la posterior determinación del retazo de 11,08 metros cuadrados que serían de propiedad del demandante. Por ello, no se entiende cómo llega a dicha conclusión, más aún cuando los deslindes de la cosa singularizada por la actora arrojaban 15,1 metros cuadrados.

Esto último infringe por excelencia las normas de la sana crítica, en relación a la valoración del informe pericial en los términos del artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, al carecer de la debida fundamentación y ser contradictorio en relación a los deslindes indicados por la demandante, y no rectificadas posteriormente por la perito y luego por el tribunal, considerando, además, que el mismo experto, reconoce que de los títulos inscritos ni siquiera existe claridad en cuanto al deslinde poniente.

-Artículos 686, 696, 700, 714, 724, 728, 889, 893, 895, 896, 915, 924 y 2505 del Código Civil, en lo que respecta a la verificación de los requisitos de la acción reivindicatoria a la luz de la regularización de la posesión inscrita.

Señala que la Corte de Apelaciones confirmó la sentencia de primer grado bajo el argumento jurídico de que la acción reivindicatoria corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa y que el citado artículo 895 del Código Civil, dispone que la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

Añade, que el error de la sentencia consiste en estimar que procede la acción de dominio en contra del demandado, sin ser poseedor inscrito del inmueble cuyo retazo se pretende reivindicar, por lo que de conformidad con los artículos 889 y 895 del Código Civil, no exhibe la calidad jurídica necesaria en relación a la cosa disputada, careciendo de legitimación pasiva en su calidad de mero tenedor. Lo anterior, provoca una indefensión del dominio de un tercero, en este caso la poseedora inscrita del terreno.

-Artículo 915 del Código Civil, en lo que respecta a la verificación de los requisitos de la acción reivindicatoria en contra del injusto detentador.

La sentencia infringe la correcta interpretación y alcance del artículo 915 del Código Civil, puesto que éste no procede respecto de cualquier mero tenedor, sino que más bien de aquel que retiene injustamente el inmueble, esto es, sin título o antecedente jurídico que justifique su tenencia o cuando sigue ocupándolo de forma posterior a la extinción del mismo.

Finaliza solicitando que se invalide el fallo y se dicte uno de reemplazo que rechace 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 9 de enero de 2023, Jorge Ignacio Guzmán Lantadilla dedujo demanda de reivindicación, en juicio ordinario, en contra de Aquiles Fernando Morales León.

La funda en que es el único dueño de la propiedad ubicada en calle Ignacio Carrera Pinto N° 1184, ubicada en la Comuna de Rancagua, y que deslinda: NORTE, en cuatro metros veinte centímetros con calle Carrera Pinto; SUR, en dos metros noventa y cuatro centímetros con Luis Pérez; ORIENTE, Elías Durán; y PONIENTE, con resto de la propiedad que se adjudica a doña María Lobos de Cora.

Indica que lo adquirió por compraventa a Ernesto González Susperreguy, según escritura de fecha 16 de mayo de 2017, inscrita a fojas 3051v número 5629 en el Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, rol de Avalúo 95-37.

Agrega que Aquiles Fernando Morales León, sin título alguno que lo faculte, se encuentra ocupando un espacio de 15,1 metros aproximadamente, por el deslinde Sur, al fondo de su propiedad, con las siguientes medidas aproximadamente: NORTE: 2,9 metros con puerta cubierta, que deslinda con un sitio de 19,12 metros cuadrados, SUR: 3,72 metros, ORIENTE: 4,25 metros, PONIENTE: 4,25 metros.

Dado lo expuesto, solicita que se acoja la acción y que se declare: 1) Que, del inmueble individualizado, es dueño, y por consiguiente que el demandado no tiene derecho alguno de dominio sobre él. 2) Que el demandado debe restituir dicha parte del inmueble, en un espacio de 15,1 metros aproximadamente, por el deslinde Sur, al fondo de su propiedad, con las siguientes medidas aproximadamente: NORTE: 2,9 metros con puerta cubierta, que deslinda con un sitio de 19,12 metros cuadrados, SUR: 3,72 metros, ORIENTE: 4,25 metros, PONIENTE: 4,25 metros, haciendo entrega material de él, dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento, con auxilio de la fuerza pública con facultades de allanamiento y descerrajamiento si fuere necesario, incluyendo todos los demás eventuales ocupantes. 3) Que el demandado debe restituir todos los frutos naturales y civiles de la cosa y todos los que hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en la posesión de la propiedad, debiéndosele considerar como poseedor de mala fe para todos los efectos legales, con indemnización de perjuicios. 4) Que el demandado debe indemnizar por todos los deterioros que por su hecho o culpa haya sufrido la cosa, reservándose el derecho de pedir la determinación de los



frutos y deterioros indicados en los dos números anteriores en la época del cumplimiento del fallo. 5) Que el demandado debe pagar las costas de la causa.

2.-) El 18 de febrero de 2023, la parte demandada contestó la demanda, pidiendo su total rechazo.

En lo que interesa al recurso, argumentó que la demanda que se dirige en su contra debe ser rechazada a todo evento, pues no es propietario del inmueble que se pretende reivindicar, el que sólo ocupa ya que pertenece a la sociedad que explota un local comercial en éste, en razón de un acuerdo de arrendamiento con el poseedor inscrito, por el que ha pagado durante años sin ningún tipo de problema.

Agrega, que la propiedad pertenecía a su cónyuge, de quien se encontraba separado totalmente de bienes; que ella se encuentra fallecida; que antes de su muerte vendió, cedió y transfirió el inmueble. Es decir, su calidad es la de mero tenedor, por lo que no se verifican los requisitos del artículo 889 del Código Civil, esto es, entre otros, que la acción se debe dirigir contra el poseedor actual.

Por otro lado, hace presente que mal podría ser ilegal la ocupación referida si se realiza por expresa autorización de su propietario inscrito, a través de un acuerdo de arrendamiento y por el que ha pagado continuamente cumpliendo con su obligación contractual.

Asimismo, indica que no es efectivo que dichos metros reclamados pertenezcan a la propiedad del actor ni mucho menos, so pretexto de un “plano” o levantamiento particular, que no ofrece veracidad alguna respecto de la efectiva división urbanística y menos aún respecto de sus medidas y superficies reales. De este modo, no es efectivo que los metros que se pretenden reivindicar pertenezcan al demandante.

TERCERO: Que la sentencia de primer grado, confirmada en segunda instancia, de conformidad con la prueba rendida en autos –en lo que interesa al recurso- dio por establecidos los siguientes hechos:

1.- El actor es dueño exclusivo de la propiedad ubicada en calle Carrera Pinto N° 1184, comuna de Rancagua.

2.- El rol 95-38 correspondiente al inmueble arrendado por el demandado es colindante al rol 95-37 de propiedad del demandante.

3.- Conforme al informe pericial se estableció que el demandante está privado, en parte, de la posesión del inmueble objeto de la litis.

4.- El retazo de terreno pretendido se encuentra siendo ocupado por el propietario del inmueble colindante.

5.- El demandado es actual poseedor del inmueble o retazo de inmueble a restituir, en calidad de arrendatario.



Bajo tales supuestos fácticos, la sentencia en estudio indica que se cumple el primer requisito de la acción reivindicatoria, esto es, que la cosa sea susceptible de ser reivindicada, ya que los demandantes pretenden reivindicar parte de su terreno ocupado por el demandado, el que sería de 11.08 metros cuadrados.

Respecto a los dos últimos requisitos de la acción, consistentes en que los actores sean dueños de la cosa que se reivindica y que el reivindicante esté privado de la posesión, la magistratura de igual forma los da por cumplidos en virtud de los hechos asentados en la causa.

En consecuencia, al estimar que se verifican los presupuestos del artículo 889 del Código Civil, la sentencia en estudio acogió la demanda, condenando al demandado a restituir la parte del inmueble que se encuentra poseyendo, esto es, 11,08 metros cuadrados ubicados en el deslinde sur de la propiedad del actor, quien ostenta por escritura en el siguiente deslinde: “Al Sur, en dos metros noventa y cuatro centímetros con Luis Pérez”. Para cumplir con la restitución en la forma ordenada deberá estarse a lo señalado por la perito en su informe en torno a la superficie que debe poseer el inmueble del actor.

Por su parte, el fallo de segunda instancia reprodujo la sentencia en alzada y agregó que, efectivamente, como lo señala el demandado, éste no tiene la posesión, en los términos del artículo 700 del Código Civil, del bien que se pretende reivindicar, pero sin perjuicio de ello, se debe dejar establecido que la doctrina y parte de la jurisprudencia (Corte Suprema, fallo de fecha treinta de enero de dos mil trece, en causa Rol N° 6.322-2011), han aceptado que el sujeto pasivo de la acción reivindicatoria puede ser un mero tenedor, por aplicación e interpretación de lo dispuesto en el artículo 915 del Código Civil. En este sentido, la acción intentada pretende, precisamente, recobrar la posesión material del retazo de terreno en cuestión de un sujeto que no tiene la calidad de dueño o poseedor y al que el demandante le reconoce expresamente la calidad de mero tenedor del predio, por lo que deciden confirmar el fallo de primera instancia.

CUARTO: Que asentado lo anterior, y entrando al análisis del arbitrio de nulidad sustancial deducido por la parte demandada, cabe recordar que el artículo 889 del Código Civil dispone: *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”*.

QUINTO: Que, de lo anteriormente reseñado, se desprende que la acción reivindicatoria podrá prosperar siempre que concurren ciertos requisitos, a saber, que: **a)** La cosa que se reclama sea susceptible de reivindicar; **b)** El actor reivindicante sea dueño de ella; **c)** El reivindicante esté privado de su posesión, y **d)** El demandado esté en posesión de la especie que se reclama.



SEXTO: Que, de acuerdo con las alegaciones y normas invocadas por el impugnante, la controversia en relación al primer grupo de normas señaladas como infringidas radica en determinar si concurre el requisito de la singularización de la cosa que se reivindica.

Aquello, por cuanto si bien en la demanda se pretende reivindicar un retazo de 15,1 metros cuadrados, se dio lugar a la acción por solo 11,08 metros cuadrados, en base a un informe pericial que no ofreció explicación alguna, que diera cuenta de un análisis mínimamente plausible y suficiente para arribar a dicho resultado, lo que se traduce en la manifiesta falta de singularización de la cosa reivindicada.

Lo expuesto infringe, a juicio del recurrente, las normas de la sana crítica, en relación con la valoración de la prueba, al carecer el medio probatorio estimado como fundamental por el sentenciador de grado, de la debida fundamentación y ser contradictorio en relación a los deslindes indicados por la demandante.

SÉPTIMO: Que como lo ha sostenido este tribunal, el requisito en análisis “corresponde a una condición o presupuesto esencial de la acción de que se trata, o sea, es de aquellos que determinan su éxito y procedencia. Explicado de otra manera, la singularidad de la cosa reivindicada concierne a un supuesto indispensable para que prospere una acción reivindicatoria como la intentada en autos” (Corte Suprema, 04 de marzo de 2010, Rol N° 4743-2008), puntualizando, en ese mismo sentido, que la acción debe versar sobre una cosa singular previamente determinada. (Revista de Derecho, Jurisprudencia y Ciencias Sociales. Tomo 25. Sección primera; página 189. Sección primera; página 427).

En este orden de ideas, debe tenerse en consideración que, en nuestro ordenamiento, los bienes raíces se individualizan por los deslindes que se señalan en la respectiva inscripción de dominio. Por ello es que se ha dicho que un predio inscrito se encuentra correctamente individualizado cuando se mencionen sus linderos y sólo en este evento podrá afirmarse que se trata de una cosa singular. No obstante, el aludido carácter singular se refiere a que el bien deba estar especificado de tal modo que no quepa duda acerca de su individualidad, esto es, en términos que no solo haga posible que la discusión y el conocimiento del tribunal se circunscriba a una cosa concreta y conocida, sino que, además, permita la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del actor. Si bien esa particularidad de la cosa ha sido concebida, en principio, en oposición a las universalidades jurídicas, entendiéndose que éstas se encuentran excluidas de la acción protectora del dominio en estudio -con la salvedad del derecho de herencia, con respecto al que se ha previsto la acción anunciada en el artículo 891 y preceptuada en el artículo 1264, ambos del Código Civil- el requisito también mira



hacia la individualización del bien reclamado, sobre el que, en forma precisa y determinada, ha de recaer el dominio que la actora está llamada a comprobar y cuya trascendencia queda expuesta, ulteriormente, al momento de instar por el cumplimiento de la sentencia definitiva que zanje el conflicto, en el evento que sea favorable a la demandante, pues lo es, en la medida que el bien se halle debidamente especificado y sea posible cumplir con el fallo que ordene su restitución (Corte Suprema, Rol N° 60.868-2021. También Corte Suprema, Rol N° 5510-2023).

Por su parte, el profesor Daniel Peñailillo Arévalo señala: “La singularidad exigida debe comprenderse particularmente en un significado de determinación en sus contornos; la cosa ha de estar claramente individualizada. En el mismo sentido, el dominio (en el que el actor funda su acción) recae sobre cosas determinadas; a lo que puede añadirse que –si la acción tiene éxito– sólo así puede más tarde hacerse cumplir lo resuelto. En los inmuebles la determinación suele presentar dificultades. Desde luego, aunque la individualización del bien posible, una falta de cuidado en la presentación de los hechos suele conducir a un resultado adverso por falta de individualización; el tribunal observa el defecto, rechazando la demanda” (Daniel Peñailillo Arévalo, “Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales”, Editorial Legal Publishing Chile, 5ª Edición, 2022, pp. 114-115).

El mismo autor, indica: “En los inmuebles esta singularidad, en su sentido de determinación, presenta especial dificultad cuando lo reivindicado es un sector, una parte física de un predio; según el actor, el demandado posee sólo una parte de su predio; cuando el poseedor no ha marcado el perímetro de lo que considera suyo, la dificultad aumenta. Y entonces en la práctica el desafío para el actor es lograr coincidencia entre la descripción del sector poseído que ha consignado en la demanda y el sector que la prueba rendida deje como efectivamente poseído. Por cierto, si al tribunal le termina asistiendo una duda significativa, es muy probable que el resultado le será adverso” (Daniel Peñailillo Arévalo, “Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales”, Editorial Legal Publishing Chile, 5ª Edición, 2022, pp. 114-115).

OCTAVO: Que, en la especie, el demandante pidió que se declare por el tribunal que un espacio de 15,1 metros aproximadamente, por el deslinde Sur, al fondo de su propiedad, con las siguientes medidas aproximadamente: NORTE: 2,9 metros con puerta cubierta, que deslinda con un sitio de 19,12 metros cuadrados, SUR: 3,72 metros, ORIENTE: 4,25 metros, PONIENTE: 4,25 metros, es de su dominio exclusivo y, por consiguiente, que el demandado no tiene derecho alguno sobre el mismo y se ordene la restitución de la parte del inmueble que se encuentra poseyendo y ocupando.



Por su parte, en este punto, el demandado alega que no es efectivo que dichos metros reclamados sean de propiedad del actor y que un plano o levantamiento particular, no ofrece veracidad alguna respecto de la efectiva división urbanística, ni de sus medidas y superficies reales, motivos por los que la acción entablada no puede prosperar.

NOVENO: Que, para dilucidar si en la especie concurre el primer requisito de la acción (que se trate de una cosa susceptible de ser reivindicada), la sentencia censurada indica que se cumple con dicho presupuesto, porque la perito, luego de explicar que las inscripciones de los lotes colindantes no poseen metros lineales, ni cabida de superficie total de los terrenos, ni existen planos añadidos en el registro conservatorio, analizada la historia registral de estos lotes ha advertido que ambos nacen de la subdivisión de un paño único de mayor cabida, que poseía una superficie de 264 metros cuadrados, y que, por información obtenida en el Departamento de Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Rancagua, el local comercial singularizado con el N° 1190, se encuentra regularizado por la solicitud realizada conforme a las disposiciones de la ley N° 19.583, según Permiso de edificación N° 35/2002, y certificado de regularización, y contempla una superficie total de terreno de 197,71 metros cuadrados, en el que se emplaza una edificación de 186,37 metros cuadrados, alcanzando una superficie ocupada de suelo de 94,26%, agregando que, conforme a ello, el terreno del demandante bajo numeración 1184 ha de poseer 66.29 metros cuadrados. Luego, finaliza indicando que de su reconocimiento en terreno y mediciones realizadas ha advertido que el propietario del local comercial ubicado en la misma calle bajo el número 1190 se encuentra ocupando 11,08 metros cuadrados de propiedad del demandante.

No obstante, reconoce el fallo que el informe pericial no señala de manera clara la forma en que arriba a las conclusiones, añade que del contenido del mismo, resulta relevante lo mencionado en el acápite 10, denominado “Observaciones”, en el que expone que, “el día 18 de agosto del presente año a las 16:00 hrs, concurrí al reconocimiento pericial de los locales comerciales sujetos de estudios, por lo que pude constatar en terreno que en el deslinde sur del local comercial singularizado con el N° 1184, que corresponde a 2,94 metros de fondo, esta porción es ocupada por el propietario del local comercial ubicado en la misma calle, bajo el número 1190, que es de 11,08 metros cuadrados”.

De lo recién descrito, concluye la sentencia recurrida, que reproduce la de primera instancia, que la perito es enfática en concluir que el demandante está privado, en parte, de la posesión del inmueble objeto de la litis.

DÉCIMO: Que, lo razonado precedentemente, pone de manifiesto el desacierto en que incurrieron los juzgadores al dar por concurrente el requisito de



la singularidad de la cosa que se reivindica, por cuanto al solicitar la parte demandante que se ordene la restitución de “un espacio de 15,1 mts aproximadamente, por el deslinde Sur, al fondo de la propiedad, con las siguientes medidas aproximadamente: NORTE: 2,9 metros con puerta cubierta, que deslinda con un sitio de 19,12 metros cuadrados, SUR: 3,72 metros, ORIENTE: 4,25 metros, PONIENTE: 4,25 metros”, no individualizó ni determinó su forma ni la ubicación específica en que se encuentra dentro del predio en poder del demandado.

Este defecto no pudo ser superado en la sentencia en estudio, por cuanto erróneamente los jueces de la instancia dieron por acreditado el requisito en referencia, al entender que la cosa que el demandante pretende reivindicar es una parte del terreno que se encuentra en poder del demandado, consistente en 11,08 metros cuadrados ubicados en el deslinde sur de la propiedad del actor, quien ostenta por escritura el siguiente deslinde: “Al sur, en 2,94 metros con Luis Pérez”, no especificando la parte donde dichos metros cuadrados se ubicarían.

De este modo, tal como señala el recurrente, la pericia, además de contradecir la singularización imprecisa y errada del retazo del terreno que se pretendía reivindicar, ofrecida por la demandante (pues efectivamente según el perito no serían 15,1 metros cuadrados), no analizó, ni reconfiguró la que, en sus términos, sería la correcta delimitación y singularización de los supuestos 11,08 metros cuadrados.

Conjuntamente, y tal como se reconoce en el fallo recurrido, que reproduce el de grado, el informe pericial no señala de manera clara la forma en que arriba las conclusiones, pero estima que del contenido del mismo, resulta relevante que haya concurrido a constatar en terreno y verificado de esta forma, sin indicar cómo, que la porción señalada en la sentencia, esto es 11,08 metros cuadrados, es ocupada por el demandado, aun cuando en ninguna parte de la pericia se especifique en qué sector exacto se ubica ese retazo.

En ese orden de ideas, mantener la decisión de acoger la demanda en la forma en que se determinó, conllevaría a la imposibilidad de cumplir la sentencia en estudio.

Así las cosas, el fallo recurrido transgrede los artículos 425 del Código de Procedimiento Civil y 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 acoger, equivocadamente, una demanda reivindicatoria, por lo que procede hacer lugar al recurso de casación en el fondo.

UNDÉCIMO: Que, en correspondencia con lo determinado, se hace innecesario emitir pronunciamiento acerca de las infracciones de ley invocadas en segundo y tercer lugar en el recurso.



Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 766 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo, ambos deducidos por el abogado Jorge Tagle Ortiz, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de veintidós de abril de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua, la que **se invalida**, procediendo a dictar acto seguido y sin nueva vista, pero separadamente, la sentencia de reemplazo que corresponde.

Regístrese.

Redacción a cargo del abogado ministro Sr. Arturo Prado Puga.

N° 17.737-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E. y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por haber cesado sus funciones.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 25/06/2026 13:02:25

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 25/06/2026 13:02:26

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 25/06/2026 13:02:26

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 25/06/2026 13:02:27



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo José Prado Puga, Mauricio Alonso Silva Cancino, María Angélica Cecilia Repetto García y Mario Rolando Carroza Espinosa y el Abogado Integrante Álvaro Rodrigo Vidal Olivares. No firma, por estar ausente, el Ministro Mario Rolando Carroza Espinosa. Santiago, veinticinco de junio de dos mil veintiséis.

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

