Santiago, catorce de mayo de dos mil veinte.-

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada con las siguientes modificaciones:

1°.- Del considerando octavo, se elimina la parte final de su primer párrafo correspondiente a la oración: *"Este último requisito, atendida la naturaleza de lo pedido, he de entenderse cumplido y, por tanto, debemos examinar los dos primeros."* Asimismo, se elimina todo su segundo párrafo;

2°.- Del considerando noveno, se suprime su último párrafo; y

3°.- Se eliminan los considerandos décimo y undécimo.

Y TENIENDO EN SU LUGAR Y, ADEMÁS, PRESENTE:

I.- EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN DE LA PARTE DEMANDANTE

Primero: Que, a fojas 437 y siguientes, el demandante de autos don **JOSÉ LUIS VALDÉS JAQUE** dedujo, en tiempo y forma, recurso de apelación dirigido en contra de la sentencia definitiva de primera instancia de fecha doce de marzo de dos mil dieciocho dictada por don Rodrigo Matus De La Fuente, Juez Suplente del Vigésimo Segundo Juzgado Civil de Santiago, complementada por orden de esta Corte, mediante sentencia de fecha diecisiete de abril de dos mil diecinueve dictada por don Pedro García Muñoz, Juez Titular del mismo Tribunal, fallo por el cual se decidió: *"I.- Que se rechazan las tachas formuladas por la demandante principal, sin costas. II.- Que se rechaza la demanda principal de autos interpuesta a fojas 8 y siguientes, en todas sus partes. III.- Que se rechaza la excepción de prescripción opuesta por la demandada a fojas 40 y siguientes. IV.- Que se omite pronunciamiento sobre las demandas reconvencionales interpuestas de forma subsidiaria a fojas 40 y siguientes. V.- Que cada parte soportará sus costas."*

XZVBPPXXXD

Solicita de esta Corte, se enmiende con arreglo a derecho la sentencia y en definitiva se declare: *"1. Que el inmueble ubicado en calle Gran Vía número 8.700 y denominado sitio número 2 de la manzana V, inscrito a fojas 15134, Nº 16977 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1999, es de dominio exclusivo de su representado y por consiguiente, el demandado, es injusto detentador de la porción de terreno de 701,83 (setecientos uno coma ochenta y tres), que forma parte del mismo y ya ha sido singularizada en esta causa; 2. Que el demandado, debe restituir la parte del inmueble que detenta ilegítimamente, ya singularizada en autos, debiendo salir del predio referido dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva que se pronuncie en esta causa, dejándolo libre de todo ocupante y obra, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública; 3. Que el demandado debe restituir todos los frutos civiles y naturales del inmueble que se reivindica y todos los que habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, desde el día en que entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales; 4. Que el demandado debe indemnizar todos los deterioros que por su hecho o culpa, ha sufrido y sufra el inmueble objeto de la acción reivindicatoria, más costas e intereses corrientes y reajustes de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, hasta la fecha del pago efectivo, reservándose esta parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, el derecho de pedir la determinación de los perjuicios, para la época de cumplimiento del fallo, debiéndose considerar al demandado como poseedor de mala fe para todos los efectos legales; 5. Que el demandado debe pagar por concepto de ocupación y uso del predio de su propiedad, una suma equivalente a 200 Unidades de Fomento mensuales o la que la Ilustrísima Corte de Apelaciones determine, desde el inicio de su ilegítima ocupación y hasta que se verifique la*

XZVBPPXXXD

restitución efectiva del inmueble objeto de la acción, más intereses corrientes y reajustes de acuerdo con la variación que experimenta el Índice de Precios al Consumidor hasta la fecha del pago efectivo; y 6. Que el demandado debe pagar las costas del juicio."

Segundo: Que el demandante ha fundado su recurso de apelación, primeramente, sosteniendo que el fallo recurrido ha invocado una interpretación doctrinaria que su parte estima no se ajusta a derecho, ni es concordante con la jurisprudencia uniforme y doctrina mayoritaria existente sobre la materia. Ello, por cuanto para verificar la concurrencia del requisito de la acción reivindicatoria consistente en la falta de la posesión de la cosa que se reivindica, debe tenerse en consideración que tratándose de bienes inmuebles, la pérdida de la posesión puede producirse ya sea por la privación de la posesión inscrita solamente, conservándose la posesión material; o por la pérdida de la posesión material, conservándose la posesión inscrita o por carencia tanto de la posesión inscrita como de la material. En este caso, alega, nos encontraríamos en la hipótesis de la pérdida de la posesión material, pero conservándose la posesión inscrita. Añade a este respecto que, dada la defensa del demandado quien adujo ser dueño y sólo subsidiariamente alegó haber adquirido por prescripción, el meollo del conflicto radicaba en determinar cuál de las partes, en relación con el inmueble reivindicado era el legítimo dueño del mismo y se encontraba amparado por la respectiva inscripción registral.

Continúa con su recurso, expresando que, en concordancia con lo anterior y teniendo en consideración que en el fallo se ha dado por acreditado que su parte es dueña de lo que se reivindica y que ello es una cosa singular, concurrirían todos los requisitos que la jurisprudencia nacional y el Código Civil ha establecido para la procedencia de una acción de esta naturaleza, esto es, que el actor tenga el derecho de propiedad sobre la cosa que reivindica; que esté privado o destituido de la posesión de ésta; y que se trate de una cosa singular.

XZVBPPXXXD

Luego, expone que su parte, tiene el derecho que habiendo solicitado la intervención y pronunciamiento de los Tribunales Ordinarios de Justicia, no puede quedar en la indefensión, aduciéndose la existencia de otras acciones que podría interponer.

Sobre el supuesto *"problema fáctico"* descrito en el considerando duodécimo de la sentencia de autos y que impediría acoger la demanda interpuesta, manifiesta que es inexistente de acuerdo a lo ya expuesto, más aún si lo pedido por su representado, de 701,83 metros cuadrados es menor a aquello que se ha acreditado por el peritaje como un faltante de 858 metros cuadrados que es dado por establecido y que sería a lo que tiene derecho.

Agrega que, sin embargo, no haber sido motivo de desarrollo en el fallo y de acuerdo a la prueba rendida en autos, las restantes solicitudes de su parte contenidas en la parte petitoria de su libelo de demanda, son del todo procedentes y así debió haber sido resuelto y declarado.

Finalmente, indica que, tanto la demanda reconvencional de la contraria, como las peticiones subsidiarias de la misma, son improcedentes al haberse establecido fehacientemente la propiedad de su parte sobre el inmueble objeto de reivindicación, no siendo tampoco procedente la declaración de prescripción adquisitiva en contra de título inscrito.

Concluye solicitando sea acogido el presente recurso de apelación, en los términos ya indicados en la consideración primera de esta sentencia.

Tercero: Que la reivindicación, de acuerdo con el artículo 889 del Código Civil, tiene por objeto la restitución de la posesión de una cosa singular al dueño que actualmente no posee, lo que implica que el objeto de la reivindicación debe estar determinado individualmente.

Con el anotado objeto, es condición esencial que se determine y especifique la cosa singular que se reivindica de forma tal que no pueda caber duda en su individualización, a fin que la discusión de las

XZVBPPXXXD

partes pueda recaer sobre una cosa concreta y que los Tribunales resuelvan el litigio con pleno conocimiento de los hechos.

Pues bien, en el caso de los bienes raíces, la forma más común de hacerlo es a través de la identificación de los datos correspondientes a la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo en relación a la foja, número y año del Registro de Propiedad de dicho oficio, así como sus deslindes, que se pueden leer de la misma inscripción conservatoria.

Cuarto: Que, en este caso, el demandante don José Luis Valdés Jaque identificó su bien raíz a través de la inscripción conservatoria, según documento acompañado a fojas 1 y siguientes, como una propiedad ubicada en calle Gran Vía N° 8.700 que corresponde al sitio N° 2 de parte de la manzana V, primer sector del plano de loteo del Parque Residencial Manquehue Lo Curro, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, que deslinda: Norte, en cincuenta metros con canal Fiscal; Sur, en cincuenta y cinco metros en línea curva con calle Gran Vía; Oriente, en ciento cinco metros con sitio número uno de la manzana V; Poniente, en ciento cincuenta y cinco metros, en línea quebrada con propiedad del señor Rol. El título aparece inscrito a fojas 15.134, N° 16.977 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1999.

En cuanto a la superficie que se reivindica, añadió que la misma es de 701, 83 metros cuadrados, que sería la porción de terreno faltante del predio de su propiedad correspondiente a un polígono que se encontraría en el deslinde oriente de su propiedad, colindante con el sitio N° 1 de propiedad de don Arturo Murua Polanco, demandado en esta causa.

Quinto: Que, a su vez, se tiene por establecido que el demandado es dueño de la propiedad ubicada en calle Gran Vía N° 8.756, correspondiente al sitio N° 1 de la manzana V del primer sector del plano de loteo del Parque Residencial Manquehue Lo Curro, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, cuyos deslindes son:

XZVBPPXXXD

Norte, en setenta metros con el sitio número tres, canal de por medio; Sur, en cincuenta metros con la Gran Vía; Oriente, en cien metros con quebrada y Poniente, en ciento cuatro metros con el sitio número dos de la manzana V. El título a nombre del demandado don Arturo Murua Polanco, se encuentra inscrito a fojas 28.080 N° 42.405 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2012.

Sexto: Que, sobre la debida singularización de lo reivindicado, la jurisprudencia ha sostenido que tal requisito: *"...corresponde a una condición o presupuesto esencial de la acción de que se trata, o sea, es de aquellos que determinan su éxito o 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..."* (Excma. C.S., 04 de marzo de 2010, Rol 4743-2008), puntualizando, en ese mismo sentido, que la acción debe versar sobre una cosa singular previamente determinada.

Ahora bien, debe tenerse en consideración que en nuestro ordenamiento los bienes raíces se individualizan, entre otros elementos, por los deslindes que se señalan en la respectiva inscripción de dominio. Por ello se ha dicho que un predio inscrito se encontrará correctamente individualizado cuando se mencionen sus linderos y sólo en este evento podrá afirmarse que se trata de una cosa singular.

Sin embargo, además, el aludido carácter singular se refiere también a que el bien deba estar especificado de tal modo que no quepa duda alguna acerca de su individualidad, es decir, en términos que no sólo haga posible que la discusión y el conocimiento del Tribunal se circunscriba a una cosa concreta y conocida, sino que, igualmente, permita la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del actor.

En efecto, el requisito apunta hacia la individualización del bien reclamado, sobre el que, en forma precisa y determinada, ha de recaer el dominio que el actor está llamado a comprobar y cuya trascendencia

XZVBPPXXXD

quedará expuesta, posteriormente, al momento de instar por el cumplimiento de la sentencia definitiva que zanje el conflicto, en tanto sea favorable al demandante, pues sólo en la medida que el bien se halle debidamente especificado será posible cumplir con el fallo que ordene su restitución.

En el anotado sentido, si la demanda se refiere a retazos o porciones de un inmueble de mayor extensión, como acontece en el caso de autos, no será suficiente indicar la sola inscripción y deslindes del predio principal pues la individualización de lo reivindicado exigirá otros antecedentes, hitos o cualquier otra referencia que permitan conocer qué es lo que se pide restituir.

En la especie, la descripción de la superficie cuya restitución exige el actor carece de tales indicaciones ya que solamente se ha mencionado su superficie y, desde luego, los actos de ocupación que a su respecto se señalan no permiten satisfacer el requisito de su debida singularización, incurriendo la demanda en un defecto ab initio que impide acceder a lo pedido, pues si se desconoce la individualidad de lo demandado no resultaría posible la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del recurrente.

Séptimo: Que, en este sentido, es relevante la circunstancia que el informe pericial que rola a fojas 334 y siguientes, en su apartado de conclusiones respecto de la propiedad del demandante, expresa que: *"La superficie tiene una diferencia negativa de 858 m2, es decir, le falta esta superficie, que corresponde aproximadamente al 20% de su superficie total."*

De este modo, como ya se sostuviera en la consideración duodécima del fallo apelado, siendo lo solicitado de restitución una superficie de 701,83 metros cuadrados, esto es, menor a la superficie predial determinada en el señalado informe de perito, no queda más que entender que la descripción elaborada por el actor, para sustentar su demanda en cuanto a lo que se ha pretendido reivindicar, resulta defectuosa.

XZVBPPXXXD

Octavo: Que, así las cosas, al no poder establecerse los hechos relativos a la individualización de la propiedad que se reivindica, no procede acoger la reivindicatoria entablada, puesto que, no se cumple con la exigencia legal contenida en el artículo 889 del Código Civil, en orden a singularizar la cosa objeto de la acción.

II.- EN CUANTO A LA ADHESIÓN A LA APELACIÓN Y RECURSO DE APELACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

Noveno: Que, a fojas 451 y siguientes, el demandado don **ARTURO FERNANDO DE JESÚS MURUA POLANCO**, adhirió a la apelación en contra de la sentencia dictada en autos, solicitando de esta Corte que se modificará el fallo en lo siguiente: *"1.- Que el demandante no acreditó el dominio sobre la porción de terreno que pretendía reivindicar; 2.- Que la porción pretendida no ha sido debidamente individualizada; 3.- Que el demandante adquirió la posesión del inmueble como especie o cuerpo cierto, razón por la cual, no tiene derecho sobre la porción que se intenta reivindicar; 4.- Que no se ha acreditado la ocupación ilegal pretendida por el reivindicante, respecto del demandado principal y 5.- Que se imponga al demandante la condena en costas."*

En síntesis, expone la existencia de cuatro agravios a su parte consistentes en primer lugar, por no haber acreditado el actor el dominio sobre la porción de terreno que reivindica; en segundo lugar, por no haberse cumplido con la exigencia de singularidad de la cosa a reivindicar, pues no se indicó con precisión la ubicación exacta de la porción de terreno supuestamente ocupada por su parte ni sus hitos; en tercer lugar, por haber el Tribunal de primera instancia prescindido del título traslaticio de dominio que sirvió de base a la posesión del actor, cuya adquisición fue como especie o cuerpo cierto y en cuarto y último lugar, por haber determinado erróneamente el Tribunal, a partir del informe pericial practicado en el juicio, que el cerco divisorio entre ambos lotes – de propiedad del demandante y demandado – se

XZVBPPXXXD

encontraría desplazado hacia el poniente y que ello privó al demandante de la ocupación de 858 metros cuadrados.

Décimo: Que, en lo referente a las alegaciones vertidas por el demandado en su adhesión a la apelación, habrá de estarse a lo razonado en los considerandos sexto a octavo del presente fallo, reiterando éstos sentenciadores que el inmueble que se reivindicó por el actor en su acción dirigida en contra del demandado, no satisfizo el requisito de singularizar la cosa objeto de la acción, lo que, en definitiva, impedirá que aquella acción reivindicatoria pueda prosperar.

Undécimo: Que, igualmente, a fojas 490 y siguientes, el demandante dedujo recurso de apelación dirigido en contra de la sentencia complementaria dictada con fecha diecisiete de abril de dos mil diecinueve, por estimarla agraviante a su parte, solicitando a esta Corte se revoque en aquella parte que rechaza la demanda reconvencional por prescripción adquisitiva y en su lugar sea acogida, con costas.

Funda su recurso, argumentando que, es un error del sentenciador de primer grado rechazar la prescripción adquisitiva, entendiendo que se opuso como excepción, desde que, él la presentó como fundamento de su demanda reconvencional, por lo que debió pronunciarse y cumpliendo con la posesión inscrita acreditada por su parte y los demás requisitos legales, se debió declarar lo solicitado.

Añade que, la demanda reconvencional por prescripción adquisitiva no fue opuesta de manera subsidiaria, como comprende el Tribunal, y al reconocer al actor principal como dueño y no reconocer esa calidad a su parte, correspondía que se emitiera el pronunciamiento en cuestión, lo que no hizo.

Luego, refiere que la sentencia impugnada debió acoger la prescripción adquisitiva alegada por su parte, tanto como acción y como excepción, desde que, de acuerdo a la historia de la propiedad raíz la cual detalla identificando los correspondientes títulos inscritos desde 1967 y hasta 2012, año de adquisición de su representado,

XZVBPPXXXD

invocando la posesión inscrita, pacífica e ininterrumpida de los anteriores poseedores, lo que demuestra que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria el inmueble.

Duodécimo: Que sobre el particular, bastará con manifestar que de la sola lectura de la demanda reconvencional contenida en el primer otrosí de su escrito de fojas 40 y siguientes, aparece claramente que dicha acción entablada perseguía la declaración de prescripción adquisitiva, *"... para el evento que se estimare que el Sr. Arturo Murua Polanco tiene legitimación pasiva en esta causa y que debe restituir el inmueble reivindicado..."*, esto es, partía de la base que la acción reivindicatoria del demandante principal fuere acogida, circunstancia que atendido lo razonado y lo que se dirá a continuación en lo resolutivo, no aconteció en la especie, por lo que, tal y como razonó el sentenciador del Tribunal a quo, resulta inoficioso emitir pronunciamiento acerca de la aludida acción, dado los categóricos términos en que fue planteada por la propia recurrente.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma, sin costas,** la sentencia pronunciada con fecha doce de marzo de dos mil dieciocho, escrita a fojas 396 y siguientes, complementada por sentencia de fecha diecisiete de abril de dos mil dieciocho, escrita a fojas 484 y 485, dictada por el Vigésimo Segundo Juzgado Civil de Santiago.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Rodrigo Rieloff Fuentes.

Regístrese y devuélvase con todos sus agregados.

Civil Nº 4403-2018

XZVBPPXXXD

Pronunciada por la **Tercera Sala de esta Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por el Ministro señor Alejandro Madrid Crohare, conformada por la Fiscal Judicial señora

Clara Carrasco Andonie y el Abogado Integrante señor Rodrigo Reiloff Fuentes.

ALEJANDRO MADRID CROHARE
MINISTRO
Fecha: 14/05/2020 13:06:38

CLARA ISABEL CARRASCO ANDONIE
FISCAL
Fecha: 14/05/2020 09:24:57

RODRIGO FERNANDO RIELOFF FUENTES
ABOGADO
Fecha: 14/05/2020 14:36:56

SONIA VICTORIA QUILODRAN LEBERT
MINISTRO DE FE
Fecha: 14/05/2020 15:53:41

XZVBPPXXXD

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Alejandro Madrid C., Fiscal Judicial Clara Isabel Carrasco A. y Abogado Integrante Rodrigo Rieloff F. Santiago, catorce de mayo de dos mil veinte.

En Santiago, a catorce de mayo de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

XZVBPPXXXD

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 05 de abril de 2020, 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