

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de la Serena  
CAUSA ROL : C-3106-2020  
CARATULADO : CORTÉS/TAPIA

La Serena, veintinueve de Marzo de dos mil veintidós

Vistos.

En lo principal de la presentación de fecha 28 de octubre de 2020, a folio 1, comparece Manuel Ignacio Gómez Astorga, abogado, domiciliado en calle Los Carrera N° 335 oficina 203, Edificio Doña Javiera de La Serena, en representación de Douglas Yerko Cortés Amante, interponiendo acción reivindicatoria, en juicio ordinario, contra de Juan Emilio Tapia Seura, ignoro profesión u oficio, cédula nacional de identidad N° 10.878.562-4, domiciliado en pasaje Rapa Nui N° 946, Población 17 de Septiembre, comuna de La Serena, fundado en lo siguiente:

I.- Antecedentes registrales del inmueble objeto de la acción.

A.- Ricardo Alberto Molina Mellas, chileno, casado, jubilado, cedula nacional de identidad N° 9.215.713-k, domiciliado en calle Marta Ortiz número mil ochocientos catorce, comuna de Buin, Región Metropolitana, es dueño único y exclusivo de las Parcelas número setenta y uno, setenta y dos y setenta y tres que resultaron a partir de la subdivisión del Lote A guión tres que a su vez resultado de la subdivisión de la Estancia El Sauce o Brillador, cuyas superficies y deslindes particulares son los siguientes., PARCELA N° 71, de una superficie aproximada de doce coma dos hectáreas y deslinda: Al



**Foja: 1**

Norte, con parcela n° 72; Al Sur, con parcela n° 70, Al Oriente, con parcela n° 78, y Al Poniente, con parcela n° 76; PARCELA N° 72, de una superficie aproximada de doce como dos hectáreas y deslinda: Al Norte, con parcela n° 73, Al Sur, con parcela n° 71, Al Oriente, con parcela n° 77 y Al Poniente, con parcela n° 75; PARCELA N° 73, de una superficie aproximada de doce coma dos hectáreas y deslinda: Al Norte, con parcela n° 74, Al Sur, con parcela n° 72, Al Oriente, con parcela n° 76 y Al Poniente, con parcela n° 74, lo anterior según consta del plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero Cuarta Región mediante Resolución de fecha 24 de Julio de 2002.

B.- Las parcelas antes individualizadas fueron adquiridas por tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa de fecha siete de noviembre de 2002, suscrita ante la Notario de Santiago doña Nancy de la Fuentes Hernández; el dominio se encuentra inscrito a fojas 4.305 número 3.966 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2002.

C.- Con posterioridad, el señor Molina Mellas procedió a fusionar y subdividir los predios ya singularizados en 43 lotes signados como Lote AL guion Uno al Lote AL guion cuarenta y tres, según consta del plano de fusión y subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero Cuarta Región mediante Certificado número cuatro romano guion E guion ciento cuarenta y tres de fecha siete de noviembre de 2012, cuyo ejemplar se encuentra agregado bajo el número mil novecientos sesenta y ocho al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2012.



Foja: 1

D.- A continuación, el señor Molina Mella procedió a subdividir el Lote AL guión Uno resultante de la subdivisión señalada en la letra “c” de este instrumento, en dos lotes signados Lote AL guion Uno guion A y lote AL guion Uno guion B, según consta del plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero Cuarte Región mediante Certificado número cuatro romano guion E guion veintiséis de fecha 24 de Octubre de 2014 y cuyo ejemplar se encuentra agregado bajo el número 1050 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2014.

E.- Con fecha 14 de Noviembre de 2014 [escritura rectificada con fecha 5 de Enero de 2015], don Víctor Andrés Zúñiga Seguel en representación de don Ricardo Alberto Molina Mellas, vende, cede, y transfiere en dominio pleno a don Douglas Yerko Cortés Amante el Lote AL guión Uno guion B, resultante de la subdivisión señalada en la letra “d” del presente, cuya superficie y deslindes particulares son: LOTE AL GUION UNO GUION B, superficie cincuenta mil metros cuadrados y deslinda: Al Nororiente, en línea recta de 236, 93 metros con parcela 78, servidumbre de transito de por medio; Al Norponiente, en línea recta de 242,81 metros con lotes AL guion diez y AL guion dieciséis del plano, además de línea recta de 36, 58 metros con lote AL guion cuarenta y tres y línea recta de 143,06 metros con lote AL guion uno de la misma subdivisión; Al Suroriente, en línea recta de 375,02 metros con parcela 70; y, Al Sur poniente, en línea recta de 198, 50 metros con lote AL guion 17 y línea recta de 58, 55 metros con lote AL guion dos del plano.

II.- Dominio y posesión.



**Foja: 1**

Alega que su representado es dueño del inmueble de autos y ha estado en posesión material, tranquila, pacífica y no interrumpida, desde el 14 de noviembre de 2014, fecha en que lo adquirió por tradición que se materializó a través de la inscripción a su nombre, a fojas 506 número 375 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 2015, lo que unido a las posesiones de los antecesores, ya señalados, según lo prescrito por el artículo 717 del Código Civil, rolante a fojas 4.305 número 3.966 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2002, otorgan una posesión con las calidades ya señaladas por un término superior a diez años completos sobre el bien raíz correspondiente a Lote “AL-1-B”, Resultante de la subdivisión del lote “AL-1”, de la subdivisión del predio que resulto de la fusión de las parcelas números 71, 72 y 73, éstas de la subdivisión del lote “A-3” de la Estancia El Sauce o Brillador, comuna de La Serena.

III.- Antecedentes que fundan la acción deducida.

Indica que en los documentos que acompaña consta que es dueño del inmueble correspondiente al Lote “AL-1-B”, Resultante de la subdivisión del lote “AL-1”, de la subdivisión del predio que resulto de la fusión de las parcelas números 71, 72 y 73, éstas de la subdivisión del lote “A-3” de la Estancia El Sauce o Brillador, comuna de La Serena, tal como acredita con el certificado de dominio vigente de la propiedad. Dicho inmueble fue adquirido por tradición que hizo don Víctor Andrés Zúñiga Seguel en representación de don Ricardo Alberto Molina Mellas, sirviendo de título traslativo de dominio escritura pública de compraventa de fecha 14 de noviembre de 2014, rectificadas con fecha 5 de enero de 2015, otorgada ante el



**Foja: 1**

Notario Público don Oscar Fernández Mora. Dicha propiedad se encuentra inscrita a fojas 506 número 375 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 2015, y tiene una superficie aproximada cincuenta mil metros cuadrados, con los siguientes deslindes: Al Nororiente, en línea recta de 236, 93 metros con parcela 78, servidumbre de tránsito de por medio; Al Norponiente, en línea recta de 242,81 metros con lotes AL guion diez y AL guion dieciséis del plano, además de línea recta de 36, 58 metros con lote AL guion cuarenta y tres y línea recta de 143,06 metros con lote AL guion uno de la misma subdivisión; Al Suroriente, en línea recta de 375,02 metros con parcela 70; y, Al Sur poniente, en línea recta de 198, 50 metros con lote AL guion 17 y línea recta de 58, 55 metros con lote AL guion dos del plano.

Alega que el demandado, ya individualizado, pretendiéndose dueño y poseedor del inmueble, ha ejercido actos que importan desconocimiento de su derecho de dominio y que le han privado de la posesión material de dicho bien raíz.

Explica que a mediados del año 2018 su representado empezó los trámites en el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), referentes a la subdivisión del terreno, logrando con fecha 6 de septiembre de 2019, la aprobación de la misma, en 10 lotes de 5.000 metros cada uno.

Menciona que, a fines del año 2019, constató que el demandado inició una construcción de material sólido en su terreno, específicamente en los “Lotes Dos y Tres”, de acuerdo a la subdivisión arriba señalada, motivo por el cual se acercó personalmente a exponerle la situación, haciéndole presente que el lugar donde estaba construyendo y cercando es de su propiedad, exhibiéndole los planos, escrituras y



**Foja: 1**

certificados de dominio, circunstancia que el demandado ofuscadamente negó.

Por dichas razones y previas citas legales, solicita tener por interpuesta acción reivindicatoria en contra de Juan Emilio Tapia Seura, ya individualizado; acogerla a tramitación y en definitiva declarar:

1.- Que el inmueble individualizado es de su dominio exclusivo y por consiguiente el demandado, debe restituirle dicho inmueble dentro de tercero día, desde que la sentencia quede ejecutoriada, o en el plazo que S.S determine, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario.

2.- Además que la demandada, debe indemnizarle todos los perjuicios ocasionados, a culpa suya, reservándose el derecho de pedir la determinación de los mismos, en la época de cumplimiento del fallo.

3.-Que el demandado, debe pagar las costas de la causa.

**Mediante escrito de fecha 16 de diciembre de 2020, a folio 15,** Manuel Ignacio Gómez Astorga, abogado, por el demandante, en cumplimiento a lo ordenado en resolución de 10 de diciembre del mismo año, que acogió la excepción dilatoria de ineptitud del libelo opuesta por la demandada, corrigió el libelo de la demanda indicando claramente sobre qué porción, cabida o superficie de su predio, y bajo qué deslindes, la parte demandada ha ejercido actos de posesión que afectan el derecho de propiedad del actor, de la manera que pasa a referir.

1.- Su representado es dueño del inmueble denominado LOTE AL – 1-B , resultante de la subdivisión del LOTE AL-1, resultante de la subdivisión del predio que resultó de la Fusión de las Parcelas números



**Foja: 1**

71,72 y 73 ,que resultaron a partir de la subdivisión del Lote A-3, que a su vez , resultó de la subdivisión de la Estancia El Sauce o Brillador, ubicado en la comuna de La Serena; lo adquirió por compraventa que hizo a don Ricardo Alberto Molina Mellas, según consta de escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2014 rectificada por la de fecha 5 de enero de 2015 ,ambas otorgadas ante el Notario de La Serena don Oscar Fernández Mora, y que corren inscritas a nombre de Douglas Yerko Cortés Amante, a fojas 506 número 375 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2015; la propiedad tiene, según sus títulos los siguientes deslindes especiales: AL NORORIENTE, en línea recta de 236,93 metros, con parcela setenta y ocho ; AL NORPONIENTE: en línea recta de 242,81 metros con lotes AL guión Diez y AL guión Dieciséis del plano, además en línea recta de 36,58 metros con lote AL guión Cuarenta y Tres y en línea recta de ciento cuarenta y tres coma cero seis metros con Lote AL guión Uno de la misma subdivisión, AL SURORIENTE, en línea recta de trescientos setenta y cinco coma cero dos metros con parcela setenta y AL SURPONIENTE: en línea recta de ciento noventa y ocho coma cincuenta metros con lota AL guión diecisiete y en línea recta de cincuenta y ocho coma cincuenta y cinco metros con lote AL guión Dos del plano.

2.- El demandado, Juan Emilio Tapia Seura, se encuentra en posesión material de la totalidad del predio del que su representado es dueño, y que tiene una superficie de cincuenta mil metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: AL NORORIENTE, en línea recta de 236,93 metros, con parcela setenta y ocho ; AL NORPONIENTE: en línea recta de 242,81 metros con lotes AL guión Diez y AL guión Dieciséis del plano, además en línea recta de 36,58 metros con lote AL guión Cuarenta y Tres y en línea recta de ciento cuarenta y tres coma



**Foja: 1**

cero seis metros con Lote AL guión Uno de la misma subdivisión , AL SURORIENTE, en línea recta de trescientos setenta y cinco coma cero dos metros con parcela setenta y AL SURPONIENTE: en línea recta de ciento noventa y ocho coma cincuenta metros con lota AL guión diecisiete y en línea recta de cincuenta y ocho coma cincuenta y cinco metros con lote AL guión Dos del plano., y que corresponde al predio que se reivindica por la presente acción de dominio.

Alega que el demandado ha ejercido actos de posesión en atención a que lo ha cercado íntegramente y ha estado construyendo una casa habitación dentro del inmueble, actos que demuestran el desconocimiento del derecho de su representado, al que, además, le impide ingresar al predio de su dominio.

En consecuencia, aclara que la presente acción tiene por objeto que el demandado le restituya al demandante, la totalidad del predio denominado LOTE AL – 1-B , resultante de la subdivisión del LOTE AL-1, resultante de la subdivisión del predio que resultó de la Fusión de las Parcelas N° s 71,72 y 73 ,que resultaron a partir de la subdivisión del Lote A-3, que a su vez , resultó de la subdivisión de la Estancia El Sauce o Brillador, ubicado en la comuna de La Serena; lo adquirió por compraventa que hizo a don Ricardo Alberto Molina Mellas, según consta de escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2014 rectificada por la de fecha 5 de enero de 2015 ,ambas otorgadas ante el Notario de La Serena don Oscar Fernández Mora, y que corren inscritas a nombre del demandante a fojas 506 número 375 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2015 ; la propiedad tiene, según sus títulos los siguientes deslindes especiales : AL NORORIENTE, en línea recta de 236,93 metros, con parcela setenta y ocho ; AL NORPONIENTE: en





**Foja: 1**

línea recta de 242,81 metros con lotes AL guión Diez y AL guión Dieciséis del plano, además en línea recta de 36,58 metros con lote AL guión Cuarenta y Tres y en línea recta de ciento cuarenta y tres coma cero seis metros con Lote AL guión Uno de la misma subdivisión, AL SURORIENTE, en línea recta de trescientos setenta y cinco coma cero dos metros con parcela setenta y AL SURPONIENTE: en línea recta de ciento noventa y ocho coma cincuenta metros con lote AL guión diecisiete y en línea recta de cincuenta y ocho coma cincuenta y cinco metros con lote AL guión Dos del plano.

Finalmente, pide tener por cumplido lo mandado en resolución de fecha 10 de diciembre de 2020, tener por corregidos los vicios denunciados por la demandada en el libelo, de la manera que se ha expuesto, acoger en todas sus partes la acción reivindicatoria interpuesta en autos en contra de Juan Emilio Tapia Seura, ya individualizado en autos, declarando : 1.- Que el inmueble denominado LOTE AL – 1-B , resultante de la subdivisión del LOTE AL-1, resultante de la subdivisión del predio que resultó de la Fusión de las Parcelas N° s 71,72 y 73 ,que resultaron a partir de la subdivisión del Lote A-3, que a su vez , resultó de la subdivisión de la Estancia El Sauce o Brillador, ubicado en la comuna de La Serena debidamente individualizado en el cuerpo de esta presentación, que corre inscrito a fojas 506 número 375 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, es de dominio exclusivo de don Douglas Yerko Cortés Amante, el demandante, y que por consiguiente el demandado no tiene derecho alguno de dominio sobre él, 2.- Que el demandado debe restituir el inmueble al demandante dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo a todos aquellos que ocupen el predio de que se trata, con el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario ; 3.- Que el



**Foja: 1**

demandado debe indemnizar al actor, por todos los deterioros , perjuicios y daños ocasionados en el inmueble que se reivindica, reservándose esta parte el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados anteriormente en el cumplimiento del fallo ; 4.- Que el demandado debe pagar las costas de la causa.

**Mediante escrito ingresado en fecha 30 de diciembre de 2020, a folio 17,** Armando Miranda Contador, abogado, en representación del demandado don Juan Emilio Tapia Seura, contesta la demanda ordinaria de reivindicación deducida en su contra, solicitando su rechazo, en todas sus partes, con expresa condenación en costas, por los siguientes fundamentos de hecho y de derecho que a continuación expone.

Su parte niega todas y cada una de las aseveraciones vertidas por el actor y afirma que es de su cargo acreditar ante el tribunal los supuestos facticos de la acción reivindicatoria dirigida en contra de su cliente.

Sostiene que su representado nunca ha ejercido actos de ninguna naturaleza en el terreno que señala el actor, como desarrollará más adelante.

Menciona que su representado, Juan Emilio Tapia Seura, es dueño del inmueble denominado lote o parcela N° 19, ubicado en el sector El Sauce-Lambert, en la comuna de La Serena, lote o parcela que resulta de la subdivisión del Lote 67, lote o sitio que a su vez resulta de la subdivisión del “Lote A-3” o resto de la estancia El Sauce Brillador de la comuna de La Serena, singularizado en plano agregado bajo el número 271 al final del Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de bienes Raíces de La Serena.



**Foja: 1**

Explica que la propiedad denominada “Sitio 67”, fue subdividida en 20 lotes, subdivisión autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero según consta en certificado n° IV-E 168 de fecha 17 de septiembre del año 2017, subdivisión que origina el lote o parcela signada con el N° 19”, propiedad de su representado según lo explicado.

Agrega que el inmueble de su representado tiene una superficie aproximada de 5.500 metros cuadrados, y cuyos deslindes particulares son: Al Nororiente: En 49 metros con sitio 70; Al Norponiente: En 106 metros con Parcela n° 18; Al Sur poniente: En 51 metros con camino existente; Al Suroriente: En 101 metros con parcela N° 20.

Su representado adquirió dicho inmueble a través de la escritura de compraventa celebrada con la sociedad Desarrollos Tecnológicos 7I+D, la cual consta en Escritura Publica otorgada ante el Notario de La Serena don Rubén Reinoso Herrera, N° de repertorio 32-2019 de fecha 3 de enero del año 2020.

Refiere que su representado es dueño del inmueble antes indicado, respecto del cual ha ejercido el dominio en los términos que el ordenamiento jurídico lo habilita para ello, y en ningún caso ha ejercido actos de posesión sobre otro inmueble que no sea el de su propiedad como señala el actor en su libelo, por lo que en ese comprendido resulta atingente señalar que la “Parcela N° 19” posee un emplazamiento distante de lo que era conocido como el “Lote AL-1-B”, descartándose de este modo alguna especie de conflicto suscitado por deslindes, y que como es de toda lógica corresponderá acreditar al actor, de qué forma su representado se encuentra en posesión material de un terreno de 50.000 metros cuadrados.



**Foja: 1**

Alega que el denominado inmueble signado como lote “AL-1-B” no puede corresponder a la propiedad del demandado, toda vez que dicho inmueble ya no se encuentra vigente, porque actualmente dicha propiedad fue subdividida en 10 Lotes cada uno de ellos en una superficie de 5.000 metros cuadrados, todo según consta en el plano inscrito bajo el número 2782 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 2019, por lo que de acuerdo a este antecedente, el objeto respecto del cual el actor entabla su acción reivindicatoria es inexistente en esos términos en la actualidad.

La circunstancia anterior trae aparejada que a su parte no le consta cuál es en la actualidad la verdadera propiedad del demandante, toda vez que los planos inscritos actualmente el Conservador de Bienes Raíces de La Serena no dan cuenta de la existencia del denominado Lote AL-1-B.

Conforme a lo expuesto, indica que no es efectivo que su representado, don Juan Emilio Tapia Seura se encuentre en posesión material de la totalidad del predio “Lote AL-1-B”, la cual según señala el actor correspondería a una superficie de 50.000 metros cuadrados, el que por lo demás según ya hemos explicado previamente, según consta en el plano archivado al final del Registro de Propiedad bajo

el número 2782 del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, en el cual no existe un lote denominado “Lote Al-1-B”, sino que una subdivisión predial de dicho inmueble, por lo que mal podría estarse en posesión de un predio inexistente.

No es efectivo que Juan Emilio Tapia Seura haya ejercido actos de posesión, cercando la totalidad del “Lote AL-1-B”, y tampoco es



**Foja: 1**

efectivo que haya construido una casa habitación ubicada al interior del “Lote AL-1-B” o que haya negado el acceso al dueño del “Lote AL-1-B” .

No es efectivo que Juan Emilio Tapia Seura, haya ejercido actos que haya privado de su posesión material al demandante de autos.

Habiendo establecido la controversia en torno a los hechos, expone de manera detallada los antecedentes de derecho en base a los cuales solicita el rechazo la demanda impetrada por el actor:

1.- Falta de legitimación activa del demandante.

Refiere que uno de los requisitos de esta acción, según el artículo 893 del Código Civil, guarda relación con que quien demande la reivindicación sea dueño de la propiedad de cuya posesión se ha visto desprovisto. En este caso, el actor sostiene su acción sobre la base de ser dueño del lote denominado “Lote Al-1-B” ; sin perjuicio de ello, y como ha sido posible adelantar, en la actualidad, según lo expresado en el plano archivado bajo el número 2782 del año 2019 agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena dicho inmueble fue subdividido en 10 lotes, cada uno de 5.000 metros cuadrados. Ergo, el demandante no puede ser dueño de un inmueble que actualmente no existe con dicha denominación, o en su caso, ha mutado en otros 10 inmuebles de los cuales no se indica ningún tipo de registro.

Conforme a las normas del derecho registral contenidas en nuestro ordenamiento jurídico, el dominio de los inmuebles debe acreditarse con la correspondiente inscripción, y el título que lo origina, cuestión que no se ha acreditado en relación a los lotes “1” , “2” , “3” , “4” , “5” , “6” , “7” , “8” , “9” y “10” , que son



**Foja: 1**

los que actualmente se encuentran emplazados en la superficie señalada por el actor, por lo que no habiéndose justificado esta circunstancia por parte del actor, ésta no forma parte del litigio sometido a conocimiento del tribunal de Usía.

En efecto, sostiene que el actor no ha plasmado en su demanda una propiedad respecto de la cual sea dueño y cuál es la situación actual del nuevo loteo emplazado en dicha ubicación, lo que deviene en que el actor no ha acreditado ser dueño de la cosa que pretende reivindicar y no se encuentra legitimado activamente para deducir acción reivindicatoria.

La legitimación procesal debe existir al momento de constituirse la relación jurídico-procesal respecto del demandante y el demandado, y determina quiénes deben ser partes en un proceso, para que el tribunal pueda emitir un pronunciamiento sobre la pretensión sometida a su conocimiento.

Según el profesor Cristian Maturana Miquel, la falta de legitimación activa o pasiva en la causa, ésta debe declararse de oficio por el tribunal en la sentencia de fondo, y en tal caso omitir el pronunciamiento sobre el conflicto promovido.

En suma, si el que solicita la protección jurídica no posee la legitimación activa esa petición de tutela no puede prosperar, ello porque la legitimación como concepto jurídico, tiene como único fin determinar quienes tienen la calidad de justa parte en el procedimiento, por lo que si no concurre dicha calidad faltará un elemento básico para acceder a la tutela judicial, toda vez que su carencia mira al fondo de la acción deducida.

2.- Falta de identidad de la cosa reivindicada.



**Foja: 1**

Afirma que dentro de los aspectos del derecho adjetivo, un requisito transversal a toda acción judicial dice relación con la determinación del objeto del juicio, el cual está dado por la pretensión del actor, que en el caso de marras consiste en solicitar que se le restituya la especie de la cual asevera ser dueño que ha sido desprovisto de la posesión.

Para que dicha acción pueda prosperar, resulta indispensable que al momento de dar a conocer la pretensión al tribunal, la especie respecto de la cual se solicita la restitución se encuentre debida y suficientemente individualizada, dado que esta circunstancia determina el objeto litigioso sobre el cual el tribunal emitirá su pronunciamiento. En este caso, indica que el actor ciñe su acción reivindicatoria a la situación de la propiedad denominada “Lote AL-1-B”, del cual asegura ser dueño desprovisto de la posesión.

Afirma que el lote que posee dicha denominación en la actualidad no existe, dado que según consta en el plano número 2782 del año 2019, agregado al final del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, en la superficie que señala el actor se encuentra un total de 10 lotes que poseen una denominación distinta, lo cual consecuentemente implica que la acción entablada basa su desarrollo en un lote inexistente.

Defiende que es carga procesal del actor pormenorizar de manera diligente el inmueble respecto del cual solicita la reivindicación, tanto en la individualización como en la superficie que solicita reivindicar.

Agrega que la jurisprudencia ha insistido siempre en la necesidad de individualizar la cosa de que se trata. Aparte de la expresión “singular” empleada en el art. 889, los fundamentos jurídicos que frecuentemente se aducen para la exigencia en los fallos, se relacionan



**Foja: 1**

con la circunstancia de que la reivindicatoria emerge del derecho de dominio y el derecho de propiedad recae sobre cosa determinada; y con la constatación de que solo así- estando individualizada la cosa- podrá ejecutarse más tarde el fallo que la acoja” .

A mayor abundamiento, enfatiza que el actor fue obligado a rectificar su primitiva demanda, dado que se acogió una ineptitud del libelo interpuesta por esta parte, en razón de dicho reproche rectificó su demanda según consta en autos, modificando su imputación para referir ahora que el demandado se encontraría presuntamente en posesión de 50.000 metros cuadrados del denominado “Lote AL-1-B” , el cual no existe.

3.- Falta de los requisitos de la acción reivindicatoria.

Sin perjuicio de lo anterior y luego de citar los requisitos de la acción reivindicatoria, defiende que, en el caso de marras, y según las propias aseveraciones vertidas por el actor en su demanda, el “Lote AL-1-B” está inscrito a fojas 506, número 375 del año 2015, inscripción no cancelada y en consecuencia vigente, por lo que a la luz de las disposiciones del Código Civil es actual poseedor del predio de su propiedad y se encuentra impedido de ejercer la acción reivindicatoria, considerando que no ha sido privado de la posesión, requisito sine qua non de la acción deducida.

**En escrito ingresado el 8 de enero de 2021, a folio 20,** la parte demandante evacuó el trámite de la réplica en los siguientes términos.

Como antecedente previo, señala que el denominado LOTE AL-1-B, del dominio del actor, fue subdividido en 10 lotes, conforme la autorización y certificación legal otorgada por el Servicio Agrícola y





**Foja: 1**

Ganadero, según plano agregado bajo el Número 2782 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2019, todos los cuales siguen siendo del dominio del actor.

En atención a lo anterior, lo que se reivindica corresponde a una porción de terreno de cinco mil ciento tres coma noventa metros cuadrados ( 5103,0 m<sup>2</sup> ), de que está en posesión el demandado y que comprende una parte del Lote N° 3 y una parte del Lote N° 4 resultantes de la subdivisión del Lote AL-1-B y que tiene los siguientes deslindes especiales: Al Norte: en parte sesenta y seis, coma setenta metros con Lote 10 resultante de la subdivisión y mismo propietario y en parte en treinta cinco coma sesenta metros con Lote AL-16; Al Sur: en ciento seis metros con Parcela N° 70; Al Oriente, en cuarenta y ocho coma quince metros con Lote cuatro resultante de la subdivisión y Al Poniente: en cuarenta y ocho coma quince metros con Lote tres resultante de la subdivisión.

Dicho esto, ratifica en todas sus partes la acción reivindicatoria deducida en estos autos, precisando que el demandado se encuentra en posesión de la parte del predio denominado LOTE AL-A-B que se ha individualizado en el ordinal precedente, y a cuyo respecto el demandado ejerce los actos posesorios que fundan la presente demanda, ya que, lo ha cercado por sus cuatro costados, está construyendo en él su casa habitación y le impide el acceso al actor, por lo que solicita que en definitiva se haga lugar a la presente demanda, con la precisión formulada en el párrafo anterior, disponiendo que el demandado restituya al actor la porción de terreno ya deslindada e individualizada y de que aquél está en posesión, desconociendo e ignorando el dominio del actor sobre dicha porción, la que como ya se ha indicado, forma



**Foja: 1**

parte integrante, del predio que en mayor extensión es de propiedad del actor.

Alega que uno de los requisitos que la acción reivindicatoria impone al actor, es que sea dueño del predio que reivindica, y en este caso, el demandante satisface sobradamente ese requisito, ya que es dueño de todos los lotes en los que ha subdividido el LOTE AL-A-B, todos los cuales corren inscritos a su nombre a fojas 506 número 375 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2015. El hecho de que haya efectuado un loteo del predio, no implica que aquel haya desaparecido como tal, conforme pretende el demandado, ya que en definitiva, sigue siendo del dominio del actor, todos los lotes resultantes y mantienen la misma inscripción en el registro de propiedad competente.

Concordante con lo anterior, el dueño de la cosa que reivindica, tiene legitimidad activa para interponer la acción reivindicatoria, la que, conforme el ordenamiento jurídico nacional vigente todavía, de manera que la falta de legitimación activa que el demandado imputa a su representado no puede prosperar, ya que es la ley la que le reconoce esa legitimación, acorde con lo establecido en el ordenamiento jurídico nacional.-

**Por medio de la presentación de fecha 18 de enero de 2021, a folio 24,** la demandada evacuó el trámite de la dúplica, solicitando el rechazo de la demanda ordinaria presentada en contra de su representado y ratificando todas y cada una las alegaciones, defensas y argumentaciones expuestas en la contestación de la demanda.

Sin perjuicio de ello, hace presente que el demandante pretende alterar el objeto del juicio en discusión. Así, el juicio se inició por una demanda ordinaria de reivindicación interpuesta por el señor Douglas



**Foja: 1**

Cortés Amante en contra de su representado, don Juan Tapia Seura, señalando que éste se reputaba dueño y poseedor de un inmueble de propiedad, sin indicar con precisión cuál sería la porción de terreno o la ubicación de la ocupación. El propio tribunal acogió la excepción dilatoria opuesta por su parte, ya que el demandante no indicaba con mediana precisión cuál era la porción, cabida o superficie de la supuesta ocupación.

Agrega que el demandante, mediante escrito de rectificación de la demanda señaló cuál sería la porción, cabida o superficie que estaría ocupando su representado y dijo: “El demandado don Juan Emilio Tapia Seura, se encuentra en posesión material de la totalidad del predio del que mi representado es dueño, y que tiene una superficie de cincuenta mil metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales AL NORORIENTE, en línea recta de 236,93 metros, con parcela setenta y ocho ; AL NORPONIENTE: en línea recta de 242,81 metros con lotes AL guión Diez y AL guión Dieciséis del plano, además en línea recta de 36,58 metros con lote AL guión Cuarenta y Tres y en línea recta de ciento cuarenta y tres coma cero seis metros con Lote AL guión Uno de la misma subdivisión , AL SURORIENTE, en línea recta de trescientos setenta y cinco coma cero dos metros con parcela setenta y AL SURPONIENTE: en línea recta de ciento noventa y ocho coma cincuenta metros con lota AL guión diecisiete y en línea recta de cincuenta y ocho coma cincuenta y cinco metros con lote AL guión Dos del plano., y que corresponde SS, al predio que se reivindica por la presente acción de dominio; y a su respecto ha ejercido actos de posesión en atención a que lo ha cercado íntegramente y ha estado construyendo una casa habitación dentro del inmueble, actos que se propios de un dueño del singularizado bien raíz y que demuestran su



**Foja: 1**

desconocimiento del derecho de mi representado, al que, además, le impide ingresar al predio de su dominio” .

En concreto, expone que el actor estableció en su acción reivindicatoria que el objeto del pleito sería si efectivamente su representado estaría ocupando el LOTE AL-1B de una superficie de 50.000 metros cuadrados.

No obstante, ahora el actor pretende, en su escrito de réplica, modificar o alterar el objeto principal del juicio que inicio, pues relata que el Lote AL-1B ahora esta subdividido en 10 lotes, y que su cliente estaría ocupando supuestamente parte del Lote 3 y Lote 4 con una superficie de cinco mil ciento tres metros cuadrados; cuestión muy diferente a lo alegado en su demanda y rectificación.

Añade que, claramente, no sólo ha alterado la porción, cabida del terreno imputado sino también la superficie, ya que de 50.000 metros cuadrados pasó a reivindicar un terreno de sólo 5.000 metros cuadrados.

**En audiencia de fecha 14 de mayo de 2021, a folio 34,** con la sola asistencia de la parte demandante, se realizó el llamado a conciliación, sin que ésta se alcanzara.

**Mediante resolución de fecha 18 de mayo de 2021, a folio 35,** se recibió la causa a prueba y se fijaron los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

**Por resolución de fecha 11 de enero de 2022, a folio 83,** se citó a las partes a oír sentencia.

**Considerando.**

**I.- De la prueba.**



Foja: 1

**Primero.** Que a fin de acreditar sus dichos, la parte demandante acompañó a la causa los siguientes documentos en parte de prueba:

**En el primer otrosí del libelo ingresado a folio 1.**

1.- Copia autorizada con vigencia, extendida por el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, de inscripción de fojas 506 número 375 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año 2015.

2.- Certificado de dominio vigente, extendido por el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, de la propiedad inscrita a fojas 506 número 375 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 2015, de fecha 8 de marzo de 2019.

3.- Copia autorizada extendida por el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, de inscripción de fojas 4.305, número 3.966 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 2002.

**En presentación ingresada el 26 de diciembre de 2021, a folio 70:**

4.- Plano de Subdivisión Predial del “Lote AL-1” , resultante de la fusión y subdivisión de las parcelas n° 71, 72 y 73, resultante del Lote A-3, que a su vez resulto de la subdivisión del Lote A de la Estancia El Sauce o Brillador; inscripción a Fojas 4.305 Número 3.966 del Año 2002; diciembre de 2014; escala 1:2000; Rol 1086-209.

5.- Plano de Subdivisión Loteo AL1-B, Subdivisión del Lote AL1-B, en lotes del 1 al 10 y sus respectivas servidumbres; Rol de Avalúo 1086-192; Julio de 2019; Escala 1:1000.



**Foja: 1**

6.- Plano de Subdivisión Predial, Parcelación Estancia El Sauce o El Brillador, Subdivisión Lote A-3; Escala 1:20000; Julio 2002; Rol 1086-77.

7.- Copia con vigencia de inscripción de dominio, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, de fecha 16 de noviembre de 2021, del inmueble inscrito a fojas 506 número 375 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2015, propiedad inscrita a nombre de Douglas Yerko Cortés Amante.

8.- Copia autorizada de escritura de compraventa, suscrita ante el Notario Público don Oscar Fernández Mora, de fecha 14 de Noviembre de 2014, suscrita entre don Víctor Andrés Zúñiga Seguel en representación de don Ricardo Alberto Molinas Mellas, como parte vendedora, y don Douglas Yerko Cortes Amante, como parte compradora, Repertorio N° 10031-2014.

9.- Copia autorizada de escritura de rectificación, Douglas Yerko Cortes Amante a Ricardo Alberto Molina Mellas, suscrita ante el Notario Público don Óscar Fernández Mora, de fecha 5 de enero de 2015, Repertorio N° 45-2015.

**En escrito de fecha 23 de diciembre de 2021, a folio 71:**

10.- Set de 18 fotografías, en las cuales se apreciaría la parte de la propiedad de Douglas Yerko Cortés Amante, ocupada por el demandado don Juan Emilio Tapia Seura, la cual habría cercado y edificado en ella una de casa y bodega.

**Segundo.** Que en audiencia agregada a folio 68, realizada en fecha 22 de diciembre de 2021, la parte demandante rindió prueba testimonial, consistente en las declaraciones de Juan Segundo Gálvez Rojas, Govinda Gopala Díaz Painen, quienes legalmente interrogados y



**Foja: 1**

sin tacha, declararon al tenor del punto primero, segundo, tercero y cuarto de la interlocutoria de prueba.

## **II.- De la falta de legitimación.**

**Tercero.** Que la parte demandada opuso la excepción de falta de legitimación activa del demandante, fundada en que el actor no ha identificado en su demanda una propiedad de la cual sea dueño, por cuanto el Lote cuyo dominio alega fue subdividido en 10 nuevos Lotes, diferentes al primero; así, al no haber acreditado ser dueño de la cosa que pretende reivindicar carece de legitimación para demandar la reivindicación.

**Cuarto.** Que tal como ha referido la Excelentísima Corte, la legitimación procesal o legitimación en la causa, es la aptitud legal que han de tener las partes en consideración al objeto del litigio, es decir, sólo determinadas personas pueden figurar como partes en atención al litigio específico, más allá de su capacidad general para actuar en juicio.

**Quinto.** Que, “en tal sentido, la legitimación activa o pasiva es un presupuesto procesal de la sentencia -los presupuestos procesales han sido definidos como los antecedentes necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica o validez formal- por lo que de constatar que éste no existe, el juez está obligado a declararlo y a omitir el pronunciamiento sobre el conflicto (aparente) promovido” . Corte de Apelaciones de Santiago, Quinta Sala, causa Rol 1916-2010, considerando quinto.

**Sexto.** Que 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; de esta manera, debiera



**Foja: 1**

promoverse entre quien alega ser dueño de una cosa singular que no posee y quien estaría en posesión de aquélla.

**Séptimo.** Que los argumentos vertidos por el demandado para justificar la falta de legitimación del demandante, no resultan atingentes a la legitimación procesal – de la forma expuesta en los considerandos cuarto y quinto - sino a la ausencia de uno de los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria, asunto que deberá zanjarse por esta juez al conocer el fondo de la misma. A mayor abundamiento, cabe destacar que el actor efectivamente alegó ser dueño exclusivo del Lote AL guión Uno guión B, cuya reivindicación pretende, circunstancia suficiente para estimar que detenta legitimación activa en la causa, sin perjuicio de lo cual, al conocer de los supuestos de la acción, pueda o no tenerse por acreditado el dominio que invoca en su libelo. Por estas razones, procede desechar la excepción de falta de legitimación activa.

### **III.- Del fondo.**

**Octavo.** Que según lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil, la 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”. Por lo tanto, la reivindicatoria es la acción que tiene el dueño no poseedor contra el poseedor no dueño y, en virtud de ella, se persigue la declaración de ese dominio del reivindicante y la restitución a éste de la cosa en litigio.

**Noveno.** Que para que esta acción prospere, es menester que concurren tres requisitos, a saber: a) que se trate de una cosa singular; b) el actor sea dueño de la cosa que se pretende reivindicar y c) el reivindicante esté privado de su posesión y que ésta la ejerza la parte demandada. La ausencia de cualquiera de ellos impide que la acción





Foja: 1

pueda ser acogida. De esta manera, según las normas que regulan el onus probandi, corresponderá al demandante probar los hechos que constituyen los fundamentos de su demanda.

**Décimo.** Que respecto al primero de los prepuestos de la acción, cabe mencionar que la cosa a reivindicarse ha de ser singular, quedando excluidas, derechamente, las universalidades jurídicas y eventualmente, las universalidades de hecho, cuando no está suficientemente individualizado el conjunto. La singularidad exigida debe comprenderse particularmente en un significado de determinación en sus contornos; la cosa ha de estar claramente individualizada. En los muebles, los definidos contornos físicos que tienen generalmente facilitan la tarea, mas en los inmuebles la determinación suele presentar dificultades, originadas, fundamentalmente, por defectos en la descripción de los títulos de dominio o por la continuidad natural del suelo. (Daniel Peñailillo Arévalo, “Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales.” Editorial Jurídica de Chile, cuarta edición, año 2009, pp. 230-231).

Según el diccionario de la Real Academia Española, individualizar alude al verbo transitivo individuar, el que a su vez significa “especificar algo, tratar de ello con particularidad y por menor” .

A este respecto, ha de indicarse que el aludido carácter de singular se refiere a 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 sólo 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.



**Foja: 1**

En el mismo sentido se inclina la doctrina nacional. En efecto, Claro Solar expone que en la reivindicación una de las partes emite una pretensión perfectamente definida e inequívoca a la propiedad de una cosa individualizada, a una determinada y precisa extensión de terrenos, que la otra parte, que se halla en posesión de ella, rechaza (Luis Claro Solar, "Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado", Tomo IX, De los Bienes, Editorial Jurídica de Chile, 1979, N° 1407, página 103). Por su parte, también se ha sostenido que el bien que se reivindica debe determinarse e identificarse en forma tal que no quepa duda alguna que la cosa cuya restitución se reclama es la misma que el reivindicado posee; respecto de los inmuebles, es necesario fijar de manera precisa la situación, cabida y linderos de los predios (Arturo Alessandri, Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic, "Derecho Civil, Tratado de los Derechos Reales", Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, 1993, página 266).

**Undécimo.** Que en la demanda ingresada a folio 1, el actor aseveró ser dueño del inmueble correspondiente al Lote "AL-1-B", resultante de la subdivisión del Lote "AL-1", de la subdivisión del predio que resultó de la fusión de las parcelas números 71, 72 y 73, éstas de la subdivisión del Lote "A-3" de la Estancia El Sauce o Brillador, comuna de La Serena; inmueble adquirido por tradición que hizo don Víctor Andrés Zúñiga Seguel en representación de don Ricardo Alberto Molina Mellas, sirviendo de título traslativo de dominio escritura pública de compraventa de fecha 14 de noviembre de 2014, rectificadas con fecha 5 de enero de 2015, otorgada ante el Notario Público don Óscar Fernández Mora; propiedad inscrita a fojas 506 número 375 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 2015, cuya superficie aproximada es de cincuenta mil metros cuadrados, con los siguientes deslindes: Al



**Foja: 1**

Nororiente, en línea recta de 236, 93 metros con parcela 78, servidumbre de tránsito de por medio; Al Norponiente, en línea recta de 242,81 metros con lotes AL guion diez y AL guion dieciséis del plano, además de línea recta de 36, 58 metros con lote AL guion cuarenta y tres y línea recta de 143,06 metros con lote AL guion uno de la misma subdivisión; Al Suroriente, en línea recta de 375,02 metros con parcela 70; y, Al Sur poniente, en línea recta de 198, 50 metros con lote AL guion 17 y línea recta de 58, 55 metros con lote AL guion dos del plano. Agregó que por resolución del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), de fecha 6 de septiembre de 2019, se aprobó la subdivisión del Lote “AL-1-B” en diez Lotes de 5.000 metros cada uno, y expuso que el demandado, a fines del año 2019, inició una construcción de material sólido en su terreno, específicamente en los Lotes Dos y Tres, resultantes de la subdivisión señalada.

Ahora bien, en su escrito de rectificación de la demanda, agregado a folio 15, el demandante modificó lo anterior, alegando que el demandado, Juan Emilio Tapia Seura, se encuentra en posesión material de la totalidad del predio de su dominio, esto es del Lote “AL-1-B” , de una superficie de cincuenta mil metros cuadrados y con los siguientes deslindes especiales: Al Nororiente, en línea recta de 236,93 metros, con parcela setenta y ocho ; Al Norponiente, en línea recta de 242,81 metros con lotes AL guión Diez y AL guión Dieciséis del plano, además en línea recta de 36,58 metros con lote AL guión Cuarenta y Tres y en línea recta de ciento cuarenta y tres coma cero seis metros con Lote AL guión Uno de la misma subdivisión, Al Suroriente, en línea recta de trescientos setenta y cinco coma cero dos metros con parcela setenta; y Al Sur poniente, en línea recta de ciento noventa y ocho coma cincuenta metros con lota AL guión diecisiete y en línea recta de cincuenta y ocho coma cincuenta y cinco metros con



**Foja: 1**

lote AL guión Dos del plano; inmueble que correspondería al objeto reivindicado por la presente acción de dominio

Luego de esto, en su escrito de réplica agregada a folio 20, el demandante aclara que lo reivindicado corresponde a una porción de terreno de cinco mil ciento tres coma noventa metros cuadrados (5.103,0 m<sup>2</sup>), de que está en posesión el demandado y que comprende una parte del Lote N° 3 y del Lote N° 4, resultantes de la subdivisión del Lote AL-1-B, con los siguientes deslindes especiales: Al Norte, en parte sesenta y seis, coma setenta metros con Lote 10 resultante de la subdivisión y mismo propietario y en parte en treinta cinco coma sesenta metros con Lote AL-16; Al Sur, en ciento seis metros con Parcela N° 70; Al Oriente, en cuarenta y ocho coma quince metros con Lote cuatro resultante de la subdivisión y Al Poniente, en cuarenta y ocho coma quince metros con Lote tres resultante de la subdivisión.

**Duodécimo.** Que según lo dispuesto en el artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, en los escritos de réplica y dúplica las partes pueden ampliar, adicionar, o modificar las acciones y excepciones que hayan formulado en la demanda y contestación, pero sin que puedan afectar las que sean objeto principal del predio.

**Décimo tercero.** Que, de esta manera, como aparece de lo expuesto en el motivo undécimo, el actor individualizó con precisión, en su escrito de réplica, qué porción del Lote AL-1-B correspondía a la cosa reivindicada, especificando claramente su ubicación geográfica, superficie y deslindes particulares; quedando en evidencia que se trata de una cosa singular susceptible de ser reivindicada.

**Décimo cuarto.** Que corresponde determinar ahora si el actor es dueño de la cosa reivindicada, correspondiente a una porción de terreno de cinco mil ciento tres coma noventa metros cuadrados (5.103,0 m<sup>2</sup>),



**Foja: 1**

de que estaría en posesión el demandado y que comprendería una parte del Lote N° 3 y del Lote N° 4, resultantes de la subdivisión del Lote AL-1-B, con los siguientes deslindes especiales: Al Norte, en parte sesenta y seis, coma setenta metros con Lote 10 resultante de la subdivisión y mismo propietario y en parte en treinta cinco coma sesenta metros con Lote AL-16; Al Sur, en ciento seis metros con Parcela N° 70; Al Oriente, en cuarenta y ocho coma quince metros con Lote cuatro resultante de la subdivisión y Al Poniente, en cuarenta y ocho coma quince metros con Lote tres resultante de la subdivisión.

**Décimo quinto.** Que la copia autorizada, con vigencia, de la inscripción de fojas 506 número 375 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2015, del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, instrumento público en juicio según lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, valorado de acuerdo a la regla del artículo 1700 del Código Sustantivo, acredita fehacientemente que por escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2014, rectificadora por la de fecha 5 de enero de 2015, ambas otorgadas en la Notaría de La Serena de don Óscar Fernández, Víctor Zúñiga Seguel, en representación de Ricardo Molina Mellas vendió, cedió y transfirió a Douglas Yerko Cortés Amante, quien compró, aceptó y adquirió para sí, el LOTE AL-UNO-B, resultante de la subdivisión del Lote AL-Uno, resultante de la subdivisión del predio que resultó de la fusión de las parcelas números setenta y uno, setenta y dos y setenta y tres, que resultaron a partir de la subdivisión del Lote A-Tres, que a su vez resultó de la subdivisión de la Estancia El Sauce o Brillador de la comuna de La Serena, singularizado en el plano agregado bajo el número 3.351 al final del registro de Propiedad del mentado Conservador, correspondiente al año 2014. Dicho Lote tiene una superficie cincuenta mil metros cuadrados y los siguientes deslindes



**Foja: 1**

particulares: Al Nororiente, en línea recta de 236,93 metros con parcela setenta y ocho; Al Norponiente, en línea recta de 242,81 metros con Lotes AL guión diez y AL guión dieciséis del plano, además de línea recta de 36,58 metros con Lote AL guión cuarenta y tres y línea recta de 143,06 metros con Lote AL guión uno de la misma subdivisión; Al Suroriente, en línea recta de 375,02 metros con parcela setenta; y Al Surponiente, en línea recta de 198,50 metros con Lote AL guión 17 y en línea recta de 58,55 metros con Lote AL guión dos del plano de subdivisión. La inscripción conservatoria de la compraventa se practicó en fecha 20 de enero de 2015. Al margen de la referida inscripción, consta el registro del certificado SAG archivado bajo el N° 2781 al final del Registro de Propiedad del año 2019; además, del plano archivado bajo el N° 2782 del Registro de Propiedad del mismo año.

**Décimo sexto.** Que el plano de subdivisión del Lote AL 1-B, archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 2019, bajo el N° 2782, instrumento público en juicio según el numeral segundo del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, valorado de acuerdo a la regla del artículo 1700 del Código Civil, hace plena prueba en cuanto que mediante certificado N° IV-E-152, de fecha 6 de septiembre del año 2019, el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de Coquimbo aprobó la subdivisión del Lote AL 1-B en Diez Lotes, del 1 al 10, y sus respectivas servidumbres.

**Décimo séptimo.** Que, por otra parte, la copia autorizada de la inscripción de fojas 4305 número 3966 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2002, valorada según las reglas expuestas en el motivo anterior, acredita fehacientemente que por escritura pública de fecha 7 de noviembre de 2002, Carmen Lucía Gálvez Anastassiou,



**Foja: 1**

representada por Víctor Zúñiga Seguel, vendió, cedió y transfirió a Ricardo Alberto Molina Mellas, quien compró, aceptó y adquirió para sí, las Parcelas Setenta y Uno, Setenta y Dos y Setenta y Tres, resultantes de la subdivisión del Lote A-Tres de la subdivisión de la Estancia El Sauce o Brillador de la comuna de La Serena, singularizada en el plano agregado bajo el número 271 al final del Registro de Propiedad del año 2002. Al margen de la referida inscripción consta, en lo pertinente, la inscripción del plano de subdivisión bajo el N° 1968 del Registro de Propiedad del año 2012, en 43 lotes, del 1 al 43. Asimismo, consta la subinscripción del plano de subdivisión del Lote AL 1, bajo el N° 3351 del Registro de Propiedad del año 2014. Finalmente, consta al margen la transferencia del Lote AL-1-B, a fojas 506, número 375 del año 2015.

**Décimo octavo.** Que en cuanto al derecho aplicable al caso, cabe señalar que según lo dispuesto en el artículo 582 inciso primero del Código Civil, el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

En nuestra legislación, con precedentes romanos, para la adquisición y transferencia del dominio y demás derechos reales, se exige la concurrencia de dos elementos jurídicos: un título y un modo de adquirir. El título, es el hecho o acto jurídico que sirve de antecedente para la adquisición del dominio, y el modo de adquirir, es el hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición del dominio. Estos últimos se pueden clasificar en originarios o derivativos; los primeros permiten adquirir la propiedad independiente del derecho de un antecesor, así ocurre en la ocupación, la accesión y la prescripción; por el contrario, es derivativo si por él se adquiere el



Foja: 1

dominio que es traspasado de otro titular (el antecesor), como la tradición y la sucesión por causa de muerte.

**Décimo noveno.** Que al tenor de lo dispuesto en el artículo 686 del Código Civil, la tradición del dominio sobre los inmuebles se efectúa con la correspondiente inscripción del título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, y en este caso, en consideración de lo razonado en los considerandos décimo quinto, décimo sexto y décimo séptimo del fallo, resulta probado que el demandante es dueño de los Diez Lotes de terreno resultantes de la subdivisión del Lote AL-Uno-B, específicamente del Lote N° 3 y el Lote N° 4, en los que se ubicaría el retazo de terreno poseído por el demandado, pues cuenta a su favor con el respectivo título e inscripción conservatoria.

**Vigésimo.** Que pasando a analizar ahora el tercer presupuesto de la acción, referente a la circunstancia de estar el demandado en posesión del objeto reivindicado, resulta que el artículo 700 del Código Civil la ha definido como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Alessandri, Somarriva y Vodanovic explicaron que “el Código Civil chileno señala como elemento de la posesión la tenencia, es decir, la ocupación material y actual de la cosa, y ocupación significa apoderamiento, tener una cosa en nuestro poder, y se tiene no sólo cuando existe aprehensión física, sino también cuando hay posibilidad de disponer de ella, en forma directa e inmediata, sin injerencia extraña alguna. Nuestro Código Civil sigue, pues, la concepción del corpus sustentada por Savigny”. En referencia al “animus”, sostienen los autores que aquél es de carácter psicológico o intelectual y consiste en la intención de obrar como propietario, como





**Foja: 1**

señor o dueño o en la intención de tener la cosa para sí. ( “Tratado de los Derechos Reales” , Tomo I, páginas 359-360).

Sin perjuicio de ello, tal como ha determinado la Excelentísima Corte, la posesión de los bienes raíces obedece en nuestro ordenamiento jurídico a reglas que le son propias y que hacen notable excepción con las que informan la posesión de los bienes muebles. Este carácter excepcional de la posesión de los inmuebles, deriva lógicamente de la implantación de la inscripción conservatoria, como único medio legal de efectuar la tradición del dominio de esta clase de bienes y de los demás derechos reales enumerados en el artículo 688 del Código Civil.

En lo atinente al caso, la inscripción conservatoria no sólo es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, con excepción de las servidumbres y del derecho real de herencia, sino que también es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces.

Así, surge lo que se denomina como la teoría de la posesión inscrita, esto es, el conjunto de principios y preceptos del Código que se refieren a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles, la que descansa en los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510.

El artículo 724 del código Civil establece que “si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por ese medio” , disposición que es corolario de los artículos 686 y 696 del mismo Código.



Foja: 1

**Vigésimo primero.** Que, a pesar de corresponderle, la parte demandante no acompañó a los autos algún antecedente que permita tener por acreditado - según las reglas de la prueba legal o tasada - la posesión del demandado sobre la mentada porción de terreno sobre los Lotes N° 3 y N° 4, resultantes de la subdivisión del Lote AL-Uno-B. De esta manera, siendo la inscripción conservatoria requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces y no contando en la especie con las mismas, no es posible tener por acreditada la concurrencia del tercer requisito copulativo de la acción reivindicatoria, siendo procedente rechazar la demanda interpuesta en la causa.

**Vigésimo segundo.** Que la restante prueba documental y testimonial rendida, en nada modifica lo resuelto, siendo innecesario proceder a su valoración.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1, 144, 158, 159, 160, 170, 309, 312, 341, 342, 384 del Código de Procedimiento Civil; 582, 588, 670, 675, 686, 692, 700, 703, 724, 728, 889, 890, 892, 893, 895, 1698 y 1700 del Código Civil, se decide:

1.- Que **se rechaza** la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el demandado.

2.- Que **se rechaza** la demanda de reivindicación interpuesta por Douglas Yerko Cortés Amante contra Juan Emilio Tapia Seura.

3.- Que **no se condena en costas** al demandante, por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Regístrese, anótese y notifíquese a las partes.



C-3106-2020

Foja: 1

Pronunciada por Cecilia Rojas Nogerol, Juez Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **La Serena, veintinueve de Marzo de dos mil veintidós**



YSHFYSNVXX

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 septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>