

Santiago, diecinueve de abril de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

En este procedimiento ordinario tramitado ante el Tercer Juzgado de Letras de Talca, bajo el Rol C-430-2018, caratulado “Monsalve con Catalán”, por sentencia de seis de abril de dos mil veintiuno, el tribunal a quo –en lo que interesa al recurso– acogió parcialmente la demanda reivindicatoria, condenando a las demandadas a restituir un retazo de terreno de 0,52 hectáreas colindante al oriente del deslinde poniente del inmueble de la actora, dentro de tercero día de ejecutoriado el presente fallo, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario y rechazó la demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva.

Recurrida de casación en la forma y de apelación la decisión de primer grado por la parte demandada, una Sala de la Corte de Apelaciones de Talca por fallo de veintiséis de diciembre de dos mil veintidós, rechazó ambos recursos y, en consecuencia, la confirmó.

En contra de este último pronunciamiento, la parte demandada interpuso un 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 infracción al artículo 889 del Código Civil en relación con los artículos 582 y 588 del mismo cuerpo normativo.

Sostiene el impugnante que los jueces yerran al acoger la demanda no obstante no cumplirse con el requisito de la singularización de la cosa que se reivindica, ya que no fue individualmente determinada, tanto en la demanda como en la sentencia; por cuanto se pidió por la parte demandante la restitución de un retazo de terreno de 5.600 metros cuadrados y los jueces ordenaron la restitución de un retazo de terreno de 0,52 hectáreas colindante al oriente del deslinde poniente del inmueble de la actora.

Añade que la demanda tampoco indicó la ubicación del “retazo de terreno” ni cuál es su forma, de manera tal que se determine y especifique la cosa que se reivindica.

Finaliza solicitando que se invalide el fallo y se dicte uno de reemplazo que rechace la demanda principal de acción reivindicatoria, con costas.

SEGUNDO: Que, para un acertado examen de las alegaciones que postula el recurrente, resulta útil consignar las siguientes actuaciones del proceso:

1.-) A folio 1, el 13 de febrero de 2018, Marianela Cabrera Monsalve dedujo demanda de reivindicación, en juicio ordinario, en contra de Mónica Jacqueline y de Maribel Angélica, ambas con apellidos Catalán Reyes, a fin de que se le restituya



una superficie de terreno de 5.600 metros cuadrados, en adelante “el retazo”, que forman parte del predio de mayor extensión –que es dueña- denominado Lote B, de la propiedad ubicada en Vilches Centro, denominado El Roble, de la comuna de San Clemente, con una superficie aproximada de 13,13 hectáreas.

Añadió que dicho “retazo” de terreno se encuentra en posesión por parte de las demandadas desde el año 2017, a pesar de que carecen de justo título para detentarla y que los predios entre las partes no colindan entre sí, existiendo entremedio un inmueble de propiedad de un tercero.

Dado lo expuesto, solicitó que se acogiera la acción y que se declarara que el retazo individualizado es de dominio exclusivo de la demandante y, por consiguiente, las demandadas no tienen derecho alguno de dominio sobre él y sean condenadas a restituirlo.

2.-) A folio 6 y 21, las demandadas contestaron la demanda, pidiendo su total rechazo.

En lo que interesa al recurso, argumentaron que la demandante no señaló ni singularizó el retazo de terreno que pide reivindicar, no cumpliendo con uno de los requisitos de la acción reivindicatoria. Hicieron, además, presente que el predio de la actora no es colindante al de ellas, existiendo entre dichas propiedades otro predio de dominio de un tercero.

Añadieron que son dueñas del lote 1 resultante de la división de una propiedad ubicada en la localidad de Vilches Centro con una superficie de una hectárea; que lo adquirieron por escritura de compraventa celebrada el 29 de febrero de 2008, título inscrito a su nombre desde dicho año. Alegaron que han tenido y tienen la posesión inscrita y material ininterrumpida desde hace más de un año, realizando actos de posesión como lo exige el artículo 925 del Código Civil; por lo tanto existe buena fe de su parte, posesión regular y justo título, por lo que demandaron reconvencionalmente prescripción adquisitiva sobre el retazo de terreno que la actora pretende reivindicar.

TERCERO: Que la sentencia de primer grado, confirmada en segunda instancia, de conformidad con la prueba rendida en autos, dio por establecidos -en sus considerandos décimo cuarto y vigésimo cuarto- los siguientes hechos:

1.-) La actora es poseedora inscrita del inmueble denominado Lote B de la propiedad ubicada en Vilches Centro, de la comuna de San Clemente, provincia de Talca, de una superficie de 13,13 hectáreas, que deslinda al oeste (poniente) con Manuel Oyarce Rebolledo, hoy hijuela número uno separado por cerco. El inmueble está inscrito a su nombre a fojas 8.958 N° 8.161 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 2015. Lo adquirió por escritura pública de compraventa de 30 de julio de 2015, verificándose la



entrega material del fundo el 30 de julio de 2015 y la tradición el 2 de septiembre del mismo año.

La superficie y deslindes del predio consta en el plano archivado bajo el N° 642 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, correspondiente al año 1986, debiendo decir 1988.

2) Sergio Antonio Oyarce Sepúlveda fue dueño de una propiedad de una superficie aproximada de 2,90 hectáreas, inscrito a su nombre a fojas 8.436 N° 4716 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 1991.

Los deslindes especiales son: Norte, camino vecinal que lo separa con Arcadio Briones; Este (oriente), María Luisa Oyarce Sepúlveda, separado por cerco; Sur, Estero Vilches; Oeste (poniente) con Sucesión Teresa Rebolledo y Catev separada por cerco.

3.-) Sergio Oyarce Sepúlveda hizo tradición de dicho inmueble en el año 1994 a Eduardo Antonio Cornejo Vergara, Miguel Enrique Herмосilla Arévalo y Jaime Iván Herмосilla Arévalo, inscribiéndose a nombre de los citados adquirentes a fojas 1132 N° 811 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 1994.

Posteriormente, los derechos de Eduardo Antonio Cornejo Vergara fueron adquiridos en pública subasta por Gonzalo Esteban Flores Vega, los cuales fueron inscritos a fojas 904 N° 651 del Registro de Propiedad del año 1998.

4.-) La citada comunidad fue liquidada, adjudicándose Jaime Iván Herмосilla Arévalo el Lote N° 1, el cual fue adquirido por las demandadas.

5.-) Las demandadas –atendido el tiempo transcurrido- son dueñas en común del Lote N° 1, resultante de la división de una propiedad ubicada en Vilches Centro, comuna de San Clemente, provincia de Talca, cuyo plano se encuentra archivado bajo el N° 45, al final del Registro de Propiedad del año 2002, con una superficie aproximada de una hectárea. Sus deslindes especiales son: Norte, con lote número 2, en 38 metros; Oriente, con María Oyarce Sepúlveda, en trecientos metros; Sur, con estero Vilches, en treinta y tres metros y, finalmente, al poniente, con Sociedad Centro de Acción Tecnológica y Estudios Vectoriales Limitada, en trecientos metros. La heredad rola inscrita a nombre de las demandadas a fojas 4969 N° 1808 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 2008. Lo adquirieron por compraventa otorgada el 29 de febrero de 2008 y la tradición se efectuó el 18 de marzo del mismo año.

6.-) El inmueble de la actora no deslinda por el poniente con el límite oriente de la propiedad de las demandadas.

7.-) El inmueble de la demandante en que incide la acción de autos,



pertenece a uno de mayor de extensión denominado “El Roble”, constituido por la Higuera N° 2 de una superficie aproximada de 13,83 hectáreas, misma que fue dividida en los lotes a), b) y c), siendo el de propiedad de la demandante el lote b) de una cabida de 13,13 hectáreas.

El propietario de dicha higuera la regularizó en virtud del procedimiento establecido en el Decreto Ley N° 2695, dando origen a la inscripción de fojas 2356 N° 2602 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 1988.

8.-) Dicho inmueble –lote 2 b)- fue objeto de una transmisión a la cónyuge del propietario antes individualizado y de cuatro transferencias por acto entre vivos, siendo la quinta y última la actora de autos en el año 2015.

9.-) El antecesor en el dominio, Gustavo Francisco Venezian Urzúa, transfirió a la demandante únicamente el lote b) de la Higuera N° 2, que precede, el cual conforme al plano archivado bajo el N° 642 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 1986, deslinda al Poniente con el lote c) de la referida Higuera N° 2, según consta del plano incorporado por aquéllas en su libelo, de dominio de su tradente o vendedor.

10.-) La cabida real del inmueble de la actora es de 16,29 hectáreas, esto es, 3,16 hectáreas más que lo consignado en sus títulos, diferencias superficiales que encuentran su fundamento entre lo que es el trazado del estero Vilches según el plano del Ministerio de Bienes Nacionales y la ubicación real del estero en referencia.

Bajo tales supuestos fácticos, la sentencia en estudio indica que resulta forzoso y necesario concluir que, de un lado, la actora de autos se encuentra legitimada activamente para enderezar la acción reivindicatoria, por detentar la posesión inscrita del inmueble de cuya posesión material se encuentra actualmente desprovista, privada o destituida y, por otra parte, las demandadas se encuentran legitimadas pasivamente respecto de la acción deducida, por encontrarse en posesión material del bien raíz de que se trata.

Continua señalando la magistratura que, en el caso de las fincas o bienes raíces definidos en el artículo 568 del Código Civil, éstos se individualizan por los deslindes que se señalan en la respectiva inscripción conservatoria, lo cual debe relacionarse con el artículo 78 N° 4 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces. Luego, un predio inscrito se encontrará correctamente individualizado cuando se mencionen sus linderos y sólo en ese caso, podrá afirmarse que se trata de una cosa singular.

Añade que, sin embargo, la fuerza de los hechos indica que resulta perfectamente posible que los fundos o heredades, atendida su naturaleza, sean



poseídos materialmente por varias personas, pudiendo concurrir la circunstancia que alguna de ellas no sea poseedora inscrita, como podría ser el caso de que una persona ocupe materialmente parte o un retazo del bien raíz y otro, uno diverso dentro del mismo.

Refiere el fallo que, de lo relacionado hasta ahora y en el entendido que existe superposición entre los inmuebles de propiedad de las partes de este juicio, se está ante dos inscripciones de dominio sobre el mismo inmueble, produciéndose así lo que se denomina en doctrina “inscripciones paralelas de dominio”, situación que se presenta cuando aparecen en el registro conservatorio dos inscripciones con apariencias de estar vigentes, respecto de un mismo inmueble, lo que transgrede el sistema de la posesión inscrita vigente.

Continúa el tribunal señalando que, ante tal situación, para solucionarla se debe estar -en primer lugar- a lo perfecto de la cadena de títulos y consecuentes inscripciones conservatorias, lo que, en el caso de autos, ambas partes lo cumplen. Luego, superado el primer criterio, se debe preferir la antigüedad de la cadena de inscripciones; en el caso particular, la propiedad de la demandante tiene su origen en un inmueble que fue regularizado a través del Ministerio de Bienes Nacionales por don Isaías José Oyarce Rebolledo en el año 1988 y, de otro lado, la finca de las demandadas lo fue por el mismo medio, en el año 1991, por lo que concluye que a la luz de dicho criterio la acción reivindicatoria en estudio debe ser acogida.

A lo anterior, agregan los jueces del fondo que, sin perjuicio de lo señalado, lo cierto es que la prueba pericial, es concluyente en determinar –sin violar las reglas de la lógica y las maximas de la experiencia- que el predio de las demandadas, ocupa el inmueble ubicado a su oriente en 0,53 hectáreas y se encuentra emplazado en una extensión de 0,52 hectáreas en aquel de la demandada (sic), constatación pericial que “per se” resulta suficiente, además, para acceder al libelo de autos, en los términos que expresa la parte resolutive del fallo, más aún cuando con los testigos de la parte demandada, no se logra acreditar actos positivos para probar la posesión del suelo a que alude el artículo 925 del Código Civil, para estimar que se consulta en las demandadas el binomio posesión inscrita más posesión material que autorice a este tribunal para desestimar la acción principal de autos.

En consecuencia, al estimar que se verifican los presupuestos del artículo 889 del Código Civil, la sentencia en estudio acogió la demanda principal, condenando a las demandadas a restituir un retazo de terreno de 0,52 hectáreas colindante al oriente del deslinde poniente del inmueble de la actora, y ordenando a las partes a las prestaciones mutuas, cuya naturaleza y cuantía se reserva para la etapa de cumplimiento del fallo.



Respecto de la demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva, los sentenciadores deciden rechazarla, teniendo para ello en consideración que las actoras reconvenzionales son poseedoras inscritas del lote N° 1 en virtud de la escritura pública de compraventa otorgada el 29 de febrero de 2008, por lo que no pueden adquirir el dominio del bien, en virtud de más de un modo de adquirir; luego, si las demandantes reconvenzionales adquirieron por tradición el dominio del inmueble individualizado, resulta improcedente que se declare que lo adquirieron por el modo de prescripción adquisitiva. Agregan que tolerar la procedencia de la prescripción adquisitiva en los términos propuestos, importa transgredir dicha institución que no procede respecto de cosas propias ni contra título inscrito.

CUARTO: 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 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 radica en determinar si concurre el requisito de la singularización de la cosa que se reivindicada.

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” (C.S., 04 de marzo de 2010, causa rol 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, sentencia de 2 de mayo de 2023, Rol N° 60.868-2021).

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 es bien posible, una falta de cuidado en la presentación de los hechos suele conducir a resultado adverso por falta de individualización; el tribunal observa el defecto, rechazando la demanda”. 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, la demandante reclama la restitución de un retazo de terreno de 5.600 metros cuadrados, que forman parte del predio de mayor extensión denominado Lote B “El Roble”, de la propiedad ubicada en Vilches Centro, de la comuna de San Clemente, Provincia de Talca, que según plano



archivado bajo el N° 642 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 1986, tiene una superficie aproximada de 13,13 hectáreas, con los siguientes deslindes particulares: Norte, canal Astudillano, que lo separa de Arcadio Briones y camino público de San Clemente a Vilches Alto; Este, Arcadio Briones, separado por cerco; Sur, estero Vilches; Oeste, Manuel Oyarce Rebolledo, hoy hijuela número uno separado por cerco.

Sobre el particular, la actora indica en su demanda (página 40) que se cumple con el requisito de que el objeto de la acción de dominio sea una cosa singular y reivindicable, ya que acreditó la identidad de la porción de “El Roble” que se reivindica, retazo que abarca una superficie de 5.600 metros cuadrados.

Por su parte, las demandadas alegan que la demanda no cumple con el requisito de singularizar el retazo de terreno que se reivindica, por lo que la acción entablada no se puede acoger. Agregan que el predio de que son dueñas no colinda con el de la demandante, situándose entre ellos, un inmueble de dominio de un tercero ajeno al juicio.

NOVENO: Que, para dilucidar si en la especie concurren los presupuestos de procedencia de la acción, la sentencia censurada analiza la historia registral de los predios inscritos a nombre de cada una de las partes, en especial, el de la actora, correspondiente al inmueble de mayor extensión, denominado Lote B-2 “El Roble”, de una superficie de 13,13 hectáreas, en el cual se situaría el retazo de terreno de 5.600 metros cuadrados, para luego indicar que un predio inscrito se encontrará correctamente individualizado cuando se mencionen sus linderos y sólo en ese caso, podrá afirmarse que se trata de una cosa singular, concluyendo que -en el caso de autos- existe una superposición entre los inmuebles de propiedad de las partes, produciéndose lo que en doctrina se denomina “inscripciones paralelas de dominio”, aplicando para resolver el conflicto el criterio de la antigüedad de la cadena de inscripciones, por lo que prefiere a la de la actora.

Finaliza indicando que la prueba pericial es concluyente en determinar “que el inmueble de las demandadas ocupa el inmueble ubicado a su oriente en 0,53 hectáreas y se encuentra emplazado en una extensión de 0,52 hectáreas en el inmueble de la demandada (sic)”

La magistratura declara, en consecuencia, la restitución de “un retazo de terreno de 0,52 hectáreas colindante al oriente del deslinde poniente del inmueble de la actora”.

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 demandante la



restitución de un retazo de terreno de 5.600 metros cuadrados, no individualizó ni determinó su forma ni ubicación en el que se encuentra dentro del predio de mayor extensión del cual ella es poseedora inscrita; máxime si ambas partes reconocen y así también quedó como hecho asentado en la causa, que los predios inscritos de las partes no colindan entre sí, sino que existe otro inmueble a nombre de un tercero –que no es parte en este juicio.

Este defecto no pudo ser superado en la sentencia definitiva, ya que erróneamente el tribunal dio por acreditado el requisito de procedencia de la acción –que la cosa sea singular- con la sola individualización del inmueble de mayor extensión en el que se situaría el retazo de terreno, no especificando dicha porción de 0,52 hectáreas, sólo señalando que se encuentra en el deslinde poniente de la actora, lo que conllevaría a la imposibilidad de cumplir una sentencia que mantenga esa decisión.

Así las cosas, la sentencia recurrida transgrede el artículo 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.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Álvaro Sandoval Tapia, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de veintiséis de diciembre de dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Talca, 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 integrante don Raúl Patricio Fuentes M.

N° 5.510-2023.

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. y los Abogados Integrantes señor Raúl Patricio Fuentes M. y señor Eduardo Morales R.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman la Ministra señora Repetto, por estar con permiso y el Abogado integrante señor Morales, por haber cesado sus funciones.





XXMZXNDFPQB

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

