

Santiago, veinticinco de septiembre de dos mil veinticinco.

VISTO:

En estos autos Rol 5359-2018 seguidos ante el Primer Juzgado Civil de Puerto Montt sobre procedimiento ordinario de acción reivindicatoria, caratulados "Fundación Niño y Patria con [REDACTED] y otro", por sentencia de doce de diciembre de dos mil veintidós se rechazó la demanda de reivindicación deducida por la Fundación Niño y Patria en contra de doña [REDACTED] y de don [REDACTED] [REDACTED] condenándose a cada parte al pago de sus costas.

Recurrido de apelación por la demandante, la Corte de Apelaciones de esa ciudad, por sentencia de dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro confirmó la decisión.

En su contra la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

Primero: Que la recurrente sostiene que la sentencia cuestionada transgredió lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil y artículos 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil.

Expone que la valoración del informe pericial y las fotografías aéreas demuestran que los demandados sí ocupan el terreno en disputa, incluyendo una construcción dentro de los límites del lote [REDACTED], lo que justificaría la procedencia de la acción reivindicatoria.

Afirma que el tribunal dio relevancia a ciertos documentos emitidos por la Dirección General del Territorio Marítimo y de Marina Mercante que no deberían influir en la determinación de la posesión ilícita del terreno por parte de los demandados, ya que dicha ocupación relativa a un bien nacional de uso público, dice relación únicamente con una porción de la edificación total, quedando el resto de dichas construcciones al interior del inmueble reivindicado, tal como se muestra en las imágenes georreferenciadas, lo que además es ratificado por el informe pericial que en sus conclusiones señala que la ocupación del inmueble reivindicado, se efectúa de manera conjunta con la de la porción de playa.

Agrega que los jueces del grado infringen el artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, ya que los testigos declaran que los demandados ocupan la propiedad donde están construidas las casas y asimismo el artículo 425 del mismo cuerpo legal, al no valorar las conclusiones del peritaje en el sentido que los demandados sí ocupan el predio de la Fundación Niño y Patria y que existe una construcción que ocupa una porción de playa, ambos hechos que tuvo por acreditado el tribunal de primer grado.



Continúa indicando que se vulnera el artículo 889 del Código Civil, puesto que aunque los demandados puedan ocupar de facto parte del inmueble en cuestión, la posesión inscrita de la Fundación Niño y Patria no ha sido legalmente interrumpida o modificada, lo que significa que mantiene todos los derechos posesorios y acciones, sobre el terreno y habiéndose acreditado los requisitos, y en especial el hecho de la ocupación debió acogerse la acción reivindicatoria.

Segundo: Que, para una adecuada inteligencia de las cuestiones planteadas en el recurso, resulta pertinente considerar las siguientes circunstancias y actuaciones verificadas en el proceso:

1.- Comparecen don [REDACTED] y don [REDACTED], abogados, en representación de Fundación Niño y Patria, deduciendo demanda de reivindicación en contra de doña [REDACTED] y de don [REDACTED], solicitan acoger la demanda y ordenar la inmediata restitución y abandono de la propiedad que ocupan, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o desde que el tribunal lo disponga, bajo apercibimiento de ser lanzado con fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, todo con costas.

Expone que la Fundación Niño y Patria es dueña de un predio ubicado en Piedra Azul, comuna de Puerto Montt, correspondiente a un retazo del lote "[REDACTED]", del plano archivado con fecha 19 de febrero del año 2001, bajo el número 194, en el Registro de propiedad del año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, de una superficie de dos mil cien metros cuadrados, cuyos deslindes especiales son: NORTE: Carretera Austral, en cincuenta metros; SUR: Seno de Reloncaví, en setenta metros; ESTE: Andrés Almonacid, en treinta metros; y OESTE: resto del lote [REDACTED], en cuarenta metros. Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt a fojas [REDACTED] número [REDACTED], del Registro de Propiedad del año 2001.

Indica que los demandados ocupan el terreno sin ser dueños de éste, teniendo construcciones en el mismo.

2.- Comparece [REDACTED], por los demandados, [REDACTED] y [REDACTED], quien contesta la demanda, solicitando su rechazo con costas. Alega respecto de la demandada Sra. [REDACTED] la falta de legitimación activa de la actora, ya que busca reivindicar un retazo de terreno de playa, el cual es un "Bien Nacional de Dominio Público", no teniendo las facultades para ejercer la acción reivindicatoria, ya que habita desde hace más de 5 años en un sector de playa, que se encuentra más allá del límite sur de la propiedad de la actora, lo que puede corroborarse mediante documentos que dan cuenta de fiscalizaciones



realizadas por la Dirección General del Territorio Marítimo y Marina Mercante, la cual haciendo uso de sus facultades ha indicado que la demandada está en uso de un bien sujeto a su jurisdicción.

Respecto al demandado [REDACTED], afirma que actualmente vive en un terreno de playa al sur de la propiedad de la actora, no siendo efectivo que esté en posesión de parte alguna del bien que se busca reivindicar, ya que lleva más de 3 años instalado en aquel sector de playa, con el propósito de realizar actividades económicas que tienen relación, entre otros, con la recolección de diversos elementos de orilla. Agrega, que en la parte sur del "lote [REDACTED]" existe una reja levantada por la demandada [REDACTED], y la casa habitación del demandado se encuentra en un terreno que se encuentra fuera de las rejas que rodean el "lote [REDACTED]". Señala que el demandado ha sido fiscalizado por las autoridades marítimas, por el uso que realiza de aquellos Bienes de Dominio Público, cuestión que será acreditada con los documentos pertinentes, siendo imposible que pueda la actora reivindicar un terreno de playa cuyo dominio no le pertenece.

3- El tribunal de primera instancia rechazó la acción reivindicatoria, decisión que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Puerto Montt.

Tercero: Que la sentencia recurrida confirmó el fallo de primer grado que desestimó la acción de dominio. Para ello los jueces del grado establecieron que la demandante es dueña de un predio ubicado en Piedra Azul, comuna de Puerto Montt, correspondiente a un retazo del lote "[REDACTED]", del plano, archivado con fecha 19 de febrero del año 2001, bajo el número [REDACTED], en el Registro de propiedad del año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, de una superficie de dos mil cien metros cuadrados, cuyos deslindes especiales son: NORTE: Carretera Austral, en cincuenta metros; SUR: Seno de Reloncaví, en setenta metros; ESTE: Andrés Almonacid, en treinta metros; y OESTE: resto del lote [REDACTED], en cuarenta metros; y que la cosa a reivindicar, de acuerdo al texto de la demanda, es el retazo del lote "[REDACTED]", del plano, archivado con fecha 19 de febrero del año 2001, bajo el número [REDACTED], en el Registro de propiedad del año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, de una superficie de dos mil cien metros cuadrados, y que el perito en su informe y levantamiento topográfico, estableció en base al método de interpolación de la cartografía predial que los demandados sí ocupan el predio de la Fundación Niño y Patria, lugar donde existe una construcción que ocupa una porción de playa y que las viviendas construidas por los demandados se posicionan en el lindero sur del predio, a orilla de playa.

Enseguida concluyen que ambas construcciones se emplazan en el deslinde sur de la propiedad de la actora, sin embargo no es posible determinar que se encuentren en ella, pues conforme a lo establecido en los



documentos agregados, se trataría de bienes sujetos a la jurisdicción de la Dirección General de Territorio Marítimo y Marina Mercante, según DS N°2 de 2005 en su artículo 3, el cual señala que es facultad privativa de dicho Ministerio la concesión de uso de los terrenos de playa.

Luego los jueces del grado sostienen que no se puede soslayar, la circunstancia de que aunque la inscripción de dominio acompañada a folio 1, acredita que la demandante es dueña del inmueble reclamado en el libelo pretensor, la actora no ha acreditado que las demandadas sean poseedoras del inmueble, atendido que la cosa a reivindicar se emplazaría sobre bienes sujetos a la jurisdicción de Dirección General de Territorio Marítimo y Marina Mercante, y por ende no es menester continuar con el análisis de los siguientes requisitos, ya que para que la acción reivindicatoria prospere necesita de la concurrencia copulativa de todos los supuestos exigidos, lo que en la especie no ha acontecido.

La Corte agregó que los demandados no han despojado legalmente a la Fundación de su posesión inscrita. Dicha decisión se apoya en el principio de que la inscripción proporciona no sólo notoriedad, sino certeza jurídica sobre quién es el titular de un derecho real sobre un inmueble. En este sentido cabe subrayar el onus probandi que recae sobre el reivindicante de probar la pérdida efectiva de la posesión como fundamento de su acción, la que no prosperará en aquellos casos, como el de marras, en que no logre verificarse la hipótesis de pérdida de posesión defendida por el reivindicante.

A continuación, señalan que los documentos emitidos por la Dirección General del Territorio Marítimo y de Marina Mercante, que indican que los demandados podrían estar ocupando ilegalmente un bien nacional de uso público, refuerzan que su presencia en el terreno no se traduce en una posesión legal del mismo. Esta situación legal particular desmiente cualquier alegación de posesión jurídica de parte de los demandados sobre el terreno en disputa, y subraya la ausencia de una base legal que respalde cualquier reclamación reivindicatoria.

Finalizan indicando que el simple apoderamiento material de un inmueble, en ausencia de inscripción conservatoria que modifique la titularidad registral, no genera ningún efecto jurídico relevante en cuanto a la posesión legal del inmueble. Dicho principio asegura que los actos unilaterales de ocupación no alteren la posesión inscrita, protegiendo así la seguridad jurídica y la estabilidad en el tráfico inmobiliario, en otras palabras, en aquellos casos en donde la ocupación física del inmueble no coincide con una posesión inscrita, el legislador optó por quienes detentan la inscripción registral, decisión coherente con el respeto por el principio de fe pública registral.



Cuarto: Que, como puede apreciarse, el recurso en estudio estructura las infracciones a la normativa sustantiva que denuncia sobre la base de una apreciación de la prueba diversa a la efectuada por los jueces del fondo, cuestionando con ello las conclusiones a las que arriban en cuanto a la configuración de los presupuestos de la acción reivindicatoria ejercida.

Quinto: Que, como ha sido resuelto en forma reiterada por esta Corte Suprema, los hechos establecidos soberanamente por los jueces de la instancia son inamovibles para el tribunal de casación, salvo en cuanto se acuse y concurra alguna infracción de las normas reguladoras de la prueba, lo cual constituye, tal como lo ha señalado la jurisprudencia de esta misma Corte, la única vía que conduce a la revisión de los hechos del pleito cuando se conoce de un recurso de casación en el fondo.

También se ha afirmado por este tribunal —y conviene reiterarlo— que no toda infracción a cualquier norma que se refiera a la prueba sirve para que una sentencia impugnada sea casada o anulada. En efecto, debe tratarse de una infracción de aquellas disposiciones legales que regulan el *onus probandi*, o de las que establecen los medios de prueba que pueden y deben admitirse en la tramitación del procedimiento, o de las que les dan a aquéllos un determinado valor probatorio, cosa que sucede únicamente cuando los sentenciadores invierten la carga de la prueba, cuando rechazan pruebas que la ley admite o aceptan las que la ley rechaza, cuando desconocen el valor probatorio de las que se hayan producido en el proceso en los casos en que la ley le asigna uno determinado de carácter obligatorio o, finalmente, cuando alteran el orden de precedencia que la ley les otorga.

Sexto: Que también esta Corte Suprema ha determinado que la infracción de las normas que ordenan apreciar determinadas pruebas bajo las reglas de la sana crítica, puede constituir una vulneración que conduzca a la invalidación de un fallo en el fondo. Tal situación ocurre cuando el juez no se ciñe en su razonamiento a la recta manera de pensar, transgrediendo los principios y postulados de la lógica, o bien contrariando las máximas de la experiencia o el conocimiento científicamente afianzado.

En efecto, la jurisprudencia pronunciada en materia de casación ha insistido en que, cuando las leyes prescriben que los tribunales apreciarán conforme a la sana crítica la fuerza probatoria de ciertos medios de convicción — como ocurre, entre otros, con el dictamen de peritos, en el caso del artículo 425 del Código de Procedimiento Civil— tales leyes no fijan un valor tasado a cada medio en particular, como acontece con otras probanzas, sino que consagran la potestad del tribunal para apreciarla sin estar vinculado por una estricta medida de valoración, pero sin que por ello el juez pueda desatender determinadas reglas de razonamiento que establecen la forma correcta de



discurrir —la lógica— ni tampoco pueda entender los antecedentes que se allegan al proceso contra lo que la experiencia común —las máximas de la experiencia— o las ciencias enseñan como verdadero, es decir, el conocimiento científicamente afianzado.

Luego, las normas legales que contienen disposiciones como la comentada podrían efectivamente verse conculcadas si se comprueba una franca infracción a los principios del correcto entendimiento y de la lógica, de modo que el reproche debe consistir, no en una simple discrepancia en la apreciación de la prueba, sino en una manifiesta vulneración de las limitaciones mencionadas en los párrafos precedentes.

Séptimo: Que, en la especie, precisamente se ha denunciado vulneración a la norma del artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, el cual ordena apreciar los informes periciales de conformidad con las reglas de la sana crítica, probanza que, en este litigio, resulta determinante para hacer lugar a la acción intentada o bien para rechazarla, razón por la cual, si se constata la conculcación de la disposición recién mencionada, el contenido de la decisión del fallo impugnado deberá ser corregido por este tribunal.

Octavo: Que, en efecto, del análisis del informe pericial y del plano agregado en autos se aprecia claramente que los demandados sí ocupan el inmueble de propiedad de la Fundación Niño y Patria y que una construcción ocupa una porción de playa, por lo que afirmar como lo hacen los jueces del grado que el bien cuya reivindicación se pretende no está en posesión material de los demandados, es un hecho que contraría la lógica y la verdad asentada en forma prístina por el perito designado en este pleito en base al método de interpolación de la cartografía predial.

Noveno: Que, siendo así las cosas, los jueces del fondo obviamente aplicaron erróneamente el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, al transgredir las reglas de la sana crítica.

Décimo: Que, seguidamente, debe señalarse que el recurrente dio por infringido el artículo 889 del Código Civil que consagra la acción reivindicatoria, conculcación que este tribunal considera que realmente se produce en la sentencia recurrida, al rechazar la acción incoada producto de una mala apreciación del informe pericial, según se razonó más arriba, vulneraciones que, influyen sustancialmente en lo dispositivo del fallo, conducen necesariamente a que este recurso de casación en el fondo sea acogido, en virtud de lo cual no será necesario referirse a las restantes infracciones de ley que el impugnante denuncia.

Por estas reflexiones y de conformidad además con lo preceptuado en los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido en lo principal por [REDACTED]



██████████ en representación de la demandante, y, en consecuencia, se invalida la sentencia de dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, la que se reemplaza por la que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Acordada con el voto en contra de la Ministra Sra. Repetto quien estuvo por rechazar el recurso de casación en el fondo en base a las siguientes consideraciones:

1° Que la acción de dominio o reivindicatoria es, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil, 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. Tres son los presupuestos reconocidamente exigidos para dar estructura a esta acción real: a) que la persona que la ejerce sea titular del derecho de propiedad sobre el bien que pretende reivindicar; b) que esté privada de la posesión de dicho bien, por ejercerla otra persona; y c) que la cosa o bien cuya reivindicación se persigue tenga el carácter de singular.

2° Que para satisfacer la exigencia vinculada al último de los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria, recién mencionados, se requiere que la cosa cuya posesión se pretende recuperar se encuentre determinada mediante la exacta precisión de su ubicación, superficie y deslindes; condicionamiento que se justifica no sólo por prescripción del texto legal que instituye dicho arbitrio protector del dominio sino porque, además, obedece a una exigencia práctica relacionada con la ejecución de una sentencia favorable al demandante, desde que su cumplimiento no sería posible si no se singularizara suficientemente el bien sobre el cual haya de recaer.

3° Que el punto principal de la controversia radica precisamente en el señalado requisito de la reivindicación, al sostenerse por la sentencia impugnada que en base a la prueba rendida no es posible determinar que las construcciones ocupadas por los demandados, que se encuentra en la propiedad de la actora, como lo exige el artículo 889 del Código Civil.

4° Que como lo ha sostenido este tribunal, el requisito en análisis “corresponde a una condición o presupuesto esencial de la acción de que se trata, o sea, es de aquellos que determinan su éxito y procedencia. Explicado de otra manera, la singularidad de la cosa reivindicada concierne a un supuesto indispensable para que prospere una acción reivindicatoria como la intentada en autos” (Corte Suprema, 04 de marzo de 2010, Rol N° 4743-2008), puntualizando, en ese mismo sentido, que la acción debe versar sobre una cosa singular previamente determinada. (Revista de Derecho, Jurisprudencia y Ciencias Sociales. Tomo 25. Sección primera; página 189. Sección primera; página 427). En este orden de ideas, debe tenerse en consideración que en nuestro ordenamiento, los bienes raíces se individualizan por los deslindes que



se señalan en la respectiva inscripción de dominio. Por ello es que se ha dicho que un predio inscrito se encuentra correctamente individualizado cuando se mencionen sus linderos y sólo en este evento podrá afirmarse que se trata de una cosa singular. No obstante, el aludido carácter singular se refiere a que el bien deba estar especificado de tal modo que no quepa duda acerca de su individualidad, esto es, en términos que no solo haga posible que la discusión y el conocimiento del tribunal se circunscriba a una cosa concreta y conocida, sino que, además, permita la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del actor. Si bien esa particularidad de la cosa ha sido concebida, en principio, en oposición a las universalidades jurídicas, entendiéndose que éstas se encuentran excluidas de la acción protectora del dominio en estudio –con la salvedad del derecho de herencia, con respecto al que se ha previsto la acción anunciada en el artículo 891 y preceptuada en el artículo 1264, ambos del Código Civil– el requisito también mira hacia la individualización del bien reclamado, sobre el que, en forma precisa y determinada, ha de recaer el dominio que la actora está llamada a comprobar y cuya trascendencia queda expuesta, ulteriormente, al momento de instar por el cumplimiento de la sentencia definitiva que zanje el conflicto, en el evento que sea favorable a la demandante, pues lo es, en la medida que el bien se halle debidamente especificado y sea posible cumplir con el fallo que ordene su restitución (Corte Suprema, Rol N° 60.868–2021. También Corte Suprema, Rol N° 5510–2023). Por su parte, el profesor Daniel Peñailillo Arévalo señala: “La singularidad exigida debe comprenderse particularmente en un significado de determinación en sus contornos; la cosa ha de estar claramente individualizada. En el mismo sentido, el dominio (en el que el actor funda su acción) recae sobre cosas determinadas; a lo que puede añadirse que –si la acción tiene éxito– sólo así puede más tarde hacerse cumplir lo resuelto. En los inmuebles la determinación suele presentar dificultades. Desde luego, aunque la individualización es bien posible, una falta de cuidado en la presentación de los hechos suele conducir a un resultado adverso por falta de individualización; el tribunal observa el defecto, rechazando la demanda”. 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).

5° Que del análisis de los antecedentes del juicio se divisa claramente cómo los jueces concluyeron acertadamente que en el proceso no se cumplió con el requisito en análisis, pues es evidente que el retazo reivindicado no fue debidamente singularizado en la demanda como tampoco resulto satisfecho con la prueba pericial y documental, que permita precisar en forma clara cuál es el sector preciso del predio que se reclama a través de la acción sub lite.

6° Que, en razón de lo concluido en los motivos precedentes, en opinión de esta disidente no cabe sino afirmar que, al desestimarse la acción de dominio ejercida, por no configurarse todos los presupuestos fácticos y jurídicos que la hacen procedente, los sentenciadores han realizado una correcta interpretación del artículo 889 del Código Civil, no incurriendo en el error de derecho que se denuncia en el recurso, de manera tal que la casación en el fondo intentada debe ser rechazada.

Regístrese.

Redacción a cargo de la Ministra Sra. Melo L. y la disidencia de su autora.

Rol N° 19.697-2024

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

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por estar con permiso.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 25/09/2025 14:30:08

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 25/09/2025 14:30:09

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 25/09/2025 14:36:39

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 25/09/2025 14:30:10



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

