Santiago, diez de febrero de dos mil veintiséis.

VISTO:

En estos autos Rol N°1754-2019 seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de Buin sobre procedimiento ordinario de acción reivindicatoria, caratulados "[redacted] con [redacted]", por sentencia de catorce de agosto de dos mil veintitrés se acogió la demanda de reivindicación y, se condenó al demandado a restituir a los actores la parte de la propiedad que se encuentra poseyendo materialmente, siendo de su cargo la remoción de todos los enseres existentes en la misma que le pertenezcan, dentro de décimo día de ejecutoriado el presente fallo, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública en caso de oposición y se reserva para la etapa de ejecución del presente fallo la discusión sobre la especie y monto de los frutos e indemnizaciones a que hubiere lugar y se condenó en costas al demandado.

Recurrido de apelación por el demandado, la Corte de Apelaciones de San Miguel, por sentencia de veinte de febrero de dos mil veinticinco rechazó el recurso de nulidad y confirmó la decisión.

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

Se ordenótraer 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 artículo 425 del Código de Procedimiento Civil.

Expone en síntesis que los jueces del grado yerran al dar por concurrente el requisito de la singularidad de la cosa que se reivindica, por cuanto al solicitar los demandantes la restitución de una porción de terreno, no individualizaron ni determinaron su forma ni ubicación en el que se encuentra dentro del predio de mayor extensión del cual estos supuestamente eran poseedores inscritos ni en la demanda ni durante la tramitación del juicio.

Afirma que en esta hipótesis a la individualización de un retazo no puede exigírsele la precisión que demanda la de todo el predio, pero al menos debe requerirse la indicación de aquellos hitos específicos que permitan sostener que efectivamente se encuentra comprendido dentro del bien raíz de que se dice formar parte.

Indica que el defecto no pudo ser superado en la sentencia definitiva, ya que erróneamente el tribunal dio por acreditado el requisito de procedencia de

EMXSBUXRZXB

la acción –que la cosa sea singular con la sola individualización del inmueble de que no se sabe su extensión ni cabida, y del que supuestamente estaría ocupando el demandado, no especificando dicha porción, sólo señalando que el demando "ocupa una porción de terreno, lo que conllevaría a la imposibilidad de cumplir una sentencia que mantenga esa decisión ya que 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 que debió ser rechazada.

Señala que además se infringe el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que el fallo recurrido no contiene las razones jurídicas, asociadas a las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia en cuya virtud se le asigne o se le reste valor, teniendo presente la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las demás pruebas o antecedentes del proceso, de manera que conduzcan a la conclusión que convence al sentenciador.

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

1.- Comparecen [redacted] y [redacted], quien actúa en representación de [redacted], [redacted] y [redacted], todos de apellido [redacted] y [redacted], quienes deducen demanda de acción reivindicatoria en contra de [redacted]

Fundamentan su acción en que sus representados son dueños en común de dos predios en Valdivia de Paine, ubicados en calle [redacted], pueblo de Valdivia de Paine, comuna de Buin, cuyos deslindes son los siguientes: al norte: Con [redacted] y [redacted]; al sur: [redacted]; al oriente: del mismo [redacted]; y al poniente: Con camino vecinal.

Señalan que los actores lo adquirieron por herencia intestada quedada al fallecimiento de doña [redacted], todos en calidad de hijos naturales de la causante, según da cuenta el auto de posesión efectiva de fecha 24 de enero de 1997, inscrito a fojas [redacted] vuelta Nº[redacted], del Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Buin y [redacted] y don [redacted], lo

EMXSBUXRZXB

adquirieron por cesión de derechos que les realizó en partes iguales doña [redacted] ante el Notario Interino de Buin don Cesar Ladrón de Guevara Pardo, inscripción rolante a fojas [redacted] Nº[redacted], del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

Señalan que la demandante [redacted] arrendó al demandado un retazo de terreno, a través de un contrato de arrendamiento, lo que dio origen a la causa Rol C-1472-2016, caratulada "[redacted] con [redacted]" del Primer Juzgado en Lo Civil de Buin, en que el arrendatario probó a través de testigos que no existía tal contrato, lo que impidió expulsarlo a través de ese proceso, y el demandado ocupa una porción de terreno del cual nadie ha realizado actos de señor y dueño, como edificar una casa, hacer cerramientos, y diversos actos que se irroga, debiendo considerarse poseedor de mala fe.

Solicita se declare que el demandado debe restituir el inmueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes; y debe restituir todos los frutos naturales y civiles de la cosa, y todos los que el suscrito habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales; y debe indemnizar todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa y, se reserva el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados en la etapa del cumplimiento del fallo, con costas.

2.- Comparece don [redacted] en representación del demandado, quien contestó la demanda y solicitó su rechazo con costas. Señala que su representado fue demandado por doña [redacted], en causa rol C-1472-2016 del Primer Juzgado de Letras de Buin, y si bien es efectivo que el demandado arrendó una parte de la propiedad de la cual la arrendadora junto a otros comuneros es dueña, esa parte del terreno fue restituida y en la actualidad, el inmueble que ocupa no se trata en ningún caso del inmueble objeto del presente juicio de reivindicación, en este sentido, los demandantes del presente juicio buscan recuperar una propiedad respecto de la cual no son dueños y que se haya delimitada y cercada con la propiedad de la parte demandante, existiendo límites físicos entre ambas propiedades, haciendo el distingo entre estos inmuebles. En este orden de ideas, en última instancia, su representado estaría ocupando parte del terreno de la sucesión de don [redacted]

EMXSBUXRZXB

[redacted] (vecino colindante), pero bajo ningún supuesto se encuentra ocupando parte del inmueble del cual reclama su reivindicación la parte demandante.

3.- El Tribunal de primera instancia acogió la demanda, decisión que fue confirmada por la Corte de Apelaciones de San Miguel.

Tercero: Que la sentencia recurrida confirmó el fallo de primer grado que acogió la acción de dominio. Para ello los jueces del grado establecieron que [redacted] y doña [redacted] son dueños en común de dos predios en Valdivia de Paine, comuna de Buin, cuyos deslindes los siguientes: 1.- Respecto al primero: Norte, con [redacted] y [redacted]; Sur, [redacted] Oriente, el mismo [redacted] y Poniente, con camino vecinal; 2.- Respecto al segundo: Norte, [redacted] y con camino vecinal; Sur, [redacted]; Oriente, [redacted]; Poniente, [redacted] inscrito a fojas 1173 vuelta N°655 del Registro de Propiedad del año 1999 del referido conservador. Que, asimismo, se tiene por acreditado que a fojas [redacted] N°[redacted] del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Buin, don [redacted] y don [redacted] adquirieron por partes iguales los derechos sobre la mentada propiedad que le correspondían a doña [redacted], concluyendo que los demandantes detentan el dominio de la cosa cuya reivindicación reclaman, se tiene por cumplido el primero de los presupuesto de la acción entablada.

A continuación, en cuanto al segundo requisito razonan que debe tenerse también por cumplido, ya que es incuestionable la naturaleza corporal, inmueble y singular del bien objeto de la acción de dominio entablada. Además, el bien objeto de la litis se encuentra perfectamente individualizado, pues como se señaló en el libelo de la demanda y corroborado con la documental acompañada por la demandante y la respuesta al oficio al Conservador de Bienes Raíces de Buin, los deslindes de la propiedad son los referidos en el considerando anterior.

Luego señalan que la alegación del demandado debe desestimarse, en atención a que para la procedencia de la acción de dominio, en el caso de tratarse de bienes raíces, basta con acreditar los deslindes del bien a reivindicar y que éste se encuentra en posesión del demandado, por lo que no es requisito de esta acción señalar de forma exacta la parte que se encuentra ocupando el

EMXSBUXRZXB

demandado, sino que aquel hecho se puede determinar en el transcurso del procedimiento mediante los medios de prueba pertinentes.

Enseguida, reflexionan en lo concerniente al último de los requisitos, que cabe tener presente lo informado por el perito topógrafo y geomensor don Mario Jarpa Radic, del cual es posible colegir las siguientes conclusiones: 1.- Los lotes de los demandantes son colindantes; 2.- La superficie de los lotes de los demandantes forma un polígono de nueve vértices; 3.- El retazo ocupado por el demandado se encuentra dentro de la propiedad de los demandantes, en el sector norponiente de ésta, ocupando una superficie de 7.500 metros cuadrados, cuyos deslindes son al norte con [redacted], (hoy familia [redacted]; al Sur, camino público; al Oriente, propiedad de los demandantes, separado por canal; y al Poniente, con camino público, y valorados el informe de peritos conforme a la sana crítica, la inspección personal del tribunal según el artículo 408 del Código de Procedimiento Civil y las declaraciones testimoniales de acuerdo al N°2 del artículo 384 del mismo Código, existe plena prueba y se tiene por cierto que el demandado se encuentra en actual posesión material de un retazo de terreno de la propiedad de los demandantes, ubicada en el sector norponiente de la misma, en donde existe un cerco que la divide y donde además hay una casa destinada a la habitación, de modo que el último de los requisitos de procedencia de la acción de dominio se tiene por cumplido, así indican se procederá a acoger la misma como se dirá en lo resolutivo del fallo.

Finalizan indicando que habiéndose establecido la calidad de los actores de poseedores inscritos del inmueble objeto de la acción, estos se han visto privados de la posesión material por el demandado, quien se ha negado a restituir el bien raíz, actitud que ciertamente demuestra el poder de dominación y disposición material respecto del inmueble que configura la noción de posesión a la que alude el artículo 889 del Código Civil.

Cuarto: Que la acción de dominio o reivindicatoria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil, 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. Tres son los requisitos del supuesto de hecho de procedencia de 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.

EMXSBUXRZXB

Quinto: Que para satisfacer la exigencia vinculada al último de los elementos constitutivos de la acción reivindicatoria, esto es, que la cosa sea de carácter singular, 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.

Sexto: 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 es posible determinar que el demandado se encuentra en actual posesión material de un retazo de terreno de la propiedad de los demandantes, ubicada en el sector norponiente de la misma, en donde existe un cerco que la divide y donde además hay una casa destinada a la habitación, satisfaciéndose el requisito de singularización del bien raíz.

Séptimo: Que como se ha sostenido reiteradamente por esta Corte, que 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", puntualizando, en ese mismo sentido, que la acción debe versar sobre una cosa singular previamente determinada. (Corte Suprema, 04 de marzo de 2010, Rol N° 4743-2008; 02 de mayo de 2023, Rol N° 60868-2021; 19 de abril de 2024, Rol N° 5510-2023; 28 de julio de 2025, Rol N° 14377-2024. En este orden de ideas, ha de considerarse 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

EMXSBUXRZXB

que, además, permita la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del actor. (Corte Suprema, 28 de julio de 2025, Rol N° 14377-2024). 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).

EMXSBUXRZXB

Octavo: Que volviendo al caso que nos ocupa los demandantes solicitan se declare que el demandado debe restituir el inmueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes y fundan su demanda en que son dueños en común de dos predios en Valdivia de Paine, ubicados en calle [redacted], pueblo de Valdivia de Paine, comuna de Buin, cuyos deslindes son los siguientes: al norte: Con [redacted] y [redacted]; al sur: [redacted]; al oriente: del mismo [redacted]; y al poniente: Con camino vecinal; y en lo que interesa al recurso afirman que "el demandado ocupa una porción de terreno del cual nadie ha realizado actos de señor y dueño, como edificar una casa, hacer cerramientos, y diversos actos que se irroga".

Por su parte, el demandado alega que el inmueble que ocupa no sería el mismo respecto del cual los actores solicitan la reivindicación.

Noveno: Que, para dilucidar si en la especie concurre el primer requisito de la acción (que se trate de una cosa susceptible de ser reivindicada), la sentencia censurada indica que el bien objeto de la litis se encuentra perfectamente individualizado en cuanto a los deslindes de la propiedad, no siendo requisito señalar de forma exacta la parte que se encuentra ocupando el demandado, y según lo informado por el perito topógrafo y geomensor el retazo ocupado por el demandado se encuentra dentro de la propiedad de los demandantes, en el sector norponiente de ésta, ocupando una superficie de 7.500 metros cuadrados, cuyos deslindes son al norte con [redacted], (hoy familia [redacted]); al Sur, camino público; al Oriente, propiedad de los demandantes, separado por canal; y al Poniente, con camino público.

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 los demandantes en forma general, que se ordene al demandado la restitución de "una porción de terreno del cual nadie ha realizado actos de señor y dueño, como edificar una casa, hacer cerramientos", resulta claro que no individualizó, ni determinó su forma ni ubicación en el que se encuentra dentro del predio de mayor extensión del cual ellos son poseedores inscritos.

Este defecto no pudo superarse en la sentencia en estudio, por cuanto erróneamente los jueces de la instancia dieron por acreditado el requisito en referencia, al entender que la cosa que los demandantes pretenden reivindicar es

EMXSBUXRZXB

parte de su terreno en el sector norponiente, en donde existe un cerco que la divide y donde además hay una casa destinada a la habitación y que según un informe topográfico sería de 7.500 metros cuadrado la porción ocupada por el demandado.

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

Así las cosas, el fallo recurrido transgrede 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, 766 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de casación en el fondo, deducido por el abogado Gabriel Milla Guerrero, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de veinte de febrero de dos mil veinticinco dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel, 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 Ministro (s) Sr. Zepeda.

Rol Nº 8362-2025.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Teresa Letelier R., señor Jorge Zepeda A. (S), y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O. No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman los Ministros Sra. Letelier y Sr. Zepeda (S), por haber cesado en sus funciones, la primera y por haber terminado su periodo de suplencia, el segundo. Santiago, 10 de febrero de 2026.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 10/02/2026 12:21:53

MARIO ROLANDO CARROZA ESPINOSA
MINISTRO
Fecha: 10/02/2026 12:21:54

EMXSBUXRZXB

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 10/02/2026 11:05:00

EMXSBUXRZXB

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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

EMXSBUXRZXB