

Puerto Montt, tres de marzo de dos mil veinticinco.

VISTO.

Se reproduce la sentencia en alzada su parte expositiva y considerandos, a excepción de los considerandos octavo a duodécimo los que se eliminan. Y se tiene, además, presente:

PRIMERO: Que con fecha veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés se ha dictado sentencia definitiva de primer grado por el Juzgado de Letras y Garantía de Calbuco, en causa **ROL C-450-2022**, que rechazó la demanda reivindicatoria interpuesta por [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] y [REDACTED].

La parte demandante, representada por los abogados Hernán Hagedorn Hitschfeld y Andrea Ojeda Quintana, ha interpuesto un recurso de apelación contra la citada sentencia definitiva dictada el veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés.

La apelante sostiene que el tribunal *a quo* ha incurrido en una interpretación errónea y anacrónica del artículo 889 del Código Civil. En su argumentación, enfatiza que la decisión del sentenciador, al desestimar la acción reivindicatoria con base en la teoría de la posesión inscrita, se aparta de una correcta exégesis normativa y desconoce la privación efectiva de la posesión material que ha sufrido la demandante respecto del inmueble en controversia. Aduce que, si bien la inscripción registral constituye un elemento fundamental para la adquisición y conservación de la posesión, ello no obsta a la procedencia de la acción reivindicatoria cuando el propietario inscrito ha sido despojado de la tenencia material de la cosa.

Sostiene además que el fallo impugnado yerra al calificar a la demandada como mera tenedora, pues consta en autos que esta última ha ejecutado actos inequívocos de señor y dueño sobre el bien raíz, conducta expresamente reconocida en sus escritos de defensa. Al respecto, reafirma que la posesión exige la concurrencia copulativa del corpus y animus, ambos elementos acreditados en la especie, por lo que resulta improcedente considerar que la demandada ostente



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XRVYXTMJFQB

la calidad de mera tenedora, siendo en rigor una poseedora material sin título legítimo que ampare su ocupación. En este contexto, argumenta que la privación de la posesión material justifica plenamente la procedencia de la acción reivindicatoria en contra de quien detenta el corpus de la cosa, sin que sea exigible la acreditación de una inscripción posterior que desplace el dominio del actor.

Finalmente, expone que la postura asumida por el tribunal de primera instancia genera un vacío de tutela jurídica en perjuicio del propietario, quien, bajo tal interpretación, se vería privado de un mecanismo idóneo para recuperar la posesión de su inmueble, lo que vulnera el principio de protección de la propiedad consagrado en el ordenamiento jurídico nacional. En este sentido, señala que el criterio del fallo recurrido desconoce el desarrollo jurisprudencial predominante, el cual ha confirmado de manera reiterada que la acción reivindicatoria resulta plenamente procedente contra quien detente la cosa, con o sin título.

SEGUNDO: Es un hecho no controvertido que doña [REDACTED] ostenta el dominio del inmueble ubicado en el sector San Antonio, comuna de Calbuco, inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco, bajo el folio 953 del año 2022. Asimismo, se ha establecido que los demandados ocupan materialmente una porción de dicho inmueble, invocando como título una promesa de compraventa suscrita con la anterior propietaria.

Estos sentenciadores estiman que la posesión de bienes inmuebles requiere la concurrencia de dos elementos: el corpus, o tenencia material, y el *animus domini*, o intención de señor y dueño. Aunque la actora mantiene la inscripción conservatoria, la privación de la tenencia material por parte de los demandados implica una pérdida parcial de la posesión, lo que legitima el ejercicio de la acción reivindicatoria conforme al artículo 889 del Código Civil.

Así las cosas, cabe apreciar que el tribunal *a quo* incurrió en un yerro hermenéutico al sostener que la actora no había perdido la posesión inscrita, desconociendo que ha sido privada de la posesión material por los demandados. Estos últimos han reconocido de manera expresa en sus escritos de defensa su



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XRVYXTMJFQB

ocupación del inmueble y la existencia de edificaciones en su interior, lo que configura inequívocamente la privación de la posesión material, supuesto habilitante para la procedencia de la acción reivindicatoria. En este sentido cabe entender que el propietario inscrito que ha sido despojado de la posesión material se encuentra plenamente facultado para accionar reivindicatoriamente contra el detentador ilegítimo.

Por consiguiente, la interpretación restrictiva adoptada por el tribunal de primera instancia resulta incompatible con la exégesis correcta del artículo 889 del Código Civil, debiendo revocarse la sentencia impugnada y acogerse la acción reivindicatoria, con la consiguiente restitución del inmueble a su legítima propietaria.

TERCERO: Que la acción reivindicatoria constituye una herramienta fundamental para la tutela del derecho de dominio, al permitir al propietario recuperar la posesión integral del bien cuando se encuentra privado de ella por un tercero. En este sentido, el artículo 889 del Código Civil prescribe 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”*. En el caso *sub judice*, la actora ha sido privada de la tenencia material de una porción de su inmueble, configurando así los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria.

Desde una perspectiva dogmática, la privación de la tenencia material de una fracción del inmueble por parte de los demandados supone una afectación sustancial del derecho de dominio, al restringir el goce, uso y disposición del bien por su titular. Así, cabe entender que la posesión, en cuanto situación dotada de protección legal, debe garantizar el control efectivo del bien por el propietario inscrito. La ocupación injustificada por parte de los demandados, desprovista de título que les otorgue un derecho real, constituye una intromisión ilegítima que debe ser remediada mediante la acción reivindicatoria.

En este sentido cabe entender que la acción reivindicatoria no exige la pérdida absoluta de la posesión para su procedencia. Así, a afectación parcial de la posesión, al impedir el goce absoluto del bien por parte del propietario inscrito,



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XRVYXTMJFQB

es suficiente para dar lugar a la acción reivindicatoria, sin que sea necesario que se haya perdido la posesión de la totalidad del inmueble. Por lo tanto, atendido el carácter garantista del derecho de propiedad, debe reconocerse también la procedencia de la acción reivindicatoria cuando el propietario inscrito se encuentra privado de la tenencia material de cualquier parte del bien.

CUARTO: Que los demandados han pretendido justificar la ocupación ilegítima del predio invocando una promesa de compraventa suscrita con la anterior propietaria. No obstante, dicho contrato carece de eficacia real, pues su naturaleza jurídica es estrictamente obligacional, vinculando exclusivamente a las partes intervinientes sin generar efectos *erga omnes*.

A su vez, el artículo 924 del Código Civil consagra el principio de la inscripción como requisito constitutivo de la posesión de los bienes raíces, lo que implica que los demandados, al carecer de título inscrito, no pueden considerarse poseedores del inmueble.

Así, la falta de inscripción y la ausencia de tradición del bien impiden a los demandados esgrimir cualquier derecho sobre el inmueble en cuestión. En consecuencia, la actora ostenta plena legitimidad activa para el ejercicio de la acción reivindicatoria, pues no existe un obstáculo jurídico que limite su derecho a exigir la restitución del bien frente a quienes detentan su posesión material sin un título que los habilite.

QUINTO: Que, en virtud de la procedencia de la acción reivindicatoria y del reconocimiento expreso del derecho de dominio de la actora, deviene imperioso pronunciarse respecto a las prestaciones mutuas emergentes de dicha acción. Conforme a los principios rectores del derecho civil patrimonial, resulta ineludible establecer los efectos restitutorios derivados del restablecimiento del dominio y la correlativa sustracción de los beneficios ilegítimos obtenidos por el poseedor vencido.

Desde una perspectiva dogmática, la restitución de los frutos naturales y civiles del inmueble reivindicado debe ser determinada atendiendo a la equidad y a la premisa de que el propietario habría podido percibir tales frutos de haber detentado la posesión plena. En este contexto, los demandados quedan sujetos a



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XRVYXTMJFQB

la obligación de restituir a la actora el valor de los frutos generados durante el tiempo de ocupación ilegítima, lo que exige una evaluación proporcional basada en el rendimiento específico del bien y su destino económico.

Adicionalmente, en lo concerniente a los deterioros experimentados por el inmueble, se ha de efectuar una distinción entre aquellos menoscabos atribuibles a un uso ordinario y los que deriven de un uso negligente o de intervenciones materiales realizadas sin consentimiento del propietario. De acuerdo con los principios de responsabilidad patrimonial, los demandados estarán obligados a indemnizar los daños que, por su actuación u omisión, hayan menoscabado la integridad estructural o funcional del bien.

Por lo que atañe a las expensas y mejoras ejecutadas por los demandados, corresponde distinguir entre mejoras necesarias, útiles y voluptuarias. Conforme a la hermenéutica de la normativa pertinente, las mejoras necesarias dan lugar a reembolso integral, las mejoras útiles pueden ser objeto de compensación en la medida en que incrementen objetivamente el valor del bien, mientras que las mejoras voluptuarias son, en principio, irrelevantes en términos restitutorios, salvo pacto en contrario.

La regulación de estas prestaciones mutuas no solo responde a la lógica compensatoria de la acción reivindicatoria, sino que también se inscribe dentro del principio de corrección patrimonial, el cual busca evitar tanto el enriquecimiento sin causa del reivindicante como la retención injustificada de beneficios por parte del poseedor vencido.

Por ello, la fase de ejecución del fallo será el ámbito idóneo para determinar, con precisas directrices jurídicas y probatorias, la materialización equitativa de tales obligaciones recíprocas.

En mérito de lo razonado, disposiciones legales analizadas y visto, además lo dispuesto en los artículos 144, 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 889 y siguientes del Código Civil y demás pertinentes, y citadas, **se resuelve:**

I.- Que, **se acoge, sin costas de la instancia**, el recurso de Apelación interpuesto por la defensa de la demandante en contra de la sentencia definitiva



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XRVYXTMJFQB

dictada con fecha veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés, por el Juzgado de Letras y Garantía de Calbuco en causa **ROL C-450-2022**.

II.- Que, en consecuencia **se revoca**, la sentencia definitiva de fecha veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés dictada por el Juzgado de Letras y Garantía de Calbuco, en causa **ROL C-450-2022**. Y en su lugar se decide:

a) que se acoge la demanda reivindicatoria interpuesta por [REDACTED] en contra de: [REDACTED] y [REDACTED], condenando a la parte demandada a restituir el retazo de terreno reivindicado por la actora, a su costa, dentro del plazo de 10 días de ejecutoriada la sentencia definitiva;

b) Que la solicitud y prueba de las prestaciones mutuas que procedan se deberá verificar en la etapa de cumplimiento del fallo.

Redacción a cargo del Abogado Integrante don Darío Parra Sepúlveda.

Regístrese y devuélvase.

Rol Civil N°1455-2023.

 Gladys Ivonne Avendaño Gómez Ministro(P) Corte de Apelaciones Tres de marzo de dos mil veinticinco 12:06 UTC-3		 Danilo Orlando Baez Reyes Fiscal Corte de Apelaciones Tres de marzo de dos mil veinticinco 14:43 UTC-3	
 Darío Andrés Parra Sepúlveda Abogado Corte de Apelaciones Tres de marzo de dos mil veinticinco 14:45 UTC-3			



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XRVYXTMJFQB

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Puerto Montt integrada por Ministra Presidente Gladys Ivonne Avendaño G., Fiscal Judicial Danilo Orlando Baez R. y Abogado Integrante Dario Parra S. Puerto Montt, tres de marzo de dos mil veinticinco.

En Puerto Montt, a tres de marzo de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XRVYXTMJFQB