

Agrícola Punta de Teatinos Limitada  
Campodónico Moreno, Steffano Nicola  
Reivindicación  
Rol N° 554-2020.- (3333-2017 del Tercer Juzgado de Letras de La Serena)

La Serena, uno de marzo de dos mil veintiuno.

**VISTOS:**

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de sus considerandos vigésimo cuarto a vigésimo sexto, los cuales se eliminan.

**Y teniendo en su lugar y, además, presente:**

1° Que la parte demandante de autos se alzó contra la sentencia dictada en esta causa con fecha veintitrés de enero del año dos mil veinte, solicitando se la revoque y se declare en su reemplazo que se acoge la demanda en todas sus partes, declarando que los terrenos objeto de la acción reivindicatoria intentada son de propiedad de sus representadas, debiendo la demandada restituirlos y acceder a las demás peticiones concretas formuladas en la demanda, con expresa condena en costas.

Fundamenta sus peticiones concretas en que, a su juicio, existe abundante prueba que da cuenta de la posesión por parte del demandado de los lotes F 4-20-23, F 4-20-27, F 4-20-28 y F 4-20-29, resultantes de la fusión y subdivisión de los Lotes F 4 guión veinte, F 4 guión veintiuno y F 4 guión veinticuatro; y de los lotes F 4-17-1, F 4-17-2, F4-17-3, F 4-17-4, F 4-17-5, F 4-17-14 y F 4-17-19, resultantes de la fusión y subdivisión de los Lotes F 4 guión diecisiete, F4 guión dieciocho y F4 guión diecinueve, todos de la Estancia La Compañía o El Arrayán, hechos refrendados por las copias de inscripciones y respectivos planos acompañados.

Indica que los lotes señalados, y que en la especie afectan el inmueble de propiedad de la parte demandante, son resultado de un proceso de fusión y subdivisión efectuado por el demandado, con posterioridad a haberlos adquirido en mayor extensión, según da cuenta de manera fehaciente la escritura de compraventa de fecha 6 de diciembre del año 2012, documento acompañado el primer otrosí de la demanda,



documento no objetado. La operación de fusión y subdivisión consta de los Planos acompañados, no objetados, que fueron autorizados por la autoridad competente, y que se encuentran debidamente agregados en el Conservador de Bienes Raíces de La Serena bajo el número 969 (F 4-17-1, F 4-17-2, F4-17-3, F 4-17-4, F 4-17-5, F 4-17-14 y F 4-17-19), y número 971 (F 4-20-23, F 4-20-27, F 4-20-28 y F 4-20-29), planos acompañados en los numerales 47 y 46 respectivamente, en el primer otrosí de la demanda.

Señala que cada uno de esos lotes se encuentra amparado por la respectiva inscripción de dominio, que ampara la propiedad de los Lotes previa a la respectiva fusión y subdivisión, lo que da cuenta de manera inequívoca la posesión inscrita a nombre del demandado.

Agrega que es evidente que su parte acreditó lo anterior, lo que es igualmente refrendado por los planos e informes emitidos por la perito doña Angela Suckel, debidamente acompañados y no objetados los que a su vez fueron reconocidos en estrados por la aludida, en calidad de testigo muy abonado considerando su profesión y experiencia, lo que debe valorarse al tenor de los artículos 384, 426 del Código de Procedimiento Civil, en relación al 1712 del Código Civil, testimonio dotado de la veracidad y plena conformidad con otras pruebas, graves, precisas y concordantes, constituyéndose en una presunción de tal gravedad y concordancia que produce plena prueba. Igualmente se refrenda lo anterior por lo expuesto por el Perito judicial designado en autos, don Sergio Westphal Carrasco, que da cuenta de los planos de subdivisión aludidos, y cómo se superponen los lotes resultantes, sobre el inmueble de propiedad de sus representadas, afectándolo en la superficie reclamada. Que dicho informe debe apreciarse al tenor del artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, esto es, según las reglas de la sana crítica, y en concordancia e integridad con los demás medios probatorios aportados, que sin lugar a duda conducen a la misma conclusión.



Que, a mayor abundamiento, es el mismo demandado, quien, al contestar su demanda, declara de manera expresa en el primer párrafo del acápite denominado "Los Hechos" de la contestación de la demanda que los Lotes que se superponen, objeto de la reivindicación, son de su propiedad, lo que evidentemente da cuenta de que estaría en posesión de estos, alegando que serían propios, lo que constituye una confesión en juicio, lo que no fue considerado en la sentencia.

Sin perjuicio de lo anterior, señala que es menester igualmente dar cuenta de que la superposición de los terrenos que se encuentran en posesión del demandado, sobre el Lote B6 de sus representadas, se encuentra debidamente acreditada por los planos e informes emitidos por doña Angela Suckel, debidamente acompañados y no objetados, los que a su vez fueron reconocidos en estrados por la aludida, en calidad de testigo, como igualmente en lo expuesto por el Perito judicial designado en autos, don Sergio Westphal Carrasco, que incluso con ilustraciones en que superpone los planos respectivos (Figura 18, 19 y 20 del informe), queda en clara evidencia la superposición, lo que refrenda en sus conclusiones, luego de un exhaustivo y acabado análisis en que por lo demás desvirtúa de manera contundente todos los argumentos de la contraria. Que este último informe ni siquiera fue comentado en la sentencia, menos aún analizado, a pesar de que lo decretara como medida para mejor resolver.

2° Que, por su parte, la demandada adhirió a la apelación del demandante, solicitando la revocación de la sentencia con declaración de que la demanda también debió ser rechazada por no satisfacerse el requisito de ser la actora la dueña de los bienes que se pretendían reivindicar, según los argumentos que expone, con expresa condenación en costas.

Al efecto, señala en su escrito, que fluye que el no haberse declarado por la Sra. Juez a quo, que la acción reivindicatoria era improcedente por no cumplirse el requisito de ser dueña la actora de los bienes pretendidos en reivindicación, causa un agravio a dicha parte, por cuanto dejó sujeto el rechazo de la demanda al incumplimiento de



otro requisito por un aspecto netamente formal de prueba, dejando margen a que la resolución impugnada pudiese ser revocada si se discrepare en ese sentido, sin hacer un análisis más profundo de los hechos que hacían meritorio un rechazo por un tema de fondo.

Que sus razonamientos dan cuenta que la acción de reivindicación carecía de fundamento, no sólo por las consideraciones sentadas por la Sra. Juez a quo, en relación a no haberse acreditado que la demandante se encuentra privada de la posesión del bien a reivindicar y que esta sea ejercida por la parte demandada; sino que, a mayor abundamiento, por no satisfacerse un requisito a priori al antes señalado, como es el que el o los actores sean dueños de las cosas objeto de reivindicación, lo que no se da en autos por tratarse de inscripciones independientes sobre inmuebles diversos, cuyas superficies se superponen y que, ante la imposibilidad de su coexistencia, por los fundamentos propios de nuestro Sistema Registral que busca otorgar certeza y seguridad jurídica al derecho fundamental de propiedad, reviste de preferencia a las de su representado, por ajustarse en los hechos a la base jurídica que tienen los elementos posesorios, tornando aún más inoficioso el libelo de la actora.

Agrega que , de la sola lectura de los artículos 889 y 893 del Código Civil, puede concluirse que la acción deducida carece de manifiesta falta de fundamento, pues no nos encontramos ante una cosa singular que no está en posesión de su dueño, sino que ante predios diversos con sus respectivas inscripciones de dominio, cuyas superficies se han visto superpuestas por imprecisiones justificadas por la época en que se fijaron sus deslindes, sin que haya existido mala fe de su representado, ni de sus antecesores en el dominio en todo o parte de la Estancia El Arrayán, para hacer uso ilegítimo de parte de la Estancia Punta de Teatinos. Abona a esta conclusión, el hecho de que, sin considerar la presente acción, la historia registral de la Estancia El Arrayán se ha mantenido continua e ininterrumpida, libre de clandestinidad



y violencia, por prácticamente 94 años desde la inscripción primitiva. En este sentido, en nada alteran lo razonado precedentemente los planteamientos de los peritos doña Ángela Suckel D'Arcangeli y don Sergio Westphal Carrasco, toda vez que estos se limitan a señalar que el vértice N° 5 por el que se referencia el deslinde Sur de la Estancia El Arrayán, no puede ubicarse en terreno, por no encontrarse ningún monolito que pudiera corresponder a este, según la disposición dada por el plano levantado por don Manuel Mora en 1925; pues lo cierto es que el mismo hito puede haber sido removido por alguna circunstancia ajena al conocimiento de esa parte y no imputable a los propietarios de la Estancia El Arrayán, dado que en cualquier caso siempre se ha ejercido dominio sobre la misma superficie de terreno, no distando en nada la historia registral de la realidad.

Que, no obstante, los argumentos esgrimidos, conviene hacer presente que la acción de dominio impetrada no sólo carecía de fundamento, sino que también, al ponderar las inscripciones dominicales de la actora con las de su representado, en tanto ambas se encuentran vigentes y válidas, son estas últimas las que han de preferirse y recibir efectiva tutela de nuestro ordenamiento jurídico. Ello, puesto que, a fin de zanjar controversias de esta naturaleza, la doctrina y jurisprudencia nacional, especialmente, nuestra Excma. Corte Suprema, han sentado tres criterios para determinar la posesión que ha de primar:

1.- Prevalencia del título más antiguo, bajo el principio "prior tempore, potior iure";

2.- Tiene mejor derecho quien tenga y haya tenido la posesión material; y

3.- Prevalece quien puede reconstruir de mejor forma la historia fidedigna de la propiedad raíz.

3° Que, tal como ha razonado el tribunal a quo, la acción reivindicatoria, además de los requisitos que se han tenido por acreditados en el fallo en alzada, exige acreditar la circunstancia de estar el demandado en posesión del objeto reivindicado, lo que se infiere del claro tenor del artículo



700 del Código Civil, que la ha definido como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Además de ello, que el bien sea reivindicable y se encuentre debidamente singularizado y que el reivindicante sea dueño de la cosa.

Que respecto de estos últimos dos requisitos la sentencia se hace cargo debidamente, por lo que el que se refiere a la singularización de la cosa puede tenerse por cumplido, no así el referido al dominio del actor, como se dirá más adelante.

Que, al efecto de establecer la concurrencia del requisito vinculado a la posesión radicada en el demandado, necesario resulta comprobar si en el juicio se ha rendido prueba respecto de dicha posesión, la que, tratándose de bienes inmuebles, se acredita y prueba con la correspondiente inscripción en el Registro de propiedad del Conservador de bienes Raíces. En tal sentido, con relación a la parte demandada y al inmueble que se reivindica, tanto en primera como en segunda instancia se han acompañado las copias de las inscripciones correspondientes a la más antigua y a las diversas y sucesivas transacciones de que han sido objeto los inmuebles cuya reivindicación se pretende, hasta llegar a las de las partes en conflicto, las que se encuentran debidamente singularizadas como prueba documental, presentada por ambas partes, tanto en primera como en segunda instancia, y que, por resultar redundante, no se describirá detalladamente en esta sentencia, sin perjuicio de que ya se ha singularizado al consignar las peticiones del apelante.

Lo cierto es que estos sentenciadores estiman que, con relación a la posesión inscrita correspondiente al demandado, respecto de la cosa singularizada y reivindicable, esta se encuentra suficientemente acreditada con la prueba documental y planimétrica allegada al proceso por ambas partes.

4° Que, por otra parte, también ha quedado debidamente justificado, en especial con la prueba pericial conformada por los informes y declaraciones de doña Ángela Suckel D'Arcangeli y de don Sergio Alejandro Westphal Carrasco,



perito designado en audiencia del día trece de marzo del mismo año, para los efectos de evacuar un informe como medida para mejor resolver, la superposición de los predios lote B 6 y aquellos cuya ocupación se atribuye al demandado. Dicho informe se acompañó por el perito en escrito de fecha quince de septiembre del año pasado, a folio 86, y la medida se tuvo por cumplida, en resolución del dieciocho de octubre.

El perito concluyó en su informe que "En consecuencia, la demandada tiene desplazado su deslinde Sur más hacia al Sur de lo que le corresponde, conforme a sus títulos, afectando el lote llamado Lote B-15 de la Estancia Punta de Teatinos, resultante de la subdivisión del Lote Sector B de esta estancia, en una superficie aproximada de 86,08 hectáreas y al Lote B-6, en una superficie de 19,11 hectáreas aproximadamente.

Tales conclusiones aparecen avaladas por los estudios y planos que ambos peritos acompañaron a sus informes y con sus propias declaraciones en la etapa probatoria, los que no habiendo sido objetados pueden constituir plena prueba acerca de la existencia de una superposición de los predios inscritos de ambas partes, en las dimensiones y proporciones señaladas por cada uno de los peritos, las que son coincidentes.

5° Que, en consecuencia, para emitir veredicto en la materia en discusión, es preciso dejar asentado, que son hechos que han sido debidamente probados con los documentos, planos y pericias agregados por las partes tanto en primera como segunda instancia, que el inmueble que se reivindica, por encontrarse superpuesto a un inmueble de propiedad del demandante, tiene dos inscripciones vigentes en el respectivo registro de propiedad, a nombre de distintas personas, iniciada por adquisiciones derivativas de dos cadenas independientemente y que la posesión material la tiene la demandada.

6° Que, de lo relacionado hasta ahora, y en el entendido de que existe la superposición de terrenos antes indicada, nos encontramos con que habría dos inscripciones de dominio



sobre el mismo inmueble, de modo que la de la actora se superpone a la del demandado produciéndose así lo que se denomina "inscripciones paralelas de dominio" situación que se presenta cuando aparecen en el Conservador de Bienes Raíces dos inscripciones con apariencias de estar vigentes (sin nota de cancelación al margen) respecto de un mismo inmueble, lo que vulnera el sistema de la posesión inscrita vigente. Si uno tiene la posesión se debe descartar la otra, ya que, tratándose de un mismo bien, éste no puede ser poseído por dos o más personas, debido a que ello se opone a la naturaleza misma de la posesión, que es singular, exclusiva y que no puede permanecer con otra posesión.

7° Que, para pronunciarse respecto del conflicto, existen tres criterios, los que indica el apelante por adhesión. Los referidos a la perfección o la antigüedad de la cadena de inscripciones se enmarcan en los principios de la posesión simbólica, que considera que la posesión inscrita no se pierde sino por cancelación de la inscripción hecha por voluntad de las partes, por otra inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho o por decreto judicial, debiendo preferirse la que primero se formó, pues la posterior habría emanado de quien no era poseedor inscrito y no tendría valor. Se le critica, porque no considera que la inscripción por sí sola no confiere posesión, sino cuando va unida a la tenencia y al ánimo de señor, elementos fundamentales de la posesión y, porque, además, desconoce lo establecido en los artículos 730 y 2505 del Código Civil.

8° Que la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia más reciente adhieren a la última posición, prefiriendo a aquel que además de la inscripción tenga la posesión material, toda vez que la inscripción por sí sola no confiere posesión, sino cuando va unida a la tenencia y al ánimo de señor, elementos fundamentales de la posesión. Aceptando tal tesis y aplicándola al caso de autos, ambas partes quedarían en igualdad de condiciones respecto de sus inscripciones dominicas, no teniendo relevancia su antigüedad o que, en el retroceso, encontraran un título originario. Entonces, dirime





el conflicto el que, además de la inscripción, tenga la posesión material, a quien se prefiere cuando existe dualidad de inscripciones, a aquel que agregue a la inscripción la tenencia del inmueble. Así lo sostiene don José Claro Vial en su clásica memoria titulada "La posesión inscrita ante la doctrina y la Jurisprudencia, proyecto de Reforma", pág. 185, al señalar que "presentado ante el juez el problema de que ambas partes exhiben títulos inscritos vigentes, debe aceptarse como poseedor a aquel que compruebe tener, además, la posesión material del inmueble, conforme al artículo 925 del Código Civil, o sea, por hechos positivos, de aquellos a que solo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, etc., ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión". En apoyo de su conclusión, cita a don Luis Claro Solar, quien señala que cuando "otra inscripción viene a oponerse a la del poseedor inscrito, que fue despojado de la tenencia del inmueble, pierde la posesión y entra en ella el que ha obtenido la nueva inscripción y tiene la cosa en su poder". En igual sentido, cita a don Oscar Dávila, al indicar, que "la inscripción es un ropaje, una vestidura representativa de la posesión, pero no puede mantenerse en pie si falta el cuerpo que debe sostenerla y ese cuerpo es el hecho de la posesión". Las conclusiones recién expuestas, se ven refrendadas, además, por la nutrida jurisprudencia de los tribunales superiores de justicia, citados por el apelante de adhesión.

9° Que, como expone en su escrito de adhesión a la apelación, la demandada acreditó la posesión material del inmueble mediante la prueba de actos positivos, tales como sucesivas divisiones, loteos y subdivisiones, e incluso la enajenación de algunos de ellos, hechos reconocidos por la demandante, además de la inscripción conservatoria, reuniendo los dos elementos esenciales del dominio, razón por la que esta Corte considera como única dueña a la demandada, a la que se prefiere por sobre la sola inscripción del actor, quien, por el contrario y teniendo la carga de la prueba, no acreditó en modo alguno dicha posesión material, debiendo



confirmarse la sentencia en estudio, con declaración de tal hecho. Así se ha fallado por la Excma. Corte Suprema en sentencia de 17 de enero de 2002, en autos rol 1454-01, señalando, que, existiendo dos inscripciones respecto de un mismo predio, y siendo la calidad de dueño una calificación jurídica, debe recurrirse al concepto general de la posesión, que es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, esto es, contiene dos elementos, uno material, que es el "corpus" y uno intelectual que es el "animus". Que, en la doble inscripción, ambos tienen el segundo, pero la diferencia estriba en la tenencia material, el "corpus", razón por la cual, no siendo posible otro medio, debe necesariamente darse la preferencia al que detenta también este último. En igual sentido, sentencia de Casación de 18 de octubre de 1948, citada por el profesor Emilio Rioseco Enríquez, en su libro "La posesión inscrita ante la jurisprudencia", pág. 147, señalando, que esta doctrina señala "dos aspectos importantes. Primero, la insuficiencia del solo título inscrito del reivindicador para probar el dominio; y, segundo, la necesidad en que está el actor para demostrar su posesión anterior y la de su antecesor, puesto que sólo así podrá el tribunal comparar las calidades posesorias del reivindicador y del demandado, con vistas a determinar cuál de ambas es la de mejor derecho. Es decir, la que es susceptible de atribuir el dominio".

10° Que, así las cosas, en el caso que nos ocupa, debe decidirse entonces cuál de los dos presuntos poseedores es el legítimo para otorgarle la protección o el amparo que las leyes prescriben. Ahora bien, acorde con la opinión mayoritaria de la doctrina como igualmente de la más reciente jurisprudencia, como se ha venido diciendo, cuando existe más de una inscripción o cadenas de inscripciones debe preferirse aquella que además de la posesión legal o inscrita, detente la posesión real o material, ya que la inscripción por sí sola no confiere posesión real o material si no va acompañada o refrendada con los elementos fácticos de la misma en términos de la tenencia y el ánimo de señor y dueño o lo que



es lo mismo el corpus y animus, como elementos de la posesión de acuerdo a la definición que de ésta hace el artículo 700 del Código Civil.

11° Que, así las cosas, en consecuencia, aparece que la inscripción del demandante es de aquellas que se denominan "de papel", ya que se refiere a un bien que nunca ha poseído y que corresponde a una simple anotación en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, no respondiendo a una realidad posesoria concreta. El concepto de posesión denota un estado de hecho que se apoya en la realidad de la tenencia de una cosa. La inscripción conservatoria es un símbolo de posesión, pero no puede tenerse en pie si le falta el cuerpo que debe sostenerla y ese cuerpo es el hecho de la posesión. Y al respecto el artículo 700 del Código Civil previene que "la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él y que el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo", posesión que debe ir acompañada de la tenencia real del inmueble para que confiera posesión.

Por estas consideraciones, no concurriendo uno de los presupuestos de la acción reivindicatoria deducida en estos antecedentes, esto es que la demandante sea dueña del predio cuya restitución pretende y que el demandado sea poseedor no dueño, la acción intentada no puede prosperar.

Y atendido lo dispuesto en los artículos 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA**, sin costas, por haber tenido los apelantes motivo plausible para alzarse, la sentencia de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, íntegramente transcrita en la carpeta digital, **CON DECLARACIÓN** de que la demanda de autos debe ser rechazada debido a que el demandante no es dueño del inmueble cuya reivindicación pretendió.

Redacción del Ministro Suplente señor Iván Corona Albornoz.

Regístrese y devuélvase vía interconexión.



**Rol N° 554-2020 Civil.**

Pronunciado por la Primera Sala de esta Corte de Apelaciones, integrada por el Ministro titular señor Jorge Corrales Sinsay, el Ministro suplente señor Iván Corona Albornoz y el Fiscal Judicial señor Jorge Colvin Trucco. *No firma el señor Corona, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa, por haber cesado en su cometido.*

En La Serena, a uno de marzo de dos mil veintiuno, notifiqué por el estado diario la resolución que antecede.

Jorge Sergio Corrales Sinsay  
Ministro(S)  
Fecha: 01/03/2021 14:27:57

Jorge Alberto Colvin Trucco  
Fiscal  
Fecha: 01/03/2021 14:26:38



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de La Serena integrada por Ministro Suplente Jorge Corrales S. y Fiscal Judicial Jorge Alberto Colvin T. La Serena, uno de marzo de dos mil veintiuno.

En La Serena, a uno de marzo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Agrícola Punta de Teatinos Limitada  
Campodónico Moreno, Steffano Nicola  
Reivindicación  
Rol N° 554-2020.- (3333-2017 del Tercer Juzgado de Letras de La Serena)

La Serena, cinco de marzo de dos mil veintiuno.

**VISTOS:**

Atendido a que se incurrió en un error de transcripción en la sentencia de dictada con fecha uno de marzo de dos mil veintiuno, como se pide, se rectifica la referida sentencia remplazando en el considerando segundo "Que, por su parte, la demandada adhirió a la apelación del demandante, solicitando la revocación de la sentencia con declaración" por "Que, por su parte, la demandada adhirió a la apelación del demandante, solicitando la confirmación de la sentencia con declaración".

Téngase la presente resolución rectificatoria como parte integrante de aquélla con fecha uno de marzo de dos mil veintiuno y rija conjuntamente con ella.

Regístrese y devuélvase.

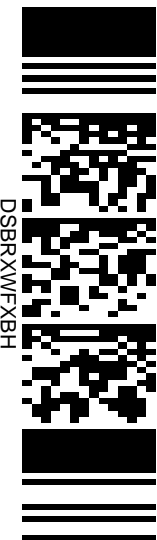
Rol N° 554-2020.-

Pronunciado por la Primera Sala de esta Corte de Apelaciones, integrada por el Ministro titular señor Jorge Corrales Sinsay, el Ministro suplente señor Iván Corona Alborno y el Fiscal Judicial señor Jorge Colvin Trucco. *No firma el señor Corona, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa, por haber cesado en su cometido.*

En La Serena, a cinco de marzo de dos mil veintiuno, notifiqué por el estado diario la resolución que antecede.

Jorge Sergio Corrales Sinsay  
Ministro(S)  
Fecha: 05/03/2021 13:49:48

Jorge Alberto Colvin Trucco  
Fiscal  
Fecha: 05/03/2021 12:52:03



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de La Serena integrada por Ministro Suplente Jorge Corrales S. y Fiscal Judicial Jorge Alberto Colvin T. La Serena, cinco de marzo de dos mil veintiuno.

En La Serena, a cinco de marzo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

