

Santiago, ocho de abril de dos mil veintiséis.

**Vistos:**

En este procedimiento ordinario de mayor cuantía de acción reivindicatoria tramitado ante el Juzgado de Letras de Nueva Imperial, bajo el Rol C-327-2022, caratulado “Diócesis de Villarrica con Riquelme”, el tribunal *a quo*, por sentencia de seis de mayo de dos mil veinticuatro, rechazó la demanda.

Apelada la decisión de primer grado por la demandante, una Sala de la Corte de Apelaciones de Temuco por fallo de veintiséis de marzo de dos mil veinticinco, la revocó y, en su lugar, acogió la demanda.

En contra de este último pronunciamiento, el demandado 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 -en primer lugar- infracción al artículo 889 del Código Civil al acoger la demanda no obstante que no concurre el requisito de singularización de la cosa que se reivindica, en atención que el demandante omitió indicar los deslindes que singularizan lo reivindicado; no pudiendo el tribunal con posterioridad subsanar dicha omisión.

En segundo lugar, el impugnante acusa vulneración a las leyes reguladoras de la prueba, en específico, los artículos 1698 y 1702 del Código Civil, y el artículo 346 N° 1 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 889 del código sustantivo, al haber dado por establecida la singularidad de la cosa mediante un plano del predio del Colegio Cristo Rey de 1,36 hárs en que se determina con precisión por el tribunal el retazo de terreno que está en posesión el demandado, no obstante que dicho documento fue confeccionado por un tercero que no compareció al juicio, por lo que no se puede asignar valor probatorio.

Finaliza solicitando que se invalide el fallo y se dicte uno de reemplazo que rechace la demanda 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 21 de septiembre de 2022, la Diócesis de Villarrica dedujo demanda reivindicatoria, en juicio ordinario, en contra de Alfredo Waldemar Riquelme Arriagada, a fin de que se ordene la restitución del inmueble consistente en un terreno de una superficie de 1022,77 metros cuadrados y que contiene una casa habitación.

La fundó en que es dueña del inmueble sin nombre ubicado en Teodoro Schmidt de la comuna de Teodoro Schmidt, Provincia de Cautín, el que tiene una superficie aproximada de 1,36 hectáreas y se encuentra individualizado en el plano



número IX-2-3224-S.R. del Ministerio de Bienes Nacionales, y cuyos deslindes son: Noroeste, Juana Granzotto y Osvaldo Azócar, separados por cerco; Noreste, Osvaldo Azócar y calle Caupolicán; Sureste, Juana Granzotto, separado por cerco; y Suroeste, Juana Granzotto, separado por cerco. Su rol de avalúo fiscal es el 395-1 de la comuna de Teodoro Schmidt. La propiedad se encuentra inscrita a su nombre a fojas 128 N° 164 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial del año 1983. Indicó que adquirió el inmueble por Resolución N° 2119 de 7 de febrero de 1983 de la Seremi de Bienes Nacionales de la Araucanía obtenida en procedimiento de saneamiento de la pequeña propiedad raíz del Decreto Ley N° 2695.

Explicó que dentro del inmueble se encuentran emplazados el Complejo Educacional Colegio Cristo Rey, una cancha del Colegio Padre Alejandro Ortega, el jardín infantil Colegio Padre Alejandro Ortega y una casa habitación emplazada en un terreno de una superficie de 1022,77 m<sup>2</sup> según el plano que adjunta.

Sostuvo que en el terreno en el cual se encuentra la casa habitación está siendo ocupada por el demandado, quien ejerció el cargo de Director del Colegio sin mediar autorización alguna y por mera tolerancia de la actora comenzó a ocupar la casa habitación emplazada dentro del predio, la que siguió habitando desde diciembre de 2012 hasta la fecha, no obstante que dejó de ser director y asumió como alcalde de la comuna.

Afirmó que se le ha solicitado al demandado en reiteradas ocasiones la devolución del bien, lo que no ha hecho.

Hizo presente que concurre el requisito que la cosa que se reivindica se encuentra debidamente singularizada porque persigue la restitución de un terreno de una superficie de 1022,77 m<sup>2</sup> que contiene una casa habitación.

Dado lo expuesto y previas citas legales, pidió que se acogiera la demanda respecto del terreno de una superficie de 1.022,77 metros cuadrados, y que contiene una casa habitación, ubicado en la ciudad de Teodoro Schmidt, de la comuna de Teodoro Schmidt, Provincia de Cautín, que se encuentra dentro de otro de mayor extensión, que tiene una superficie aproximada de 1,36 hectáreas y se encuentra individualizado en el plano número IX2-3224-S.R. del Ministerio de Bienes Nacionales, y cuyos deslindes son: Noroeste, Juana Granzotto y Osvaldo Azócar, separados por cerco; Noreste, Osvaldo Azócar y calle Caupolicán; Sureste, Juana Granzotto, separado por cerco; y Suroeste, Juana Granzotto, separado por cerco; y se encuentra amparado por la inscripción de fojas 128 N° 164, del Registro de Propiedad del año 1983 del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, que se encuentra en poder del demandado, el que debe ser restituido a su dueña, libre de todo ocupante, dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzarlos con el auxilio de la fuerza pública; y se declare



que el demandado es poseedor no inscrito del inmueble antes referido, debiendo ser considerado de mala fe para los efectos de las prestaciones mutuas y de las indemnizaciones a que habrá lugar conforme el artículo 906 del Código Civil; se le condene a la restitución de los frutos y pago de una indemnización por los deterioros que experimentó el retazo ocupado y los bienes muebles, cuya especie y monto se reservan para la etapa de cumplimiento de la sentencia, con costas.

2) El demandado no contestó la demanda.

3) La sentencia de primera instancia rechazó la demanda por falta de individualización de la cosa susceptible de reivindicar, por cuanto no se indica por la demandante en el plano que adjuntó ni en la demanda los deslindes ni la forma ni la ubicación del terreno de 1022,77 metros cuadrados que se encuentra emplazada la supuesta casa habitación que ocupa el demandado.

4) Apelada la decisión de primer grado por la actora, la Corte de Apelaciones de Temuco la revocó y, en su lugar, acogió la demanda.

**TERCERO:** Que la sentencia recurrida de conformidad con la prueba rendida en autos dio por acreditado que la demandante es dueña de un inmueble sin nombre ubicado en Teodoro Schmidt de la comuna del mismo nombre, Provincia de Cautín, que tiene una superficie aproximada de 1,36 hectáreas y se encuentra individualizado en el plano N° IX-2-3224-S.R. del Ministerio de Bienes Nacionales y cuyos deslindes son: Noroeste, Juana Granzotto y Osvaldo Azócar, separados por cerco; Noreste, Osvaldo Azócar y calle Caupolicán; Sureste, Juana Granzotto, separado por cerco; y Sureste, Juana Granzotto, separado por cerco.

También dejó asentado con la prueba documental y testimonial que la demandante se encuentra privada de la posesión del inmueble que reivindica y que la posesión la tiene el demandado, en específico, que ocupa una casa habitación de dos pisos y una bodega que se encuentra dentro de la propiedad de la actora.

En cuanto al requisito de la singularización de la cosa que se reivindica, para el tribunal ésta aparece plenamente acreditado con la copia de la inscripción de dominio de la propiedad de la demandante en conjunto con el plano predial acompañado que da cuenta con precisión el retazo de terreno que está en posesión el demandado. Lo anterior -razona la sentencia- se ve corroborado con la declaración de los testigos de ambas partes quienes están contestes en indicar que el demandado ocupa una casa habitación y una bodega, ambas ubicadas dentro de un retazo de terreno perfectamente cercado y contiguo al Colegio Cristo Rey de la Diócesis de Villarrica.

En ese orden de ideas, la magistratura sanciona que en el caso de autos la demandante ha cumplido con el deber de singularizar el retazo de terreno cuya restitución solicita y que corresponde a uno de 1022,77 metros cuadrados y que contiene una casa habitación, ubicado en la ciudad de Teodoro Schmidt, de la



comuna de Teodoro Schmidt, Provincia de Cautín que se encuentra otro de mayor extensión que tiene una superficie aproximada de 1,36 hectáreas, cuyos deslindes indica.

En consecuencia, el fallo en estudio revoca el de primera instancia y, en su lugar, acoge la demanda reivindicatoria, por estimar que concurren todos los requisitos de procedencia de ésta, solo en cuanto declara que el demandado deberá restituir a la demandante, bajo apercibimiento legal, en el término de treinta días, el retazo correspondiente a un terreno de una superficie de 1.022,77 metros cuadrados, y que contiene una casa habitación, ubicado en la ciudad de Teodoro Schmidt, de la comuna de Teodoro Schmidt, Provincia de Cautín, que se encuentra dentro de otro de mayor extensión, que tiene una superficie aproximada de 1,36 hectáreas y se encuentra individualizado en el plano número IX-2-3224-S.R. del Ministerio de Bienes Nacionales, y cuyos deslindes son: Noroeste, Juana Granzotto y Osvaldo Azócar, separados por cerco; Noreste, Osvaldo Azócar y calle Caupolicán; Sureste, Juana Granzotto, separado por cerco; y Suroeste, Juana Granzotto, separado por cerco, amparado por la inscripción de fojas 128 N° 164 del Registro de Propiedad del año 1983 del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial; retazo que se encuentra poseyendo el demandado, debiendo este último ser considerado poseedor de buena fe; quedando, en consecuencia, obligado solo a la restitución de los frutos naturales y civiles percibidos después de la contestación de la demanda y los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia o actividad teniendo la cosa en su poder, cuyo debate para la determinación en especie y monto, se reserva para la etapa de cumplimiento de la sentencia.

**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”*

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.

**QUINTO:** Que de acuerdo con las alegaciones y normas invocadas por el impugnante, la controversia principal radica en determinar si concurre el requisito de la singularización de la cosa que se reivindica.

**SEXTO:** 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).

**SÉPTIMO:** Que, en la especie, la demandante pide que se declare por el tribunal que el inmueble individualizado es de su dominio exclusivo y, por consiguiente, que el demandado no tiene derecho alguno sobre el mismo y se ordene la restitución de “[...] un terreno de una superficie de 1.022,77 metros cuadrados y que contiene una casa habitación, que se encuentra en el inmueble ubicado en la ciudad de Teodoro Schmidt, de la comuna de Teodoro Schmidt, Provincia de Cautín, que se encuentra dentro de uno de mayor extensión de 1,36 hectáreas”.

Sobre el particular, la actora funda su demanda en que es dueña de un inmueble de 1,36 hectáreas en el que se encuentran emplazados distintos recintos, a saber, el Colegio Cristo Rey, la Escuela Padre Alejandro Ortega, una cancha de la misma escuela y una casa habitación ubicada en un extremo de la propiedad, en un retazo terreno cercado de 1022,77 metros cuadrados; vivienda que fue ocupada por el demandado en su calidad de director del referido colegio, la que nunca desocupó, no obstante que dejó su cargo y ejerció durante años como alcalde en la comuna de Teodoro Schmidt.

**OCTAVO:** 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 se cumple con dicho presupuesto, porque la cosa que la demandante pretende reivindicar es un retazo de terreno de 1022,77 metros cuadrados, que forma parte de uno de mayor extensión de propiedad de la reivindicante, en el que se encuentra construida una casa habitación perfectamente cercada según dan cuenta los planos acompañados y la declaración de los testigos de ambas partes.

**NOVENO:** Que de conformidad con lo reseñado y razonado en los motivos que preceden, es posible concluir que al acoger la demanda los sentenciadores han hecho un acertado análisis de las situaciones fácticas pertinentes a la controversia, para proceder, a continuación, a efectuar una correcta aplicación de



la normativa atinente al caso de que se trata, sin que se advierta en su decisión que hayan incurrido en los errores de derecho que se les atribuye, por cuanto en la práctica la demandante logró que coincidiera la descripción del sector poseído por el demandado consignado en la demanda con el retazo de terreno que la prueba rendida dejó como efectivamente poseído.

**DÉCIMO:** Que por lo demás, queda de manifiesto que las alegaciones del impugnante persiguen desvirtuar los supuestos fácticos fundamentales fijados por los sentenciadores, esto es, que el retazo de terreno que se reivindica se encuentra debidamente singularizado.

Respecto a dicha recriminación, debe recordarse que el presupuesto fáctico fijado en una sentencia corresponde al resultado de la ponderación judicial de la prueba rendida en el juicio y esta actividad de análisis, examen y valoración del material probatorio se encuentra dentro de las facultades privativas de los sentenciadores, concerniendo a un proceso racional que no está sujeto al control del recurso de casación en el fondo, salvo que se haya denunciado de modo eficiente la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba que han permitido establecer los hechos que vienen asentados en el fallo, aduciendo el impugnante, para tales efectos, el quebrantamiento de los artículos 1702 del Código Civil y 346 N° 1 del Código de Procedimiento Civil.

Sin embargo, se puede constatar de la lectura del arbitrio de nulidad, que la infracción a las leyes reguladoras de la prueba se justifica sólo sobre la base de la particular apreciación que propone del mérito probatorio de las pruebas que indica, lo que reduce el alegato a un mero desacuerdo respecto a la manera en que han sido analizados los referidos elementos de convicción.

En efecto, los jueces del fondo analizaron las probanzas rendidas en la causa, en especial, los planos no objetados por la contraria y la inscripción de dominio respectiva, respecto de los cuales concluye -en análisis y ponderación con los demás elementos probatorios agregados al proceso- que son suficientes para acreditar retazo de terreno que ocupa el demandado.

Por último, tampoco se aprecia vulneración al artículo 1698 del Código Civil, pues esta regla se infringe cuando la sentencia obliga a una de las partes a probar un hecho que corresponde acreditar a su contraparte, esto es, si se altera el *onus probandi*, lo que en este caso no ha ocurrido, ya que la demandante probó todos los requisitos de procedencia de la acción entablada.

**UNDÉCIMO:** Que, en razón de lo que se viene señalando, se evidencia que el recurrente pretende, en último término, alterar los hechos fijados en el fallo, desde que no obstante lo concluido por los sentenciadores, insiste en sostener que la demanda debió ser rechazada, instando a que se declare que -en la especie- no



se acreditaron los requisitos de la acción, sobre la base de alegaciones sustentadas en circunstancias fácticas que no han sido establecidas en el juicio.

En esta línea de razonamiento, debe recordarse que la necesidad de establecer un presupuesto fáctico acorde con el postulado de casación se aprecia también en lo que expresamente preceptúa el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto señala que “Cuando la Corte Suprema invalide una sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, sobre la cuestión materia del juicio que haya sido objeto del recurso, la sentencia que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos tales como se han dado por establecidos en el fallo recurrido, reproduciendo los fundamentos de derecho de la resolución casada que no se refieran a los puntos que hayan sido materia del recurso y la parte del fallo no afectada por éste”.

**DUODÉCIMO:** Que en razón de todo lo expuesto, el recurso de casación en el fondo interpuesto será denegado.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 762 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Jorge Acuña Reyes, en representación del demandado, en contra de la sentencia de veintiséis de marzo de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco, la que, por consiguiente, no es nula.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo de la ministra Sra. Melo.

**N° 14.475-2025**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L., señor Jorge Zepeda A. (S) y señora Eliana Quezada M (S).

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





XLKNCBYYFVX

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

