

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 112 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Carahue
CAUSA ROL : C-335-2020
CARATULADO [REDACTED]
Carahue, veintinueve de Septiembre de dos mil veintidós

VISTOS:

Que, a folio 1 comparece [REDACTED]

Que, a folio 8 consta la notificación de la demandada.

Que, a folio 13 consta la contestación de la demanda, junto con una demanda reconvenicional.

Que, a folio 23 consta el trámite de la Réplica.

Que, a folio 25 consta el trámite de la Dúplica.

Que, a folio 26, consta la Réplica Reconvenicional

Que, a folio 33, se tiene por evacuado el trámite de la Duplica Reconvenicional, en rebeldía del demandante principal demandado reconvenicional.

Que, a folio 36 consta la Audiencia de Conciliación

Que, a folio 40 se recibió la causa a prueba.

Que, a folio 67, el demandado llevó a cabo las observaciones a la prueba.

Que, a folio 105, con fecha 15 de julio de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

PRIMERO: Que, a folio 1 comparece [REDACTED] quien interpone demanda reivindicatoria en contra de doña [REDACTED] virtud de los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

HECHOS:

1.- El demandante declara ser el dueño absoluto del inmueble denominado sitio tres de la manzana tres, ubicado en el lugar denominado [REDACTED] comuna de Saavedra, provincia de Cautín, de una superficie de doscientos cincuenta y ocho coma sesenta y cinco metros cuadrados. Que lo adquirió por compra que hizo a don Antonio Alejandro Coloma Herrera. El inmueble se encuentra inscrito a fojas cuatrocientos cuarenta y ocho bajo el número cuatrocientos siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue del año dos mil diez. Los deslindes del inmueble son: NORTE, pasaje tres en doce coma setenta metros; ESTE, sucesión Santiago en veinte coma setenta metros, separado por cerco; SUR, sitio número cuatro de [REDACTED] a en doce coma cincuenta y cinco metros, separado por cerco; y PONIENTE, [REDACTED] veinte coma setenta metros, separado por cerco.

2.- Que, el día 8 de octubre de 2020, el demandante recibió una llamada telefónica por medio de la cual le indican que se encontraban personas dentro del inmueble alterando los deslindes del terreno y realizando labores propias de la construcción. Fue en ese momento cuando el demandante decidió viajar a Puerto Saavedra para constatar lo ocurrido, encontrándose con una persona de sexo masculino que manifiesta haber sido contratada por la demandada para sacar los cercos y comenzar la edificación de una casa habitación.

3.- Que el demandante se contactó de inmediato con la demandada para entender lo ocurrido, manifestando tener derechos de propiedad respecto del inmueble, señalando que había adquirido en virtud de un contrato de compraventa y que su título de dominio se encontraba inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue.

4.- Que la demandada tiene una confusión respecto de la ubicación de su predio, manteniendo la falsa convicción que su inmueble es donde se encuentra su propiedad. En esta circunstancia, el demandante le recomendó a la contraria que suspendiera la ejecución de su construcción hasta resolver con claridad la controversia y determinar la



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

Código: MRCXXBZTXMX

«RIT»

Foja: 1

verdadera ubicación de su terreno, a lo que la demandada no accedió. Es así como la demandante se encuentra construyendo una casa habitación en el inmueble que es de propiedad del demandante y el que se encontraba debidamente cerrado y delimitado.

DERECHO:

1.- Que se reúnen todos los requisitos de la acción reivindicatoria; 1) Que el actor tenga derecho de propiedad de la cosa que reivindica; 2) Que esté privado o destituido de la posesión de ésta; 3) Que se trate de una cosa singular.

2.- Que, el fundamento de la acción reivindicatoria es el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propia de todo derecho real y muy particularmente del derecho de propiedad.

Finaliza solicitando tener por interpuesta la demanda, y en definitiva declarar que:

1) Que la demandada de autos está en posesión de inmueble del demandante, perturbando su legítimo derecho de propiedad; 2) Que el demandado debe restituir dicho terreno, dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes, con auxilio de la fuerza pública si fuese necesario; 3) Que la demandado debe restituir todos los frutos naturales y civiles que mi representado hubieran podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en la posesión legal de la propiedad, debiéndosele considerar como poseedor de mala fe para todos los efectos legales; 4) Que el demandado deberá indemnizar por todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido e inmueble, dejando constancia la demandante, que se reserva el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados en los dos números anteriores en la época del cumplimiento del fallo; 5) Que la demandado debe pagar las costas de la causa.

SEGUNDO: Que, a folio 13, comparece [REDACTED] contestando la demanda, exponiendo los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

HECHOS Y DERECHO:

1.- Que la demanda carece de todo asidero en los hechos y el derecho, al pedir la restitución de un inmueble que dice pertenecerle, situado en el lugar denominado [REDACTED] comuna de Saavedra, ignorando cual pueda ser la propiedad a que el demandante se refiere.

2.- Que, en la comuna de Saavedra, la demandada está en posesión legal y material del único bien raíz, de la cual dice ser dueña por tradición, e inscrito a su nombre a fojas 1003 n°946, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces. Y quienes le vendieron ese inmueble, lo habían adquirido por prescripción conforme al Decreto ley n°2695 de 1979. En la citada inscripción, la propiedad sería la siguiente: Un inmueble de setecientos dos coma setenta y nueve metros cuadrados de superficie, ubicado en el pasaje Miramar sin número, lugar [REDACTED] comuna de Saavedra, provincia de Cautín, Región de la Araucanía, singularizado en el plano individual número Noventa guion dos guion veintitrés mil trescientos setenta y seis guion S.U. del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyos deslindes son los siguientes: Norte: pasaje La frontera de doce metros; Este, Guillermo Libardo Bañares Railen en línea quebrada de dos parcialidades de veintiuno coma cincuenta metros y nueve coma cincuenta metros, separado por cerco y callejón peatonal en nueve metros que lo separa de Guillermo Libardo Bañares Railén; Sur, sesgo de barranco en treinta metros que lo separa de callejón peatonal; y Oeste, comunidad [REDACTED] en veinticuatro coma treinta metros, separado por cerco, pasaje Mirarar en cinco metros y [REDACTED] en línea quebrada de dos parcialidades de dos coma cincuenta metros y veintiuno coma cincuenta metros y veintiuno coma cincuenta metros, separado por cerco.

3.- Que, el inmueble que el demandante reivindica no esta plenamente singularizado en su demanda como exige el artículo 889 del Código Civil, lo que impide que se haga a lugar la acción deducida, puesto que al ser un inmueble, es necesario incluir el plano que ilustre la pretensión.

Finaliza su contestación, solicitado que se niegue lugar a la demanda en todas sus partes, con costas, por carecer de todo fundamento en los hechos y derecho.

TERCERO: A folio 23, el Demandante evacua traslado de la réplica argumentando lo siguiente:

1.- La circunstancia de no haberse acompañado un plano como lo indica la contraria, no es obstáculo para acoger la acción deducida, por cuanto la cosa se singularizó claramente acompañando los títulos de dominio.

2.- Lo demás será parte de lo que se aporte en el término de prueba, con los peritajes y demás documentos.



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

Código: MRCXXBZTXMX

«RIT»

Foja: 1

3.- Esta parte no discute la procedencia del título de la contraria, pero discrepa del emplazamiento e interpretación que la demandada a efectuado, por cuanto ocupa el inmueble de mi mandante, según se acreditará.

A su vez, en el mismo escrito declara no evacuar el traslado de la contestación de la demanda reconvenicional, solicitando que sea decretado lo que en derecho corresponda.

CUARTO: Que, a folio 25, del Demandado evacuó el trámite de la Dúplica argumentado lo siguiente:

1.- Respecto del punto n°3 del escrito de réplica, el demandante no indica de qué manera se procede tal ocupación, deficiencia que necesariamente conduce al rechazo de la demanda.

2.- Los deslindes que aparecen en la inscripción acompaña en los autos por el demandante, de fojas 448, n°407 del Registro de propiedad del año 2012 del Conservador de Carahue, se refiere al sitio n°3 y señala que los deslindes del inmueble son: Norte, pasaje tres (actualmente pasaje la frontera), en 12,70 metros; Este, Sucesión Santiago (debe entenderse que se refiere a la sucesión de Santiago Morales) en 20,70 metros, separado por cerco; Sur, sitio n°4 de Carmen del Pilar Durán Araya en 12,50 metros, separado por cerco y; Poniente, [REDACTED] en 20,50 metros, separado por cerco.

3.- Que, de los documentos que el demandado acompaña en un otrosí, aparece que el sitio presumiblemente es del demandante es colindante con el del demandado, pero no se superponen.

EN CUANDO A LA DEMANDA RECONVENICIONAL:

QUINTO: Que, a folio 13, y se forma Subsidiaria, la parte demandada deduce demanda reconvenicional, sobre prescripción adquisitiva de dominio en contra del actor [REDACTED] para efectos de que se declare que es de dominio exclusivo del demandado principal, gracias a la prescripción, el inmueble inscrito a su nombre, a fojas 1003, n°946, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, singularizado en los siguientes términos:

Un inmueble de setecientos dos coma setenta y nueve metros cuadrados de superficie, ubicado en el pasaje Miramar sin número, lugar [REDACTED] comuna de Saavedra, provincia de Cautín, Región de la Araucanía, singularizado en el plano individual número Noventa guion dos guion veintitrés mil trescientos setenta y seis guion S.U. del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyos deslindes son los siguientes: Norte: pasaje La frontera de doce metros; Este, [REDACTED] en línea quebrada de dos parcialidades de veintiuno coma cincuenta metros y nueve coma cincuenta metros, separado por cerco y callejón peatonal en nueve metros que lo separa de [REDACTED]; Sur, sesgo de barranco en treinta metros que lo separa de callejón peatonal; y Oeste [REDACTED] veinticuatro coma treinta metros, separado por cerco, pasaje Mirrarar en cinco metros y [REDACTED] en línea quebrada de dos parcialidades de dos coma cincuenta metros y veintiuno coma cincuenta metros y veintiuno coma cincuenta metros, separado por cerco.

HECHOS:

1.- Que la propiedad a que hace referencia del demandado principal, fue saneada conforme al D.L. 2695 de 1979 del año 2000, y se inscribió a fojas 857, n°605 del registro de propiedad de Carahue el 10 de noviembre del año 2000, donde figuran los mismo deslindes que están en la actual inscripción hecha a favor del demandado principal, a fojas 1003, n°946, del Registro de Propiedad de 2020 del Conservador de Carahue. Don Alvaro Gabriel Gajardo Swinburn adquirió el inmueble por prescripción con fecha 10 de noviembre del año 2001.

2.- Que, Gajardo Swinburn transfirió el inmueble al don Jorge Andrés Berthold Harvey Bohn, quien lo suscribió a su nombre a fojas 870 n°836 del registro de propiedad de Carahue el año 2003. Este último transfirió dicho bien raíz, en común y por partes iguales, a don Ángel Rodrigo Figueroa Espinoza, y a doña Mariles Elsa Bohn Sauterel, quienes inscribieron sus nombres a fojas 544, n°819, del registro de propiedad de Carahue el año 2009, ellos, al igual que los anteriores lo poseyeron con todos los requisitos para prescribir

3.- A los comuneros mencionados en el punto anterior, el demandado principal les compró la propiedad y la tiene debidamente inscrita a su nombre.

DERECHO:

1.- El demandado principal alude al artículo 15 del Decreto Ley 2695.



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

Código: MRCXXBZTXMX

«RIT»

Foja: 1

2.- Que, Gajardo Swinburn, se hizo dueño del inmueble por prescripción el 10 de noviembre del año 2000, lo cual ya es suficiente para que se rehace la demanda en todas sus partes, y se haga lugar a la reconvención, con costas

3.- Que el plano de prescripción se cumplió cabalmente, el 10 de noviembre del año 2001. Que a la fecha ya han transcurrido más de 20 años, de manera que se han cumplido los plazos para adquirir por prescripción, ordinaria como extraordinaria.

4.- Que, sus antecesores en el dominio, siempre estuvieron en posesión o tenencia material del inmueble, de forma continua, pacífica y no interrumpida, con ánimo de señores o dueños, tratándose de una posesión regular con título inscrito.

5.- Que, existe un vínculo jurídico entre la posesión del demandado principal y la de sus antecesores, de conformidad al artículo 717 inciso 2° del Código Civil.

6.- Sin perjuicio de la prescripción especial del Decreto Ley 2695, lo más de 20 años transcurridos a la fecha son superiores a cualquier plazo de prescripción adquisitiva.

Finaliza el demandado su demanda reconvencional solicitando tenerla presente y, en caso de acogerla, declare que el inmueble inscrito a su nombre en fojas 1003, n°946 del Registro de propiedad del Conservador de Carahue del año 2020, es de su dominio exclusivo por haberlo adquirido por prescripción ordinaria o extraordinaria sumando la posesión de sus causahabientes a la suya, con costas.

SEXTO: Que el demandado reconvencional en su presentación de folio 23, señala no evacuar el traslado de la contestación de la demanda reconvencional, solicitando que sea decretado lo que en derecho corresponda.

SÉPTIMO: A folio 26, el Demandado principal (demandante reconvencional) evacúa el trámite de la réplica reconvencional, exponiendo los siguientes argumentos:

1.- Los deslindes que aparecen en la inscripción acompaña en los autos por el demandante, de fojas 448, n°407 del Registro de propiedad del año 2012 del Conservador de Carahue, se refiere al sitio n°3 y señala que los deslindes del inmueble son: Norte, pasaje tres (actualmente pasaje la frontera), en 12,70 metros; Este, Sucesión Santiago (debe entenderse que se refiere a la sucesión de Santiago Morales) en 20,70 metros, separado por cerco; Sur, sitio n°4 de [REDACTED] en 12,50 metros, separado por cerco y; Poniente, [REDACTED] en 20,50 metros, separado por cerco.

2.- Que, de los documentos que el demandado acompaña en un otrosí, aparece que el sitio presumiblemente es del demandante es colindante con el del demandado, pero no se superponen.

OCTAVO: Que, a folio 33 se tiene por evacuado el trámite de la duplica reconvencional, en rebeldía del demandante principal (demandado reconvencional)

NOVENO: Que, a folio 36, con fecha 31 de marzo de 2021, se realizó la audiencia de conciliación. Ante la no comparecencia de la demandante principal, quien estaba debidamente notificada, se tiene por frustrado el llamado a conciliación.

DECIMO: Que, a folio 40, se recibió la causa a prueba y, a folio 51 se agregó un punto de prueba más, quedando los siguientes hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:

- 1- Efectividad de ser el demandante dueño del sitio tres de la manzana tres, ubicado en el lugar denominado [REDACTED] comuna de Saavedra, provincia de Cautín, de una superficie de 258,65 metros cuadrados, el que adquirió por compra que hizo a don Antonio Alejandro Coloma Herrera, inscrito a fojas 448 bajo el número 407 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue del año dos mil diez, que pretende reivindicar.
- 2- Efectividad que el demandado se encuentra en posesión del inmueble reclamado, el que habría adquirido en virtud de un contrato de compraventa, cuyo título de dominio se encontraría inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue.
- 3- Efectividad de haber operado la prescripción adquisitiva de dominio en contra del demandante.
- 4- Efectividad de corresponder el sitio tres de la manzana tres al inmueble que se pretende reivindicar, de acuerdo a su ubicación, deslindes y superficie conforme a sus planos y títulos y no al predio contiguo de dominio de la demandada.

DECIMO PRIMERO: Que el demandante principal rindió efectivamente los siguientes medios de prueba.

Documental: El demandante acompaña junto con su demanda, con citación, copia de la escritura pública de compraventa, celebrada entre [REDACTED]



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

Código: MRCXXBZTXMX

[REDACTED] foja 1581, n° de repertorio 314-2010, y copia de inscripción de dominio vigente, a fojas 448, n°407. Documentos que no fueron objetados.

Testimonial: A folio 63 con fecha 20 de diciembre de 2021, se llevó a cabo audiencia de testigos de la parte demandante, compareciendo los siguientes testigos:

1.- **Alfonso María Escalona Vega**, ya individualizado, quien expone: **Al punto n°1;** Es efectivo totalmente, porque conoce a su colega desde hace muchos años antes del 2010, que conoce el lugar donde está ubicado el sitio, desde el año 2011 o 2012, pero no llegaron a acuerdo con el dueño [REDACTED] Que don José le informaba que se estaba vulnerando su terreno porque estaban construyendo, y en función de aquello presento la escritura y toda la documentación a las personas que se estaban adueñando del sitio, mostrándole al testigo varias fotos. **Al punto n°2;** Es efectivo, y que el lo ha visto por fotos, respecto de títulos de dominio declara no saber. **Al punto n°3 y n°4;** No se presenta.

2.- **Carlos Roberto del Río Silva**, ya individualizado, quien expone: **Al punto n°1;** Que efectivamente conoce [REDACTED] porque son colegas desde el año 1990, y que él le comentó al testigo que adquirió un sitio en Puerto Saavedra, incluso ambos estuvieron veraneando en ese lugar, vio el sitio, lo recorrió por fuera, se trata de un sitio eriazado que no estaba urbanizado. Sería de una superficie de 12 metros por 20 metros colindante con otro sitio sin casa, ubicado en sector 3 brisas de [REDACTED] que el demandante le contesto al testigo que estaban construyendo en su sitio y por motivo de la pandemia no había ido y después supo que estaban construyendo, todo lo cual le consta al testigo por la fotografías y por lo que le comentó el propio demandante. No sabe cómo se llaman los sitios colindantes, y ha concurrido al sitio antes de la pandemia unas 3 a 4 veces, pero ahora no. **Al punto n°2;** Declara que por los dichos del demandante, sabe que el terreno está ocupado, pero no sabe respecto del contrato de compraventa. **Al punto n°3 y 4;** No se presenta.

Pericial: A folio 102 consta el informe pericial solicitado por la demandante, informe redactado por don **RAMÓN BENJAMÍN ALARCÓN SEGOVIA**, cédula nacional de identidad N° 16.733.945-K, perito judicial y topógrafo. De su informe se extraen las siguientes conclusiones:

- a) El sitio donde se encuentra la demandada es en realidad el sitio 3 que es dueño la parte demandante, esto porque según plano de la villa la sra [REDACTED] había regularizado antes que los demás pobladores y el sitio número 3 va al costado de la Sra. Olga, siendo que en lo existente existe la casa de la demandada, además podemos decir que según plano existente de la villa el terreno o sitio numero 4 es triangular y que iría en la parte sur de los demás sitios.
- b) Como se posiciono el sitio número 7 de la manzana 2 que esta frente al sitio 3 y 4 de la manzana 3, es por esto que se pudo realizar la pericia y se pudo definir los límites reales de las propiedades en cuestión.
- c) El perito pudo determinar mediante equipos topográficos de última tecnología como son los GNSS utilizados para cuadrar y ubicar geográficamente el sitio 7 de la manzana 2 también fueron similares los sitio 1 y 2 que están siendo ocupados por sus respectivos dueños.
- d) En el momento de la pericia se acercaron personas que conocían a la parte del demandante en el que aseveraban los límites de los demás sitios.
- e) Como conclusión general el perito concluye que geográficamente el sitio número 4 de la manzana 3 que es dueña la parte demandada esta superpuesto sobre el sitio número 3 de la manzana 3.
- f) Para el gabinete se ocupó el plano oficial del ministerio de bienes nacionales plano número IX – 2 – 14350 - SU del año 1988 siendo firmado por el secretario ministerial regional don LOENEL ORELLANA, este plano están dentro de los autos.

DECIMO SEGUNDO: Que el Demandado principal (demandante reconventional) rindió efectivamente los siguientes medios de prueba:

Documental: En sus escritos de discusión acompaña los siguientes documentos, bajo apercibimiento del artículo 346 n°3 del Código de Procedimiento Civil, los cuales no fueron objetados: 1) Plano que cita inscripción de dominio acompaña por el demandante, que se encuentra agregado con el n°205 al final del registro de propiedad de Carahue del año 1989, en que se ve que la propiedad a que se refiere el título del demandante solo colinda con la propiedad inscrita a nombre del demandado; 2) Fotocopia ampliada de la parte central de dicho plano con explicaciones.



«RIT»

Foja: 1

Además, junto a la demanda reconvenzional acompañó los siguientes documentos: Acompaña con citación, copia autorizada de la inscripción de dominio a su nombre, de fojas 1003, n°946 del Registro de propiedad del año 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Carahue. Documento que no fue objetado.

A folio 26 acompañó los siguientes documentos, con citación y bajo apercibimiento según corresponda, documentos los cuales no fueron objetados: 1) Plano que cita inscripción de dominio acompaña por el demandante, que se encuentra agregado con el n°205 al final del registro de propiedad de Carahue del año 1989, en que se ve que la propiedad a que se refiere el título del demandante solo colinda con la propiedad inscrita a nombre del demandado; 2) Fotocopia ampliada de la parte central de dicho plano con explicaciones; 3) Copia autorizada de la inscripción de dominio del demandado principal, de fojas 1003, n°946 del Registro de propiedad del año 2020 del Conservador de Carahue; 4) Copia Autorizada del plano n°IX-2-23.366-S.U., suscrito por don Adolfo de la Jara D. Secretario Ministerial de Bienes Nacionales de la IX Región de la Araucanía; 5) Resolución exenta n°826, de 02 de noviembre del año 2000, de la secretaría regional de bienes nacionales.

A folio 58, 59, 60, 61 y 62 acompañó los siguientes documentos en forma legal, sin que hubieren sido objetados:

1.- A folio 58, y con citación, solo el documento del punto n°4 de su escrito, esto es, la Inscripción de fojas 1001, n°746, del Registro de Propiedad del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces.

2.- A folio 59, con citación, solo los documentos de los puntos números 6 y 12, los cuales son: 1) Copia de inscripción de fojas 1063 n°813 del registro de propiedad del año 1998; 2) Copia de resolución definitiva de regularización de inmueble de fecha 04 de agosto de 1989, en favor de María Eugenia Gonzales Álvarez.

3.- A folio 60, con citación, solo los documentos de los puntos números 1, 5, 6, 8, 9, 11 y 12 de su escrito, estos son: 1) Inscripción a fojas 1130 n°962 del Registro de Propiedad del año 1994, del Conservador de Carahue; 2) Copia de inscripción de fojas 641 n°471 del Registro de propiedad del año 1996 del Conservador de bienes raíces de Carahue; 3) Copia de inscripción de fojas 1063 n°813 del Registro de propiedad del año 1998; 4) Copia autorizada de Resolución Definitiva de Regularización de posesión de inmueble de fecha 02 de noviembre del año 2000, copia autorizada de plano n°IX-2-23.366-SU del Ministerio de bienes nacionales, copia autorizada especial n°45 del servicio de impuestos internos, todos agregados bajo el n°104 del registro de propiedad del año 2000 del conservador de bienes raíces de Carahue; 5) Copia de inscripción de fojas 870 n°836 del registro de propiedad del año 2003; 6) Inscripción de fojas 564 n°506, en el registro de propiedad del año 1989 del Conservador de bienes raíces de Carahue; 7) Copia de resolución definitiva de regularización de inmueble de fecha 04 de agosto de 1989.

4.- A folio 61; 1) Con citación el Croquis hecho a mano alzada que muestra la propiedad de la demanda, con indicación de lugar en que se encontraba la casa construida por uno de los dueños anteriores, y que posteriormente desapareció; 2) Bajo apercibimiento del artículo 346 n°3 del Código de procedimiento civil, dos imágenes obtenidas de la aplicación "Google Earth" en las que aparece el sector de la propiedad de la demanda.

5.- A folio 62, con citación, copia de transacción, que forma parte del expediente de regularización de posesión, celebrada entre don Guillermo Libardo Bañarez Railen y don Álvaro Gabriel Gajardo, con fecha 25 de julio de 2000, repertorio n°858-2000 de la Notaría Gajardo de Carahue.

Testimonial: A folio 65, con fecha 20 de diciembre de 2021, se llevó a cabo la audiencia de testigos del demandado:

1. [REDACTED] ya individualizada, quien expone: **Al punto n°1 y n°4;** No se pronuncia; **Al punto n°3;** Declara que es efectivo porque vive ahí; **Al punto n°2;** Es efectivo que el demandado está en posesión del inmueble, siendo su dueña [REDACTED] quien es su vecina y vive ahí, quien además le menciona el contrato en virtud del cual, adquirió el inmueble, ante el notario del Conservador de Bienes Raíces de Carahue, quien realizó la inscripción. Que doña [REDACTED] estaría hace 2 años aproximadamente en posesión del inmueble. Que el inmueble siempre ha estado delimitado con sus respectivos cercos, que actualmente existe un cerco. Que la demandada realiza actos que todo dueño haría, como cancelar los gatos comunes y gestionar la construcción de su casa en donde vive. Que la demandada paga las contribuciones territoriales. Que la demandada compró el terreno sin cada ni nada habilitado más que los cercos, y fue la propia demandante quien construyó la causa. Que conoce a los antecesores en el dominio del inmueble. Que todo lo anterior le consta por



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

Código: MRCXXBZTXMX

«RIT»

Foja: 1

vivir ahí desde hace 25 años. Finalmente declara que no conoce al demandante, que nunca lo ha visto.

2.- **Marilú Del Carmen Martínez Canales**, ya individualizada, quien expone. **Al punto n°1 y 4;** no se pronuncia; **Al punto n°3;** Es efectivo, porque la demandada adquirió el terreno y construyó una vivienda; **Al punto n°2;** Es efectivo que la demandada está en posesión del inmueble porque es ella quien realizó los trámites que correspondían en la Notaría de Carahue. **Que la demandada ha estado en posesión desde el año 2019.** Que el terreno siempre ha estado delimitado con cercos y actualmente sigue existiendo. Que la demandada hace actos de dominio como el pago de gastos comunes. Que la testigo investigó sobre algunos de los antecesores en el dominio del inmueble, y que solo estuvo al día con el pago de los gastos comunes el señor Figueroa, uno de los antecesores en el dominio, en los años 2017, 2018 y 2019. Que todo lo anterior le consta por ser tesorera de la villa desde el año 2016 o 2017, y que conoce a la demandada porque se presentó ante la propia testigo como propietaria del terreno que había adquirido.

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

DECIMO TERCERO: Que en la especie comparece don [REDACTED], quien interpone demanda reivindicatoria en contra de doña [REDACTED], fundada en que es dueño absoluto del inmueble denominado sitio tres de la manzana tres, ubicado en el lugar denominado [REDACTED]

[REDACTED] provincia de Cautín, de una superficie de doscientos cincuenta y ocho coma sesenta y cinco metros cuadrados. Que lo adquirió por compra que hizo a don Antonio Alejandro Coloma Herrera. El inmueble se encuentra inscrito a fojas cuatrocientos cuarenta y ocho bajo el número cuatrocientos siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue del año dos mil diez. Los deslindes del inmueble son: NORTE, pasaje tres en doce coma setenta metros; ESTE, sucesión Santiago en veinte coma setenta metros, separado por cerco; SUR, sitio número cuatro de [REDACTED] en doce coma cincuenta y cinco metros, separado por cerco; y PONIENTE [REDACTED] en veinte coma setenta metros, separado por cerco. Agrega que el día 8 de octubre de 2020, mediante comunicación telefónica tomó conocimiento que se encontraba personas dentro del inmueble y viajar Puerto Saavedra para constatar lo ocurrido, encontrándose con una persona de sexo masculino que me manifiesta haber sido contratada por la demandada para sacar los cercos y comenzar la edificación de una casa habitación. Se contactó de inmediato con la demandada para entender lo ocurrido, manifestando tener derechos de propiedad respecto del inmueble, señalando que había adquirido en virtud de un contrato de compraventa y que su título de dominio se encontraba inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue. Es así como la demandante se encuentra construyendo una casa habitación en el inmueble que es de propiedad del demandante y el que se encontraba debidamente cerrado y delimitado.

Que la demandada al contestar el libelo pretensor, indica que efectivamente está en posesión del inmueble porque a su juicio el dominio le corresponde.

DECIMO CUARTO: Que, se ha deducido la acción reivindicatoria o de dominio la cual se encuentra regulada en artículo 889 del Código Civil, señalando 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.

DECIMO QUINTO: Que, los requisitos de la acción reivindicatoria, son los siguientes: a) Que el actor tenga el derecho de propiedad de la cosa que se reivindica. b) Que el actor esté privado o destituido de la posesión de dicha cosa; y c) Que se trate de una cosa singular.

DECIMO SEXTO: Que, en cuanto al primer requisito, esto es que la demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que se reivindica.

Que, la parte demandante para acreditar el dominio sobre el inmueble singularizado en la demanda acompañó en forma legal y no fueron objetados los documentos consistentes en

copia de la escritura pública de compraventa, celebrada entre [REDACTED] [REDACTED] foja 1581, n° de repertorio 314-2010, y copia de inscripción de dominio vigente, a fojas 448, n°407 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue, cuyo deslindes especiales son: Los deslindes del inmueble son: NORTE, pasaje tres en doce coma setenta metros; ESTE, sucesión Santiago en veinte coma setenta metros, separado por cerco; SUR, sitio número cuatro de Carmen del Pilar Duran Araya en doce coma cincuenta y cinco metros, separado por



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

Código: MRCXXBZTXMX

«RIT»

Foja: 1

cerco; y PONIENTE, [REDACTED] en veinte coma setenta metros, separado por cerco.

Por su parte la demandada, indica que el inmueble es de su propiedad y para tal efecto acompañó copia de la inscripción de fojas 1003 N°946 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue, y se refiere a la compra que efectuó doña [REDACTED] que por lo demás solo data del 30 de septiembre de 2020, y se refiere al inmueble de setecientos dos coma setenta y nueve metros cuadrados de superficie, ubicado en el pasaje Miramar sin número, lugar Brisas del Budi, comuna de Saavedra, Provincia de Cautín, Región de la Araucanía, singularizado en el plano individual número noveno guion dos guion veintitrés mil, trescientos sesenta y seis guión S.U del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyo deslindes son los siguientes: Norte pasaje la Frontera en doce metros; Este, Guillermo Libardo Bañares Railen en línea quebrada de dos parcialidades de veintiuno coma cincuenta metros separado por cerco y callejón peatonal en nueve metros que lo separa de Guillermo Libardo Bañares Railen, SUR: Sesgo de barranco en treinta metros que lo separa de callejón peatonal; y OESTE, comunidad Brisas del Budi en veinticuatro coma treinta metros, separado por cerco, pasaje Miramar en cinco metros y [REDACTED] en línea quebrada de dos parcialidades de dos coma cincuenta metros y veintiuno coma cincuenta metros separado por cerco. El dominio anterior se encuentra inscrito a fojas 544 N°519 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue año 2009, enrolado con el N°505-87 de Saavedra.

Que, analizando los documentos públicos de conformidad al artículo 1700 del Código Civil y artículo 342 N°2 del Código Civil, y por encontrarse además en armonía con lo postulado por el perito, analizado de acuerdo al artículo 425 de Código de enjuiciamiento, en cuanto establece que se trata de dos predios diferente, todo lo cual ha quedado demostrado con los propios títulos antes transcritos y por lo demás es refrendado con los planos acompañados y claramente ilustrado por la imagen que forma parte del peritaje. Que por todo lo anterior, esta magistrada da por acreditado el primer requisito para que prospere la acción incoada.

Además los testigos de la parte demandada, en nada alterna lo resuelto, pues como se ha dicho la propiedad de cuyo titular de dominio es la demandada es diferente a la del actor, por tanto es atendible que esta pueda ejercer las aptitudes que le confiere el dominio, pero respecto de su propiedad y no la colindante como ocurre en la especie.

DECIMO SEPTIMO: Que en cuanto al segundo requisito, esto es, que el demandante esté privado o destituido de la posesión de dicha cosa.

Que, primeramente se dejará establecido que la parte demandada en su contestación ha reconocido ocupar el inmueble del actor, solo que justifica su posesión en que se considera dueña, lo cual ha quedado demostrado que la titularidad de su derecho de dominio se refiere a un inmueble distinto de aquel que actor indica en su libelo, por tanto este reconocimiento es suficiente para considerar que se encuentra en posesión del bien del demandante. Sin embargo, este hecho fáctico se encuentra refrendado con las declaraciones de los testigos ofrecidos por el actor, así declaró don Alfonso María Escalona Vega y don Carlos Roberto del Río Silva, quienes fueron legalmente examinados y sin tacha dan razón de sus dichos en cuanto a establecer que la demandada ocupa el inmueble del actor, razón por la cual serán valorados de acuerdo al artículo 381 N°2 del Código de Procedimiento Civil, **máxime** si esta situación igual fue informada por el perito en su diligencia. Que por todo lo anterior, solo cabe dar por acreditado el segundo requisito para que prospere la acción de dominio.

DECIMO OCTAVO: Que respecto del tercer requisito para que prospere la acción reivindicatoria, esto es, que se trate de una cosa singular.

Que el actor en su libelo ha indicado ser el dueño absoluto del inmueble denominado sitio tres de la manzana tres, ubicado en el lugar denominado [REDACTED], [REDACTED] provincia de Cautín, de una superficie de doscientos cincuenta y ocho coma sesenta y cinco metros cuadrados. Que lo adquirió por compra que hizo a don Antonio Alejandro Coloma Herrera. El inmueble se encuentra inscrito a fojas cuatrocientos cuarenta y ocho bajo el número cuatrocientos siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue del año dos mil diez. Los deslindes del inmueble son: NORTE, pasaje tres en doce coma setenta metros; ESTE, sucesión Santiago en veinte coma setenta metros, separado por cerco; SUR, sitio número cuatro de [REDACTED] en doce coma cincuenta y cinco metros, separado por cerco; y PONIENTE, [REDACTED] en veinte coma setenta metros, separado por cerco.



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

Código: MRCXXBZTXMX

«RIT»

Foja: 1

Que con lo anterior, a juicio de esta magistrada el demandante ha dado cumplimiento a este requisito, pues ha señalado en forma clara los deslindes y dimensiones de las propiedades, y es sabido que en nuestro derecho los bienes raíces se individualizan por los deslindes que señalan las respectivas inscripciones de dominio, en consecuencia se da por cumplido el tercer requisito, desechándose la alegación de la demandada en cuanto a este punto.

Que habiéndose dado cumplimiento a todos los requisitos para que prospere la acción reivindicatoria, solo cabe acceder a esta, según se dirá en lo resolutivo del fallo.

DECIMO NOVENO: Que en cuanto a considerar a la demandada como poseedor de mala fe, este tribunal no accederá a dicha petición, pues de los antecedentes allegados al juicio no se vislumbra tal calidad, todo lo cual deberá ser considerado para los efectos de la restitución de frutos que procediere, ello sin perjuicio del efecto que produce la notificación válida de la demanda.

VIGECIMO: Que en cuanto a la obligación de indemnizar los perjuicios a consecuencia de los deterioros que por hecho o culpa de la demandada haya sufrido el inmueble, se deja asentado desde ya que existe tal obligación, sin embargo, en lo que respecta a la determinación de la naturaleza y montos de estos se deja para la etapa de cumplimiento del fallo.

EN CUANTO A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEDUCIDA EN FORMA RECONVENCIONAL, SUBSIDIARIA:

VIGECIMO PRIMERO: Que doña [REDACTED] deduce demanda de prescripción adquisitiva en contra de don [REDACTED] respecto del inmueble de setecientos dos coma setenta y nueve metros cuadrados de superficie, ubicado en el pasaje Miramar sin número, lugar Villa Brisas del Budi, comuna de Saavedra, provincia de Cautín, Región de la Araucanía, singularizado en el plano individual número Noventa guion dos guion veintitrés mil trescientos setenta y seis guion S.U. del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyos deslindes son los siguientes: Norte: pasaje La frontera de doce metros; Este, Guillermo Libardo Bañares Railen en línea quebrada de dos parcialidades de veintiuno coma cincuenta metros y nueve coma cincuenta metros, separado por cerco y callejón peatonal en nueve metros que lo separa de Guillermo Libardo Bañares Railén; Sur, sesgo de barranco en treinta metros que lo separa de callejón peatonal; y Oeste, comunidad Brisas del Budi en veinticuatro coma treinta metros, separado por cerco, pasaje Mirarar en cinco metros y [REDACTED] en línea quebrada de dos parcialidades de dos coma cincuenta metros y veintiuno coma cincuenta metros y veintiuno coma cincuenta metros, separado por cerco. Agrega que la propiedad fue saneada conforme al D.L. 2695 de 1979 del año 2000, y se inscribió a fojas 857, n°605 del registro de propiedad de Carahue el 10 de noviembre del año 2000, donde figuran los mismo deslindes que están en la actual inscripción hecha a favor del demandado principal, a fojas 1003, n°946, del Registro de Propiedad de 2020 del Conservador de Carahue. Don Alvaro Gabriel Gajardo Swinburn adquirió el inmueble por prescripción con fecha 10 de noviembre del año 2001. Que, Gajardo Swinburn transfirió el inmueble al don Jorge Andrés Berthold Harvey Bohn, quien lo suscribió a su nombre a fojas 870 n°836 del registro de propiedad de Carahue el año 2003. Este último transfirió dicho bien raíz, en común y por partes iguales, a don Ángel Rodrigo Figueroa Espinoza, y a doña Mariles Elsa Bohn Sauterel, quienes inscribieron sus nombres a fojas 544, n°819, del registro de propiedad de Carahue el año 2009, ellos, al igual que los anteriores lo poseyeron con todos los requisitos para prescribir.

VIGECIMO SEGUNDO: Que como se razonó en el considerando decimo sexto de esta sentencia, todo lo cual se da por reproducido por económica procesal, la propiedad que la demandante reconvencional hace alusión en su libelo de demanda reconvencional es diferente al indicado en el libelo del actor principal. Además, el informe pericial es bastante claro en cuanto a establecer aquello, así el profesional expuso: El sitio donde se encuentra la demandada es en realidad el sitio 3 que es dueño la parte demandante, esto porque según plano de la villa la sra. [REDACTED] a había regularizado antes que los demás pobladores y el sitio número 3 va al costado de la Sra. [REDACTED] siendo que en lo existente existe la casa de la demandada, además podemos decir que según plano existente de la villa el terreno o sitio número 4 es triangular y que iría en la parte sur de los demás sitios.

Además, la propia testigo de la actora reconvencional doña Lia Liza Ximena Abarzua Gangas, reconoce que la actora hace solo dos años que está en posesión del inmueble y por su parte doña Marilú Del Carmen Martínez Canales, que la demandada adquirió el terreno y construyó una vivienda, todo lo cual concuerda con lo señalado por la testigo



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

Código: MRCXXBZTXMX

«RIT»

Foja: 1

antes mencionada, pues la inscripción de su propiedad se realizó en 30 de septiembre de 2020.

Que por todo lo anterior y considerando lo dispuesto en el artículo 724 del Código Civil, en cuanto dispone: Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio”, y reiterando además que se tratan de diferentes inmuebles solo cabe rechazar esta demanda en todas sus partes.

VIGECIMO TERCERO: Que la prueba no analizada en particular en nada altera lo dispositivo del fallo.

VIGECIMO CUARTO: Que en cuanto a las costas de la causa, comprendiendo ambas acciones deberán ser de cargo de la demandada principal y demandante reconvenional, pues a juicio de esta magistrada no existe un motivo plausible para litigar.

Y visto, además lo prevenido en los artículos 582 y siguientes, artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 1698, 1700 y 1713, 2505, del Código Civil, artículos 144, 160, 170, 254, 318, 342, 384, del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que no ha lugar a la demanda de prescripción adquisitiva deducida en forma reconvenional por do ██████████ en contra de don ██████████ en todas sus partes, con costas.

II.- Ha lugar a la demanda reivindicatoria interpuesta por don ██████████

██████████, en consecuencia se declara que el actor el dueño del inmueble denominado sitio tres de la manzana tres, ubicado en el lugar denominado ██████████ de una superficie de doscientos cincuenta y ocho coma sesenta y cinco metros cuadrados, el cual se encuentra inscrito a su nombre a fojas cuatrocientos cuarenta y ocho bajo el número cuatrocientos siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Carahue del año dos mil diez. Los deslindes del inmueble son: NORTE, pasaje tres en doce coma setenta metros; ESTE, sucesión Santiago en veinte coma setenta metros, separado por cerco; SUR, sitio número cuatro de ██████████ en doce coma cincuenta y cinco metros, separado por cerco; y PONIENTE ██████████ en veinte coma setenta metros, separado por cerco; **por tanto la demandada,** deberá restituir al actor su propiedad dentro de tercero día, desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva que se dicte en estos autos, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes.

III.- El demandado deberá restituir los frutos naturales y civiles de la cosa de acuerdo al artículo 907 inciso tercero del Código Civil.-

IV.- Que se reserva al demandante la determinación de los frutos y deterioros para la etapa de cumplimiento del fallo.-

V.- Que se condena en costas a la demandada principal y demandante reconvenional por ambas acciones.

Notifíquese, regístrese y archívese oportunamente.-

Rol C 335-2020

Dictada por Flor Quezada Pereira, Juez Suplente del Tribunal de Letras de Carahue.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Carahue, veintinueve de Septiembre de dos mil veintidós**



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

Código: MRCXXBZTXMX