

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Concepción  
CAUSA ROL : C-2288-2018  
CARATULADO : SANDOVAL/Flores

Concepción, **treinta y uno de mayo** de dos mil diecinueve.

**VISTO:**

Que con fecha 10 de abril de 2018 (folio 1) compareció doña **NANCY DEL CARMEN SANDOVAL MUÑOZ**, labores de casa, domiciliada en Concepción, Paicaví 891, departamento 102, actuando por sí, y de acuerdo al mandato tácito y recíproco que existe entre comuneros, por doña Sara del Carmen Muñoz Constanzo, labores de casa, don Armando Arnoldo Sandoval Muñoz, don Ricardo Enrique Sandoval Muñoz, doña Patricia Isabel Sandoval Muñoz, don Juan Raúl Sandoval Muñoz, don Hugo Jorge Sandoval Muñoz, ‘doña Nancy del Carmen Sandoval Muñoz’ (sic), doña Dina de las Mercedes Sandoval Muñoz y los herederos de don Ernesto Eduardo Sandoval Muñoz, que son doña María Irene Sandoval e hijos, y Gloria Ivonne Sandoval Concha, deduciendo **ACCIÓN REIVINDICATORIA** en contra de don **ALEX VITORIO FLORES GATICA**, abogado, domiciliado en Concepción, Barros Arana 1037, departamento 201.-

Fundó dicha demanda en que ella, sus hermanos y sobrinas mencionados, son dueños del inmueble ubicado en Peñablanca (Agua de la Gloria), comuna de Concepción, de una superficie aproximada de 9,17 hectáreas, y que deslinda: NORTE, Patricia Gutiérrez Nafrahue en línea quebrada de tres parcialidades separada por cerco; ESTE, estero sin nombre afecto a servidumbre de tránsito de uso público en una faja de 5 metros en una extensión de 218,00 metros que lo separa de sucesión Juan de Dios Gutiérrez Gutiérrez; SUR: Oscar Sepúlveda Gutiérrez en línea quebrada de cuatro parcialidades separada por cerco; OESTE: estero sin nombre afecto a servidumbre de tránsito en una faja de 5 metros en una extensión de 222,00 que lo separa de Forestal Bío-Bío S.A.; inmueble que adquirieron por prescripción adquisitiva ordinaria de acuerdo a lo dispuesto en el D.L. 2.695,



según inscripción de fojas 54 vta. N° 44 del Registro de Propiedad del Conservatorio de Bienes Raíces de Concepción de 1999, y las sucesoras de su difunto hermano Ernesto Eduardo Sandoval Muñoz, por sucesión por causa de muerte, según inscripción de posesión efectiva de fojas 1.477 vta. N° 948 del Registro de Propiedad del Conservatorio de Bienes Raíces de Concepción del año 2000 y especial de herencia de fojas 374 vta. N° 370 del mismo Registro año 2001.-

Sostuvo que además del dominio y posesión inscrita, tenían la posesión material del predio, pero el año 2016 el demandado se apoderó materialmente de él, incorporándolo a un predio de su dominio formado por los retazos 1 y 2 resultantes de la subdivisión del inmueble que corresponde a retazos de terreno ubicados en el título de Peñablanca, Palomares, Concepción de 18,65 hectáreas y que tiene inscrito a su nombre a fojas 5.797 N° 5.430 del Registro de Propiedad del Conservatorio de Bienes Raíces de Concepción del año 2015, incluso en diciembre de 2016 elaboró un plano de loteo de su predio comprendiendo en los lotes 16 a 29, todo el predio, y no les deja entrar, pretendiendo que su inscripción cubre el predio.

En mérito de lo expuesto y disposiciones legales que invocara, pidió tener por interpuesta demanda de reivindicación, acogerla y condenar al demandado a restituir la posesión del predio individualizado, considerando al demandado poseedor de mala fe para efectos de las restituciones que ha de hacer, con costas.

Con fecha 14 de mayo de 2018 (folio 7) el demandado contestó la demanda, solicitando rechazarla, con costas.

Alegó ser dueño exclusivo del predio ubicado en el título de Peña Blanca, kilómetro 15 del camino a Bulnes, comuna de Concepción, consistente en los retazos 1 y 2 resultantes de subdivisión de inmueble, de una superficie de 18,65 hectáreas, cuyos deslindes particulares son NORTE, con Carlos Fonseca, hoy Camila Andrea Villa Gutiérrez en 534,62 metros y en parte con Lote A de la misma subdivisión en 106,41 metros; SUR, con sucesión Constanzo en 2.906,86 metros, y en parte con Lote A de la misma subdivisión en 112,52 metros; ORIENTE, con sucesión Juan Félix Gutiérrez en 649 metros, separado de estero sin nombre; y PONIENTE, con fundo Las



Ulloas en 308 metros y en 176 metros separado por estero sin nombre y en parte con lote A de la misma subdivisión en 100 metros, según plano agregado al final del Registro de Propiedad del año 2015 bajo el número 1.305, encontrándose inscrito su título de dominio a fojas 5.797 vta. N° 5.430 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción del año 2015; y haber adquirido la posesión material del inmueble, por escritura pública de promesa de 8 de febrero de 2012.-

Que el dominio lo adquirió de los legítimos dueños quienes han tenido la posesión legal y material durante más de 70 años, remontando una secuencia ininterrumpida de inscripciones desde el año 1942; que el inmueble de autos es su domicilio, viviendo en él; que CGE le suministra energía eléctrica e implementó todas las instalaciones sanitarias propias de una casa de familia.

Que a fines del año 2014 y comienzos del 2015 inició el proceso de subdivisión del inmueble, resultando de dicho proceso el Lote A de una superficie de 1 hectárea y el lote o retaso 1 y 2 de una superficie de 18,65 hectáreas. El lote A, fue enajenado el año 2015 a doña Sonia Jorquera y debidamente inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción. El año 2016 el lote 1 y 2 fue objeto de una segunda subdivisión, de la cual resultaron 29 lotes, subdivisión que fue aprobada por ordinario N° 391 de 10 de febrero de 2017, otorgado por la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío, y por informe N° 25 de 2017 otorgado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío, asignándose a dicha subdivisión roles por el Servicio de Impuestos Internos, siendo su plano agregado con el N° 1.428, 1.429, 1.430 y 1.431 respectivamente, al final del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción. De dicha subdivisión se enajenaron entre el año 2016 y 2018 4 lotes, transfiriéndose su dominio pleno, posesión material y legal a los adquirentes.

Que con fecha 24 de enero de 2017, la actora por sí y en igual representación dedujo Recurso de Protección en su contra (rol 390-2017), recurso que fue rechazado por la Corte de Apelaciones de Concepción y



confirmado por la Corte Suprema, y en que la demandante le reconoce su dominio pleno del inmueble que reivindica, y tanto en dicho recurso como en la demanda, reconoce que la cabida correspondiente a su predio es de 18,65 hectáreas, cabida que coincide con el levantamiento topográfico debidamente autorizado por los órganos competentes e incorporado en el Conservador de Bienes Raíces de Concepción. Por ello, malamente podría haber incorporado un supuesto predio de la actora que aumentare su cabida de 18,65 a 27,82 hectáreas.

Que en virtud de las facultades que otorga el derecho de dominio del que es titular, se ha comportado como señor y dueño, ejerciendo la facultad de cerramiento, traducida en la instalación de un portón a la entrada de su propiedad.

**Sostuvo la improcedencia de la acción por falta de requisitos, pues exige que el sujeto pasivo de la acción sea un poseedor no dueño, y en el caso de autos, es poseedor material, y legítimo, único y verdadero dueño. Y por otra parte, la reivindicante jamás ha tenido la posesión material del inmueble, por lo tanto, jamás la ha perdido.**

**Reclamó que no le empece la acción, pues en el título e inscripción que acredita su dominio, los levantamientos topográficos efectuados y presentados por la contraria, y los certificados de informaciones previas emitidos por el Departamento de Obras Municipales, la cabida total de su predio es de 18,65 hectáreas, cabida coherente con los replanteos efectuados en el inmueble, sin que exista servidumbre alguna que denote la existencia dentro de él de un predio de distinto dueño, de lo que se desprende claramente que jamás ha tomado posesión de un inmueble que no sea el que consta en los títulos inscritos a su nombre. Y que a la luz de la propia información entregada por la reivindicante y de acuerdo al plano superpuesto por ella, la franja que reivindica tendría una cabida sólo de 6,5 hectáreas, y en ningún caso 9,17 hectáreas, y no correspondería a un retazo de terreno comprendido dentro de sus 18,65 hectáreas.**

**Aludió a inoponibilidad por falta de publicidad, señalando que su cadena ininterrumpida de títulos inscritos se remonta a más de 70**



años, sin existir cancelación total o parcial de las inscripciones; que para efectuar la adquisición del inmueble se efectuaron estudios de títulos de parte del vendedor, del juez partidor, y de su parte, todos coincidentes en concluir la cadena ininterrumpida de transferencias y transmisiones a partir del año 1942; y que no existe antecedente alguno que permita presumir siquiera la tenencia material de todo o parte de su heredad por terceras personas.

Reclamó que se alega que es poseedor de mala fe, pero la buena fe se presume, y los títulos que avalan su dominio y cadena ininterrumpida de justos títulos que le anteceden, son prueba de ella.

Por último, en relación a la posesión, que adquirió posesión material del inmueble por escritura pública de promesa de compraventa de 8 de febrero de 2012; que la sola interposición de la demanda reivindicatoria reconoce que la tenencia del objeto le pertenece actualmente; que a su posesión se agrega la de sus antecesores por más de 70 años; que se ha comportado como señor y dueño del inmueble que comprende los retazos 1 y 2, de 18,65 hectáreas, ejerciendo todas las facultades que le otorga el dominio, materializándose el uso, en haber constituido allí su domicilio hace aproximadamente dos años, conectado a la red de electricidad electrificando todo el predio, instalado agua y alcantarillado rural, y cerrado, el goce en la cosecha de pino y eucaliptus, aramo, producción de carbón y leña, entre otras, y la disposición, en la subdivisión y venta de parcelas que efectuara, sumando a ello el mejoramiento de caminos, movimiento de tierras, canalización de agua, y pago de contribuciones.

El 16 de mayo de 2018 (folio 10) se replicó, y el 23 de mayo (folio 12) duplicó.

El 22 de junio de 2018 (folio 21) se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

El 25 de junio (folio 23) se recibió la causa a prueba.

El 25 de enero de este año 2019 (folio 62), se citó a las partes para oír sentencia. Se decretó medida para mejor resolver, entrándose los autos para resolver el 12 de marzo (folio 82).



**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**EN CUANTO A TACHAS:**

1º) Que el demandado en la audiencia testimonial de 3 de enero de 2019 (folio 42), interpuso en contra del testigo César Antonio Flores Navarro la tacha del N° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundándola en ser el testigo trabajador o labrador de la persona que exige su testimonio, y en subsidio la del N° 4, por ser criado o dependiente de quien le presenta.

En contra del testigo Bernardo Alonso Flores Navarro, la del N° 7, por mantener una relación de amistad por más de 45 años, y en subsidio la del N° 5, por hacer trabajos a la demandante. También la del N° 4, por prestar habitualmente a la demandante servicios retribuidos.

Y en la audiencia de 4 de enero (folio 47), tachó a la testigo Valeska Carolina Rodríguez Pizarro, por la causal del N° 7, dado que conoce a los demandantes hace más de 20 años y mantiene una relación de visitas con ellos de a lo menos una vez al mes.

2º) Que se desecharán las tachas deducidas contra del testigo César Antonio Flores Navarro, considerando que en su declaración sólo indicó haber hecho algunos trabajos para la demandante, situación que no implica ser trabajador, labrador, criado o dependiente de quien le presenta a declarar, que son los supuestos que configuran las tachas invocadas contra él, sin perjuicio que no es en base a tales condiciones en sí misma que se establecen las tachas, sino que por el vínculo de subordinación o dependencia que se genera.

Además que hoy en día, y considerando las garantías, derechos y protección que ampara a los trabajadores, cuya finalidad central es la protección de los derechos fundamentales del trabajador de naturaleza no laboral, tales como la intimidad, la libertad de expresión o la honra, nuestra jurisprudencia ha morigerado el ámbito de aplicación de las tachas del N° 4 y 5, de modo que los trabajadores se hayan amparados, y las declaraciones, expresiones u opiniones que no favorezcan a su empleador, no le facultan a éste para poner término a la relación laboral, ni adoptar represalias contra el empleado, y en caso de hacerlo, el trabajador puede recurrir a diversas acciones que le protegen, ante entidades administrativas (como la Inspección



del Trabajo) y judiciales, siendo la principal de ella la tutela laboral.

3º) Que también se denegarán las tachas formuladas contra el testigo Bernardo Alonso Flores Navarro.

La del N° 7, porque el testigo sólo indicó conocer a los demandantes por más de 45 años, pero jamás refirió tener amistad con ellos, menos en calidad de íntima, que es lo que la norma contempla.

Y en cuanto a las de los N° 5 y N° 4, porque sólo manifestó haberles hecho algunos trabajos, por lo que vale lo señalado en el considerando anterior respecto de estas misma tachas.

4º) Que igualmente no se acogerá la tacha del N° 7 formulada contra la testigo Valeska Carolina Rodríguez Pizarro, porque el hecho de conocer a los demandantes y visitarlos una vez al mes, no implica necesariamente una relación de amistad, y menos aún amistad íntima, que es la que exige la ley, entre el testigo y la parte que le presenta.

**EN CUANTO AL FONDO:**

5º) Que acorde a lo consignado en lo expositivo precedente, la demandante dedujo acción reivindicatoria en contra del demandado, fundada en la circunstancia de que la comunidad de la que forma parte es dueña del inmueble singularizado en su demanda, el cual se encontraría en posesión material de este último.

6º) Que el demandado al contestar la demanda alegó ser dueño exclusivo del predio ubicado en el título de Peña Blanca, kilómetro 15 del camino a Bulnes, comuna de Concepción, consistente en los retazos 1 y 2 resultantes de subdivisión de inmueble, de una superficie de 18,65 hectáreas; derivados de un proceso de subdivisión de fines de 2014 y comienzos de 2015, y que el año 2016 fueron objeto de una segunda subdivisión, comportándose como señor y dueño de ellos y ejerciendo las facultades que otorga el derecho de dominio, y que su posesión legal y material, unida a la de sus antecesores, se remonta en forma ininterrumpida a más de 70 años.

Que en Recurso de Protección rol 390-2017, la actora por sí y en igual representación, le reconoció el dominio pleno del inmueble que ahora reivindica, y que su cabida es de 18,65 hectáreas, por ello malamente podría haber incorporado un supuesto predio de la actora que aumentare su cabida de



18,65 a 27,82 hectáreas.

**Sostuvo la improcedencia de la acción por falta de requisito, pues es poseedor material, y legítimo, único y verdadero dueño, y no poseedor no dueño; mientras que la reivindicante jamás ha tenido la posesión material del inmueble, por lo tanto, jamás la ha perdido.**

**Reclamó que no le empece la acción, pues la cabida total de su predio es de 18,65 hectáreas, sin que exista servidumbre alguna que denote la existencia dentro de él de un predio de distinto dueño, por lo que la franja que se reivindica no correspondería a un retazo de terreno comprendido dentro de sus 18,65 hectáreas.**

**Aludió a inoponibilidad por falta de publicidad, reiterando que su cadena ininterrumpida de títulos inscritos se remonta a más de 70 años, sin existir cancelación total o parcial de las inscripciones, y no existir antecedente alguno que permita presumir siquiera la tenencia material de todo o parte de su heredad por terceras personas.**

**Reclamó que su buena fe se presume, y sus títulos de dominio y los justos títulos que le anteceden son prueba de ella.**

**Por último, que adquirió la posesión material del inmueble por escritura pública de promesa de compraventa de 8 de febrero de 2012; que la sola interposición de la demanda reivindicatoria reconoce que la tenencia del objeto le pertenece actualmente; que a su posesión se agrega la de sus antecesores por más de 70 años; y que se ha comportado como señor y dueño del inmueble, ejerciendo todas las facultades que le otorga el dominio.**

7º) Que la acción entablada es la que contempla el artículo 889 del Código Civil, esto es, la reivindicación o acción de dominio, que es aquella 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 manera que, por definición, el que pretenda ejercer la acción reivindicatoria debe tener el derecho de dominio de la cosa singular que reivindica, debe estar privado o destituido de la posesión de ésta, y debe enderezarla en contra del poseedor, para que éste sea condenado a la restitución de dicha cosa singular.





Así, la actora tiene la carga procesal de probar, entonces, su dominio sobre el inmueble singularizado en la demanda, que la parte demandada está en posesión de él y que lo reivindicado corresponde a una cosa singular.

8º) Que respecto del primer supuesto de la acción deducida, esto es, la calidad de dueño del inmueble que se reivindica, se debe tener en cuenta que la demandante señala ser dueña en comunidad de él, y para acreditarlo acompañó en el primer otrosí de su demanda, con citación y sin que fuere objetado:

- copia de inscripción de constitución de dominio, practicada el 7 de enero de 1999, a fojas 54 vta. N° 44 en el Registro de Propiedad del Conservatorio de Bienes Raíces de Concepción del año 1999, a nombre de Sara del Carmen Muñoz Constanzo, Armando Arnoldo Sandoval, Alberto Miguel Sandoval Muñoz, Ricardo Enrique Sandoval Muñoz, Patricia Isabel Sandoval Muñoz, Juan Raúl Sandoval Muñoz, Hugo Jorge Sandoval Muñoz, Ernesto Eduardo Sandoval Muñoz, Nancy del Carmen Sandoval Muñoz y Dina de las Mercedes Sandoval Muñoz, en virtud de la cual quedaron dueños del inmueble ubicado en Peñablanca (Agua de la Gloria), Concepción, de una superficie aproximada de 9,17 hectáreas, y que deslinda: NORTE, Patricia Gutiérrez Nafrahue en línea quebrada de tres parcialidades separada por cerco; ESTE, estero sin nombre afecto a servidumbre de tránsito de uso público en una faja de 5 metros en una extensión de 218,00 metros que lo separa de sucesión Juan de Dios Gutiérrez Gutiérrez; SUR: Oscar Sepúlveda Gutiérrez en línea quebrada de cuatro parcialidades separada por cerco; OESTE: estero sin nombre afecto a servidumbre de tránsito en una faja de 5 metros en una extensión de 222,00 que lo separa de Forestal Bío-Bío S.A.; dejándose constancia que lo adquirió según Resolución N° 4.668 de 22 de diciembre de 1998 emanada del Ministerio de Bienes Nacionales, Secretaría Regional Ministerial Región del Bío-Bío, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 2.695 y su Reglamento contenido en Decreto Supremo 541 de 20 de agosto de 1996 del Ministerio de Bienes Nacionales, y de la agregación de copia autorizada de dicha resolución y de plano de terreno N° VIII-2-9142 S.R. al final del indicado Registro de Propiedad, con los N° 17 y 18, figurando el inmueble con rol de avalúo 21.286-7 de la Comuna de Concepción.



- copia del referido plano N° VIII-2-9142 S.R confeccionado por el Ministerio de Bienes Nacionales, División del Catastro Nacional de Bienes del Estado.

- copia de inscripción especial de herencia practicada a fojas 374 vta., N° 370 en el Registro de Propiedad del Conservatorio de Bienes Raíces de Concepción del año 2001, en virtud de la cual la sucesión de Ernesto Eduardo Sandoval Muñoz, formada por sus hijas Mariana Irene Sandoval e hijos, y Gloria Ivonne Sandoval Concha, quedó dueña de acciones y derechos recaídos en el indicado inmueble, según posesión efectiva inscrita a fojas 1.477 vuelta, N° 948 del Registro de Propiedad del mismo Conservador de Bienes Raíces del año 2000.-

9°) Que como la misma actora trajo a colación y asevera que la comunidad de la que forma parte adquirió el inmueble por prescripción adquisitiva ordinaria de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Ley 2.695 de 1979, se hace necesario referirse a la mecánica legal en que se insertaría su situación jurídica.

En lo pertinente, el artículo 26 del citado Decreto Ley establece que los terceros podrán deducir las acciones que estimen asistirles dentro del plazo de un año contado desde la fecha de la inscripción del inmueble practicada por resolución administrativa o judicial.

A su vez, el artículo 15 establece que una vez practicada la inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, el interesado adquiere la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales durante su primer año de vigencia, y sólo posteriormente y transcurrido un año completo de posesión inscrita no interrumpida contado desde la fecha de la inscripción, el interesado se hará dueño del inmueble por prescripción.

Por su parte, el artículo 16 señala que transcurrido el plazo de un año a que se refiere el artículo 15, prescribirán las acciones emanadas de los derechos reales relativos al inmueble inscrito en conformidad al procedimiento regulado por la mencionada normativa. Además, establece que las anteriores inscripciones de dominio sobre el inmueble, una vez transcurrido el citado plazo de un año, se entenderán canceladas por el solo



ministerio de la ley.

**10°)** Que las normas legales anteriormente referidas suponen la adquisición del dominio por parte del interesado en regularizar la situación del inmueble de acuerdo al Decreto Ley 2.695, por el modo de adquirir prescripción, circunstancia que se produce transcurrido el plazo de un año contado desde la fecha de practicada la inscripción del inmueble.

En el caso sub lite, según consta de la inscripción acompañada, la comunidad de la que forma parte la demandante obtuvo la regularización de la posesión del inmueble, practicándose la correspondiente inscripción a su nombre con fecha 7 de enero de 1999; de manera que debe entenderse dueña del predio a contar del 8 de enero de 2000.-

**11°)** Que en mérito de los citados instrumentos públicos, y mecánica legal del Decreto Ley 2.695 de 1979, resulta plenamente probado en la situación sub-lite que la demandante es dueña en comunidad del inmueble individualizado en la demanda y cuya reivindicación pretende.

No huelga dejar constancia que no obsta a que una comunera entable acción reivindicatoria del bien comunitario, porque mientras dure la indivisión, tiene derecho, en proporción a su cuota, sobre todo el bien; además, siendo copropietaria, de todos modos modo estaría habilitada para ejercer la acción reivindicatoria a fin de recuperar la posesión material del predio, pues indudablemente con ello se actúa en procura de la conservación del haber común, y de conformidad con lo que disponen los artículos 2.305, 2.078 y 2.081 del Código Civil, cada comunero es obligado a cuidar del haber común y, en su caso, a ejercer las acciones que sean necesarias para mantener la unidad de lo común, como ocurre precisamente con la acción deducida.

**12°)** Que el demandado al contestar invoca a su favor, una inscripción de dominio del año 2015 sobre el predio, acompañándola en folio 44 (N° 7), y a ella hace referencia también la demandante, agregándola a su demanda.

Se trata de la inscripción de dominio de fojas 5.797, N° 5.430 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción del año 2015, efectuada en virtud de escritura pública de 29 de julio de 2015, ratificada por otra de 2 de octubre de 2015, en que Flores Milanese Estudio



Jurídico Limitada dio en pago a Alex Vitorio Flores Gatica (el demandado), quien aceptó y adquirió para sí los retazos 1 y 2 resultantes de la subdivisión del inmueble que corresponde a retazos de terrenos ubicados en el título de Peña Blanca, Palomares, Concepción, con una superficie de 18,65 hectáreas, cuyos deslindes particulares son NORTE, con Carlos Fonseca en 534,62 metros, y en parte con Lote A de la misma subdivisión en 106,41 metros; SUR, con sucesión Constanzo en 296,86 metros, y en parte con Lote A de la misma subdivisión en 112,52 metros; ORIENTE, con sucesión Juan Félix Gutiérrez en 649 metros, separado de estero sin nombre; y PONIENTE, con fundo Las Ulloas en 308 metros y en 176 metros, separado por estero sin nombre y en parte con lote A de la misma subdivisión en 100 metros, dejándose constancia de plano agregado al final del mismo Registro de Propiedad bajo el número 1.305, y que el dominio anterior rolaba a fojas 5.183, N° 4050 del Registro de Propiedad del año 2013.- Acompañó también el demandado (folio 44, N° 12), certificado de hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones enajenar, dominio, litigio y bien familiar, correspondiente.

La inscripción precedente, la fojas 5.183, N° 4050 del Registro de Propiedad del año 2013, fue acompañada por la actora a su demanda, estando ésta referida a un inmueble correspondiente a dos retazos de terrenos ubicados en el título de Peña Blanca, Palomares, Concepción, el primero de más o menos 6 cuadras, que deslinda NORTE, Oriana Ibañez, SUR, sucesión Constanzo, ORIENTE, sucesión Juan Félix Gutiérrez, y PONIENTE, Las Ulloas de Carlos Forestier; y el segundo, de 6,5 cuadras más o menos de extensión, que deslinda NORTE, propiedad de don Ventura Mellado, hoy Carlos Fonseca, ORIENTE, con don Juan Félix Gutiérrez, hoy su sucesión, SUR, con Remigio Mellado, hoy el comprador, y PONIENTE, con el Fundo Las Ulloas de propiedad de la sucesión de don Germán Haenger, hoy Carlos Forestier; dejándose constancia que el dominio anterior rolaba en varias inscripciones de los años 1979, 1991, 1993, 2012 y 2013 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción. En folio 44, N° 6, el demandado agregó certificado de dominio vigente correspondiente que fue emitido el 12 de diciembre de 2014.-



En el folio 44, N° 2, 3 y 5, el demandado acompañó algunas de las citadas como inscripciones que precedían, estas son, las especiales de herencia de fojas 475 vuelta N° 327 del Registro de Propiedad del año 1979, y de fojas 6.836 vuelta N° 3.479 del Registro de Propiedad del año 1991, y certificado de dominio vigente de la primera inscripción emitido el 9 de abril de 2013.-

**13°)** Que si bien las inscripciones de dominio recién indicadas, permitirían establecer el dominio que el actor invoca, y de quienes le antecedieron, no debe obviarse que, tal como ya se dijo, transcurrido un año completo contado desde la inscripción conservatoria practicada a nombre de la comunidad de la que la actora forma parte, plazo que venció el 7 de enero de 2000, se entenderán canceladas por el sólo ministerio de la ley todas las inscripciones de dominio anteriores relativas al inmueble regularizado, dentro de las cuales debe entenderse las inscripciones de los antecesores en el dominio del demandado, siempre y cuando, se estuviese en la situación que el inmueble saneado, correspondiese al mismo comprendido en las inscripciones previas, sea total o parcialmente.

**14°)** Que para determinar o descartar si existe coincidencia entre los inmuebles referidos en las inscripciones que ambas partes invocan, lo propio era que las partes rindieran la prueba técnica que nuestro sistema procesal contempla para ello, como es la pericial, pero si bien la demandante la solicitó, y como medida para mejor resolver se dictaminó evacuarlo, dado que el perito presentó su informe fuera de plazo (folio 83), él no puede considerarse en esta instancia.

Por tanto, para dilucidar el punto, no cabe más que recurrir a las otras pruebas rendidas por los litigantes.

La demandante rindió las testimoniales de 3 y 4 de enero de 2019 (folios 42 y 47), en la que César Antonio Flores Navarro al ser repreguntado indicó que el demandado está ocupando actualmente el predio de la parte demandante y que no es posible entrar al predio porque el demandado tiene un portón que dice recinto privado. Bernardo Alonso Flores Navarro, también al ser repreguntado, que el demandado está ocupando materialmente el predio de los señores Sandoval, agregando que el año pasado quisieron ir a sacar una madera y no pudieron pasar para cortar aramo, porque el demandado tiene un



portón que no deja pasar para llegar al lugar del predio. Valeska Carolina Rodríguez Pizarro, que declaró que actualmente el predio está poseído por parte del demandado, lo que le consta porque ha ido a él, y en el verano de 2018, no pudieron pasar porque les cerraron el paso. Y Sergio Iván Toledo Rodríguez, que el demandado impide el paso hacia el lugar desde el verano de 2018, ya que existe un cerco que impide el paso hacia el predio de la familia Sandoval.

Al referir dichos testigos que el demandado ocupa materialmente el predio de la parte demandante, y dado que al contestar el demandado expresó que sólo ocupaba el inmueble amparado por su inscripción, la lógica lleva a concluir, que ello sólo es posible si el terreno que comprende el bien de los demandantes se yuxtapone con parte del referido en la inscripción del demandado, y ello en la forma en que se ilustra en el plano que la actora acompañara a su demanda, en que figuran el terreno de la actora, dos planos del terreno del actor, y otro en que se monta el primero sobre el segundo.

15°) Que por su parte el demandado, rindió la testimonial de 4 y 7 de enero de 2019 (folios 48 y 51), consistentes en las declaraciones de Miguel Alberto Carmona Montenegro, Lorena Alejandra Branttes Salas, Javier Andrés Espinoza Bancalari, José Miguel Veloso Lara y Jean Paul Mathieu Gatica, pero éstos se refirieron más bien al dominio que ostentaría el demandado, la superficie de su propiedad, y sus títulos, y dado que los testigos sólo pueden declarar sobre hechos, y el dominio es un derecho, sus dichos extralimitaron el ámbito a que debe circunscribirse la testimonial.

Pero dicha testimonial si resulta relevante en cuanto Miguel Alberto Carmona Montenegro, Lorena Alejandra Branttes Salas y José Miguel Veloso Lara, indicaran que el plano acompañado por la demandante el 3 de enero de 2019 (folio 44, N° 15, y que materialmente se mantiene a la vista), corresponde a un plano de subdivisión del predio del demandado (siendo éste también acompañado en forma reducida en la demanda), y el último testigo hiciera lo mismo con el plano del folio 44, N° 14, también mantenido a la vista, indicando que éste es el plano de la primera subdivisión del Predio El Prado 1 y 2, confeccionado por su persona, ello porque la ilustración que en dichos planos se hace del terreno del demandado, es coincidente con la que



figura como tal en el plano acompañado por la demandante (citado en el considerando anterior), lo que reafirma que lo marcado en este último como el predio de la parte demandante se ubica en el mismo sector que el del demandado, sobreponiéndose a éste.

**16°)** Que por lo señalado, no queda más que concluir que el predio de dominio de la comunidad de que forma parte la actora, queda comprendido o más bien se ubica, dentro del inmueble a que también se refiere la inscripción del dominio que invoca el demandado, y por tanto, que se está ante el hecho que sobre un mismo terreno ambas partes tendrían inscripciones de dominio, la actora una originaria, y el demandado una derivada.

Pero, por hallarse canceladas las inscripciones de los antecesores en el dominio del demandado por el solo ministerio de la ley, conforme a las disposiciones del Decreto Ley 2.695 que previamente se citaran, resulta que nada pudo en virtud de ellas transmitirse o transferirse, de modo que la inscripción que el demandado invoca a su favor, en la parte que abarca el predio amparado por la inscripción constitutiva en favor de la parte demandante, ningún efecto produjo, y por ello no puede concluirse que cuente con inscripción conservatoria que ampare el dominio que alega sobre el bien que se reivindica, y por lo mismo no puede agregarse a la suya posesiones inscritas anteriores.

**17°)** Que, consecuencia de lo referido, cabe reafirmar que resulta plenamente probado en la situación sub-lite el dominio de la comunidad en favor de quien obra la demandante respecto del inmueble individualizado en la demanda y cuya reivindicación pretende, toda vez que operó en su favor el modo de adquirir de la prescripción adquisitiva, según la especial mecánica jurídica prevista en el artículo 15 inciso 2° del Decreto Ley 2.695 de 1979, debiendo así, darse por establecido el primer requisito para la procedencia de la acción.

**18°)** Que, en cuanto a la ocupación que efectuaría el demandado de dicho predio, cabe señalar que al contestar la demanda, éste la reconoce al sostener que la ocupación que hace se funda en título inscrito, título que – como se concluyó- en la parte que abarca el predio amparado por la inscripción constitutiva en favor de la parte demandante, ningún efecto



produjo.

A dicha ocupación también aluden los testigos de ambas partes.

**19°)** Que no se puede desconocer que como el predio sub lite se encuentra sujeto al régimen registral, en mérito de la inscripción constitutiva efectuada a nombre de la comunidad por ella beneficiada, habrá de entenderse que el demandado sería poseedor en la medida que fuese actual poseedor inscrito, ya que el artículo 724 del Código Civil previene que si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio, norma que se encuentra corroborada con el artículo 728 de la misma codificación, al prescribir que para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, y que mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión ni pone fin a la existente.

De modo, que como en el caso sub judice la propia demandante ha acreditado posesión inscrita a partir de 1999, en principio, no ha podido perder la posesión del inmueble, dado que para hacer cesar su posesión inscrita era necesario que su inscripción se cancelara por alguna de las formas indicadas en el mencionado artículo 728, inciso 1°, cuestión que en la especie no ocurrió, más aún cuando de conformidad a este mismo precepto, si un tercero se apodera materialmente de un predio inscrito, este último no adquiere la posesión ni pone fin a la existente.

**20°)** Que no obstante lo recién expuesto y que es manifestación de la teoría que estima que la inscripción conservatoria es prueba, requisito y garantía de la posesión de bienes raíces, llamada la doctrina de la inscripción-ficción, no debe perderse de vista que la posesión se constituye por la concurrencia de dos elementos: tenencia material (corpus) y ánimo de señor y dueño (animus).

Así, si bien la actora, o más bien la comunidad de la que forma parte, es la dueña y poseedora inscrita del inmueble, atendido que el demandado lo ocupa, resulta que le falta la posesión material del mismo, por lo cual no tiene la posesión integral del predio, pues si bien tiene el ánimo de señor o dueño sobre el bien raíz que reivindica, carece del corpus sobre el





mismo, ya que el demandado –al ocuparlo– es el poseedor material de éste. Entonces, no obstante tener la actora la posesión inscrita del inmueble sub lite, al privársele de la tenencia material del bien raíz, se le ha privado de una parte integrante de su posesión, su fase material, por consiguiente, no es una poseedora integral; y como la acción reivindicatoria tiene por objeto recuperar la posesión completa, puede ejercitar la acción reivindicatoria en contra de quien detenta la posesión material, pese a que ella sea poseedora inscrita; esto por estimar el tribunal que al aplicar la doctrina de la inscripción-garantía se salvaguarda en mejor manera el derecho de dominio, que es el amparado por nuestra legislación civil. La calidad de inmueble del objeto no altera la naturaleza de la posesión, que, como se dijo, es la tenencia con ánimo de dueño, no se concibe posesión de inmuebles sin la concurrencia de estos dos elementos; la inscripción no es más que garantía de este hecho posesión que ha de existir en la realidad; la inscripción solemniza ese hecho, de modo que si éste no existe, queda transformada en forma vacía; los beneficios de prueba y garantía de la posesión que concede la inscripción sólo los alcanza el que tiene la posesión material del inmueble (Los Bienes, La propiedad y otros Derechos Reales, Daniel Peñailillo Arévalo).

**21º)** Que aquí es dable reiterar que si bien el demandado arguye título inscrito a su favor (siendo ello ya analizado y descartado), también invoca su calidad de poseedor material, con lo cual, en los hechos, efectivamente se alza como poseedor material del inmueble sub lite, pues actúa como si fuere dueño y señor de la propiedad al tenor de lo prevenido en el artículo 700 del Código Civil, forma de actuar que también reconoce al contestar.

En consecuencia, puede tenerse por establecido fehacientemente que el demandado, ocupa el inmueble que es de propiedad y está jurídicamente en posesión de la parte demandante, y, desde esta perspectiva, concurre también en autos el segundo supuesto de la acción.

**22º)** Que en la situación de autos no se puede concluir la existencia de doble inscripción sobre un mismo predio, pues como se indicó, las inscripciones en favor de quienes antecedieron en el dominio al demandado, se cancelaron por el solo ministerio de la ley, resultando con ello que respecto



del terreno amparado por la inscripción en favor de la demandada el dominio no pudo transferírsele, debe concluirse que el demandado se encuentra ocupando –y sólo materialmente– más allá de lo que le corresponde válidamente según su título; es por ello que no se puede discurrir en el presente caso sobre la base de títulos sobre una misma parte de terreno.

23°) Que en lo que atañe al tercer supuesto de la acción instaurada, vale decir, que lo reivindicado corresponda a la misma cosa singular que está en posesión de la parte demandada, cabe señalar que esta exigencia se encuentra justificada en el caso sublite con el mérito de las mismas probanzas referidas en los considerandos previos, y que no dejan dudas acerca de la identidad de la cosa cuya restitución se reclama, pues sus deslindes se encuentran contenidos en la inscripción conservatoria constitutiva efectuada a nombre de la comunidad en nombre de quien obra la actora y, además, consignada en el plano adjunto a la misma y que también se acompañara a la causa.

También cabe consignar en cuanto a la alegación que efectúa el demandado en orden a que el predio reivindicado tendría una cabida sólo de 6,5 hectáreas, y en ningún caso 9,17 hectáreas, pues tal como se indicó, la demandante quedó dueño del predio en virtud de la inscripción conservatoria que obtuvo recurriendo al procedimiento establecido en el D.L. 2.695, y es este predio el que reivindica y acorde a la superficie en dicha inscripción indicada.

24°) Que ninguna de las alegaciones planteadas por el demandado (improcedencia de la acción por falta de requisito, no empecerle la acción, inoponibilidad por falta de publicidad y adquisición de la posesión material) será acogida, dado que sus fundamentos apuntan a los requisitos de la acción dominical propuesta, los que conforme a lo dicho, concurren en la especie.

Así, no cabe sino acoger la pretensión de la demandante y, por lo mismo, condenar al demandado a restituir el inmueble individualizado en la demanda.

25°) Que ninguna prueba rindió la demandante, tal como procesalmente les correspondía conforme a las reglas del onus probandi o peso de la prueba consagrada en el artículo 1.698 del Código Civil, para



acreditar la mala fe en el demandado; por consiguiente, sólo se estimará a éste poseedor de mala fe desde la notificación de la demanda para los efectos de las prestaciones mutuas a que se refieren los artículos 904 y siguientes del Código Civil.

**26°)** Que, por último sólo resta por señalar que la documental aportada por el demandado en los folios 43 (recurso de protección rol 390 -2017), 45 (aviso recibos de Tesorería, certificados de avalúo, fotografías y certificado de informaciones previas), y 49 (inscripción de dominio), en nada altera a las conclusiones a que se ha arribado, pues no dicen relación directa con los supuestos de la acción deducida. Lo mismo acontece con los documentos que acompañara en el folio 44 (N° 1, 4, 8 a 11, y 13), esto es, exceptuando los que fueron indicados en los considerandos previos. Por ello, únicamente se les menciona para los efectos procesales que haya lugar.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en el artículo 19, N° 24 de la Constitución Política de la República; artículos 582, 588, 700, 707, 724, 726, 728, 729, 889 y siguientes, 904 y siguientes, 1.698, 1.699, 1.700, 1.706, 2.078, 2.081, 2.305, 2.505 y 2.510 del Código Civil; Decreto Ley 2.695; y artículos 144, 158, 160, 161, 162, 169, 170, 341, 342 y 358 del Código de Procedimiento Civil; se declara:

**EN CUANTO A TACHAS:**

**I.-** Que **SE DENIEGAN**, sin costas, las tachas de los N° 5, y en subsidio del N°4, del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil deducida por el demandado en la audiencia testimonial de 3 de enero de 2019 (folio 42) en contra del testigo César Antonio Flores Navarro, y del N° 7, y en subsidio de los N° 5 y 4, en contra del testigo Bernardo Alonso Flores Navarro. Y la del N° 7, que formulara en la audiencia de 4 de enero (folio 47), contra Valeska Carolina Rodríguez Pizarro.

**EN CUANTO AL FONDO:**

**II.-** Que se desestiman las defensas opuestas por el demandado.

**III.-** Que, en cambio, **SE HACE LUGAR** a la demanda reivindicatoria enderezada con fecha 10 de abril de 2018 (folio 1), debiendo el demandado restituir a la comunidad de que forma parte la demandante, el inmueble que ocupa y que es de propiedad de ésta última, singularizado en la



misma demanda y en el plano a que dio lugar la regularización del predio por medio del Decreto Ley 2.695, dentro de diez días hábiles de firme y ejecutoriada que sea esta sentencia.

**IV.-** Que para efecto de las prestaciones mutuas, se declara al demandado poseedor de mala fe desde la fecha de notificación de la demanda de autos.

**V.-** Ejecutoriada que sea esta sentencia, tomase nota marginal de ella, en la inscripción conservatoria sobre el mismo inmueble que obra a nombre del demandado.

**VI.-** Que no se condena en costas al demandado, por estimarse que tuvo motivos plausibles para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña **MARGARITA SANHUEZA NUÑEZ**, Juez Titular del Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Concepción.



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

A contar del 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>