

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Santa Cruz
CAUSA ROL : C-1201-2018
CARATULADO : ARAVENA/AGRICOLA Y GANADERA SAN
RAMON LIMITADA

Santa Cruz, veintisiete de Noviembre de dos mil diecinueve.-

VISTOS:

Que, con fecha 16 de noviembre de 2018, comparece don **MANUEL JESUS ARAVENA OLIVERA**, trabajador independiente, domiciliado en Población Luis Cruz Martínez, pasaje La Concepción N° 7 de la comuna de Chépica, deduciendo demanda de acción reivindicatoria en contra de **AGRICOLA Y GANADERA SAN RAMON LIMITADA**, representada legalmente por don José Francisco Silva Soto, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados en Fundo San Ramón S/N de la comuna de Chépica, a objeto que en definitiva se condene y declare:

1.- Que el Lote 2-B2 que forma parte del resto o parte no transferida de la parcela N° 12 del proyecto de Parcelación San Ramón es de su dominio exclusivo y, que por consiguiente, que el demandado no tiene derecho alguno de dominio sobre él.-

2.- Que el demandado debe restituir dicho inmueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes.-

3.- Que el demandado debe restituir todos los frutos naturales y civiles de la cosa y todos los que el suscrito hubiera 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 de la propiedad, debiéndose considerar como poseedor de mala fe para todos los efectos legales.-

4.-Que el demandado debe indemnizarle por todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa.-

5.- Que el demandado debe pagar todas las costas de la causa.

Funda su libelo, señalando que es dueño del Lote 2-B2, que forma parte del resto o parte no transferida de la parcela N° 12 del proyecto de parcelación San Ramón de la comuna de Chépica, de una superficie de 29.245 metros cuadrados y que deslinda al Norte, con retazo de la parcela N° 12, ya transferido y con sitio N° 15, canal de por medio; al Sur, en parte con reserva, sitio N° 14, N° 13, N° 12 y en parte con sitio N° 11; al Oriente, con reserva y al Poniente, con lote 2-B1, el cual adquirió por compraventa a doña Mireya Mujica Urzúa con fecha 12



de abril de 2017 y que rola inscrita a fojas 906, número 555 dl Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz. Asimismo señala que procedió dentro del mismo sector a comprar derechos de los predios contiguos teniendo plenos derechos en la proporción del 100%.-

Menciona, que jamás ha podido hacer uso de un retazo de terreno, ubicado al costado Oriente de su propiedad que se señala como deslinde con “reserva” que deslinda con la demandada, toda vez, que ésta se encuentra ocupando dicho retazo de terreno de una superficie aproximada de 10.000.- metros cuadrados desconociendo su dominio y que pese haber buscado soluciones, la contraria no reivindica el terreno, utilizándolo a la fecha para labores agrícolas percibiendo los frutos del inmueble.-

Finaliza exponiendo que el actuar de la contraria se encuentra alejado de toda legalidad, pues, sin justo título tomó parte de su inmueble, ingresando ilegalmente y construyendo un deslinde a sabiendas de las reales medidas de sus predios, por lo que debe considerarse poseedor de mala fe, pues, conoce el título que posee.-

Con fecha 5 de enero de 2019, se notificó la demanda a la demandada de forma personal subsidiaria.-

Que, con fecha 25 de enero de 2019, la demandada contestó la demanda solicitando su rechazo, con costas. Inicia su defensa oponiendo la excepción de falta de legitimación activa del demandante, toda vez, que la acción ha sido intentada por quien no tiene la calidad de dueño de la superficie de 10.000.- metros cuadrados que se pretender reivindicar, y, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 889 del Código Civil, la presente acción solo corresponde al dueño del bien cuya reivindicación solicita. Asimismo opone la excepción de prescripción adquisitiva de la demandada y extintiva de la acción. Funda la primera, señalando que la parte del predio denominado Fundo San Luis ha sido poseída regular e ininterrumpidamente por su parte desde el año 2003 y por sus antecesores desde el año 1979, es decir, por al menos 40 años, realizando actos posesorios en la propiedad que ha involucrado a todos sus metros cuadrados, incluyendo los que se pretenden reivindicar, cultivando la tierra e invirtiendo en ella, además, agrega que el dominio ha sido traspasado de forma legal, quedando los respectivos títulos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz, por tanto, adquirió hace ya 16 años la parte del predio denominado Fundo San Luis en base a un justo título y de buena fe, por lo que se está ante una posesión inscrita regular y ordinaria configurándose la prescripción adquisitiva a su favor, e inclusive, si se llegara a considerar su posesión como irregular aun así adquirió el predio mediante prescripción adquisitiva extraordinaria, ya que el plazo de 10 años que se exigen igual se encuentra cumplido. En cuanto a la prescripción extintiva de la acción, señala que debido a que adquirieron el dominio del inmueble por prescripción, la presente acción se encuentra prescrita, pues toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo. Finalmente opone la



excepción de ineptitud del libelo, respecto a la reserva que se toma el demandante para determinar los frutos y deterioros que ha sufrido la cosa para la época del cumplimiento del fallo, fundado en que la jurisprudencia ha limitado la utilización de la acción de condena con reserva solo al campo de la responsabilidad contractual, que no es el caso de marras, por la necesidad que existe en discutir en forma cierta sobre el daño efectivamente ocasionado.-

En cuanto a la contestación propiamente tal, señala que es dueña del inmueble Parte del Predio denominado Fundo San Luis, ubicado en la comuna de Chépica, de una superficie de 26,3 hectáreas, cuya inscripción de dominio rola a fojas 160, número 162 del Registro de Propiedad del año 2003 del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz y, que según su título tiene como deslinde Norte, con sector efectivamente expropiado, camino interior de por medio; Sur, con camino público de Chépica a Chimbarongo; Oriente, con fundo San Ramón y al Poniente, con sector efectivamente expropiado, propiedad que adquirió por compraventa a sus dueños don Jaime Silva Encina y doña María Silva Encina, quienes a su vez lo adquirieron por adjudicación en la partición parcial de bienes quedados al fallecimiento de doña Olga Encina en el año 2002, quien a su vez adquirió el bien por herencia de su cónyuge don Roberto Barros en el año 1979, quien se hizo dueño del predio por exclusión de expropiación que efectuó el CORA en el mismo año, por lo que añadiendo la posesión de sus antecesores, a la fecha de notificación de la demanda ha transcurrido casi 40 años de posesión, consolidándose una realidad posesoria irrefutable sobre el predio y todos los metros cuadrados que lo componen.-

Agrega, que su propiedad deslinda al poniente con la propiedad de la demandante, las cuales se encuentran separadas por un alambrado instalado desde tiempos inmemorables, así lo confirma los añejos troncos que lo afirman, alambres oxidados y matorrales que lo cubren, el cual fue utilizado como referencia por la CORA en la distribución de tierras en la reforma agraria, no siendo efectivo el hecho de que ingresó ilegítimamente a la propiedad del actor ni mucho menos que ha levantado un cerco en su interior. Sumado a lo anterior, señala que el demandante adquirió su terreno recién en el año 2017, es decir, con posterioridad a que la demandada se hiciera dueña del predio colindante y de la instalación del cerco, por lo que el demandante conocía la existencia del cerco y que éste era el límite oriente de su propiedad, por lo que no les corresponde hacerse cargo de la falta de metros cuadrados que reclama la demandante, toda vez, que compró una propiedad cuyo título no se condice con la realidad, existiendo una gran diferencia de lo que dice haber adquirido con lo que adquirió, no siendo carga de la demandada corregir ese error.-

Indica, que la acción no cumple con los requisitos para su procedencia, toda vez, que no se encuentra acreditado que el actor sea dueño del Lote 2-B2, especialmente de los 10.000 metros cuadrados que solicita reivindicar, pues, el actor invocó como modo de adquirir, la tradición efectuada por doña Mireya Mujica Urzúa, mediante el título traslativo constituido por la compraventa celebrada por



escritura pública con fecha 3 de marzo de 2017, debiendo acreditar que su tradente, es decir, doña Mireya Mujica, era dueña del Lote 2-B2 y de los 10.000 metros cuadrados que solicita, y a su vez, que el tradente de doña Mireya también lo era y así sucesivamente hasta llegar al modo de adquirir originario, pues, nadie puede transferir más derechos que los que tiene. Agrega, que tampoco se cumple con el requisito de que el actor haya perdido la posesión del Lote 2-B2, especialmente de los 10.000 metros cuadrados que pretende reivindicar ni que la demandada posea o haya poseído parte de dicho inmueble, además, la cosa tampoco se encuentra singularizada, toda vez, que el demandante solo se ha limitado a describir los deslindes del Lote 2-B2, no así de la porción de dicho inmueble que estaría siendo ocupado por la demandada, solo se indicó que se encontraba en el costado oriente del Lote 2-B2 y que la superficie de lo ocupado corresponde a un aproximado de 10.000 metros cuadrados siendo dicha singularización vaga e imprecisa no satisfaciendo la exigencia del artículo 889 del Código Civil, razones por la que debe rechazarse la demanda de autos.-

Expone, que además de todos los argumentos anteriores, a la demandada se le presume dueña del terreno que la demandante pretende reivindicar por ser poseedora del mismo, lo que implica que cualquier pretensión en contrario requiere desvirtuar esa presunción, toda vez, que el mismo demandante ha reconocido tal posesión en su demanda, la que se acredita también con la serie de actos posesorios realizados por la demandada hace muchos años como lo son el trabajo de la tierra, pago de contribuciones, entre otras.-

Finaliza, señalando que los daños y frutos demandados son improcedentes, pues, su libelo no contiene descripción de los supuestos deterioros que conformarían el daño que debe ser indemnizado, limitándose a señalar en el petitorio de su demanda que dicho ítem corresponde que le sea indemnizado, por lo que no constituye un daño cierto, actual y efectivo que pueda ser indemnizado, tampoco existe un nexo causal entre el daño y los frutos que alega existir y la conducta imputable a la demandada, toda vez, que quien demanda no tiene la calidad de dueño de la superficie de 10.000 metros cuadrados que solicita, lo que hace imposible que surja un nexo causal para configurar la responsabilidad de la demandada de los daños producidos y los frutos que solicita restituir.-

En subsidio, al primer otrosí de la contestación de la demanda de fecha 25 de enero de 2019, comparece don **SERGIO AVILÉS MUNITA** y don **JOSE ALBERTO ALLENDE PEREZ DE ARCE**, abogados, con mandato judicial en representación convencional de **AGRICOLA Y GANADERA SAN RAMON LIMITADA**, demandada en estos autos, todos domiciliados para estos efectos en calle Claudio Cancino N° 17, piso 2, oficina 09 de la comuna de Santa Cruz deduciendo demanda reconventional de prescripción adquisitiva ordinaria y en subsidio extraordinaria, para el caso de que se considere que ésta debe ser alegada por vía de acción, en contra de don **MANUEL JESUS ARAVENA OLIVERA**, trabajador independiente, domiciliado en Población Luis Cruz Martínez, pasaje La Concepción N° 7 de la comuna de Chépica, a fin de que se decrete lo siguiente:



1.- Que Agrícola y Ganadera San Ramón Limitada, es dueña exclusiva por prescripción adquisitiva ordinario, o en subsidio extraordinaria, de la propiedad “Parte del Predio denominado Fundo San Luis” y de todos los metros cuadrados que lo componen, el cual se encuentra inscrito a fojas 160, número 162 del Registro de Propiedad del año 2003 del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz.-

2.- Que se inscriba la sentencia que así lo declare en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz.-

3.- Que se condene al demandado reconvenicional en costas.-

Funda su solicitud, señalando que adquirió el inmueble “Parte del Predio denominado Fundo San Luis” en el año 2003 y antes de eso el predio había estado en poder de los antecesores de forma regular, tranquila e ininterrumpida desde el año 1979, es decir, por más de 40 años siendo adquirido el dominio de cada uno de sus poseedores de forma legal quedando debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz.-

Agrega, que desde la adquisición del predio, ha realizado actos posesorios en éste, involucrando todos sus metros cuadrados cultivando la tierra todos los años y manteniendo sus caminos.-

Indica, que se cumplen todos los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva de la propiedad “Parte del Predio denominado Fundo San Luis” ya sea ordinaria o extraordinaria, toda vez, que lo ha poseído de forma regular, con un justo título y de buena fe por 16 años, periodo que supera los 5 años exigidos en el artículo 2508 del Código Civil; Asimismo, si se considera que la posesión no fue regular, lo que debe ser acreditado por la demandada reconvenicional, igualmente se hizo dueña del predio en comento, puesto que lo adquirió por prescripción extraordinaria, ya que el plazo de 10 años que exige la ley también se encuentra cumplido.-

Con fecha 1 de febrero de 2019, en lo principal se tiene por evacuado el trámite de la réplica por la demandante principal, en la cual ratifica los hechos y el derecho expuesto en la demanda y señala que la acción cumple con todos los requisitos de procedencia, pues, la demanda establece claramente quien es el dueño del terreno que se pretende reivindicar, que la demandada principal detenta la posesión y respecto a la singularización del bien, éste se encuentra plenamente determinado en cuanto a sus deslindes y superficies, siendo por ende precisa y determinada la porción de terreno que reivindica y su ubicación, por lo que la contraria no puede argüir que el bien no se encuentra correctamente determinado por cuanto de texto de la demanda es posible colegir el bien del cual se pretende obtener la restitución de la posesión. Agrega, que la contraria relata cómo es que el deslinde que separa los predios data desde la época de la reforma agraria sin aportar antecedentes, solo acompaña fotografías que no se encuentran autorizadas, además señalan que el deslinde ha sido modificado en varias ocasiones por sus



anteriores dueños, pero es la demandada principal la que vuelve a colocarlo en el lugar que se encuentra hoy. Respecto a las demás alegaciones, señala que el actor principal es el dueño del predio que se pretende reivindicar por lo que se encuentra legitimado para ello y en cuanto a la prescripción adquisitiva y extintiva, señala que deben oponerse como excepción determinando si se trata de ordinaria o extraordinaria, hechos de los que en la contestación no se hace cargo.-

Al primer otrosí, de la presentación de fecha 1 de febrero de 2019, contesta la demanda reconvenicional solicitando su rechazo, con costas. Funda su solicitud, señalando que la demandante reconvenicional debió determinar si pretende acceder a al dominio del inmueble mediante prescripción ordinaria o extraordinaria y haber acreditado que a lo largo de los años ha ejercido actos de señor y dueño y se hizo cargo de sus gravámenes, lo que no ocurre, pues, es la demandada reconvenicional quien desde el 12 de abril de 2017 se hace cargo del pago de las contribuciones; también indica, que la demandante reconvenicional no se hace cargo de cómo se configura la prescripción, no concurriendo los requisitos pues, es el actor principal quien ha realizado actos como señor y dueño del predio y posee justo título, siendo imposible que pueda aplicarse el supuesto que sostiene la contraria. Finaliza, señalando que la demandante reconvenicional dice haber adquirido el dominio por prescripción, lo que no es procedente, toda vez, que el legislador exige que en aquellos casos que se exige que la tradición debe efectuarse por inscripción en registro conservatorio, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por ese medio, por lo que la demandante reconvenicional no acredita la posesión ni tampoco el animus sobre la parte del predio que se pretende reivindicar, por lo que se debe preferir el sujeto a cuyo favor aparece inscrito el título, aunque no tenga la posesión de la cosa, es decir, el demandante principal.-

Que con fecha 14 de febrero de 2019, en lo principal se tiene por evacuado el trámite de dúplica por el demandado principal, en el cual ratifica su contestación en todas sus partes, con costas, además, agrega que existe una contradicción entre la pretensión de la demanda principal con la de la réplica, toda vez, que la pretensión reivindicatoria corresponde a un retazo de terreno de 10.000 metros cuadrados, pero, en su escrito de réplica contradujo su posición cambiando el petitório de su acción, pues, en él señala que lo que pretende reivindicar es el Lote 2-B2 en su totalidad y no un retazo del mismo, lo que debe llevar al rechazo de la demanda, pues en la réplica no se puede alterar el objeto principal del pleito; Sin embargo, señala que si se aceptara el cambio de pretensión, de todas formas debe rechazarse la demanda, toda vez, que faltaría un requisito esencial para su procedencia que consiste en que sea interpuesta por el dueño de la cosa que no está en posesión de ella, pero en éste caso, el demandante principal si está en posesión del Lote 2-B2 no pudiendo recuperar una posesión que ya tiene. Reitera, que no se cumplen los requisitos de la acción, especialmente la falta de singularidad de la cosa que se pretende reivindicar, es decir, los 10.000 metros cuadrados y es por esa razón que el demandante principal intentó cambiar en su réplica el objeto de la demanda, pues, los deslindes entregados corresponden al Lote 2-B2 del que el



actor principal es dueño y poseedor y no del retazo que se pretende reivindicar, lo mismo sucede con el certificado de pago de contribuciones que solo se refieren al Lote 2-B2, por lo cual el retazo sigue sin singularizar, no se conocen sus deslindes, hitos que lo demarcan y su ubicación, por lo tanto, la acción debe fracasar. Finaliza indicando que además de todo lo ya esgrimido, la demanda carece de causa a pedir, toda vez, que en ella se pretende obtener algo que escapa de los límites que el legislador dispuso para estas acciones, pues, lo que pretende el actor principal es la reivindicación de un retazo de terreno de 10.000 metros cuadrados ubicados en alguna parte del límite oriente de su propiedad, por lo que se desprende que el motivo de la demanda principal no es el intento de recuperar la posesión de un inmueble, sino que la existencia de un deslinde que a su juicio no se adecúa a los títulos inscritos, por lo que la causa a pedir no es una reivindicación sino más bien una demarcación, de esa forma la acción adecuada es la de demarcación y deslindes y no una reivindicación, por lo cual la demanda principal debe ser rechazada por ausencia de causa a pedir adecuada o se estaría afectando el principio de congruencia.-

Al primer otrosí, de la presentación de fecha 14 de febrero de 2019 se tiene por evacuado el trámite de la réplica por la demandante reconvenional, ratificando todo lo expuesto en ella, señalando que no es correcto lo que afirma la demandada reconvenional, del hecho de querer adquirir por prescripción el Lote 2-B2, sino que la acción de prescripción adquisitiva es respecto a los 10.000 metros cuadrados y se interpone de manera subsidiaria en el caso de que se considere que dicha superficie no les pertenece y fundado en su posesión por más de 15 años de manera tranquila e ininterrumpida cumpliéndose todos los requisitos para que opere la prescripción.-

Que con fecha 20 de febrero de 2019, se tiene por evacuado el trámite de dúplica por el demandado reconvenional en el cual ratifica todo lo expuesto en el escrito de contestación de la demanda reconvenional con costas.-

Con fecha 25 de abril de 2019, rola comparendo de conciliación, la cual no se produce.-

Con fecha 8 de julio de 2019, se recibe la causa a prueba, allegándose la que obra en autos.-

Con fecha 2 de octubre de 2019, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA TACHA DE TESTIGOS.-

PRIMERO: Con fecha 5 de septiembre de 2019 en audiencia testimonial, la demandante opone tacha en contra del testigo don Apolinar Cesar Cabrera Díaz, por la causal del artículo 358 N° 4 del Código de Procedimiento Civil por depender laboralmente de la parte que lo presenta a declarar. Por su parte la demandada evacuó traslado solicitando su rechazo, con costas fundándose en que



no se infiere de la respuesta del testigo el cumplimiento de los requisitos de la tacha deducida, además señala que el simple hecho de trabajar no configura la causal N° 4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil.-

SEGUNDO: Que, para que se configure la causal invocada deben concurrir copulativamente tres elementos, que son: la dependencia, la habitualidad y la retribución. Es del caso, que si bien el testigo señaló que trabajó por más de 50 años en el predio de la demandada principal y que actualmente se encuentra jubilado, no se puede desconocer que posteriormente al momento en que el perito don Leonardo Valdebenito efectuó la visita de reconocimiento con fecha 25 de septiembre de 2019 el testigo acompañaba al abogado de la demandada principal identificándose en ese momento como su empleado, señalado que su lugar de residencia era dentro del inmueble de la demandada principal y que conoce el sector por más de 70 años; estos antecedentes que obran en autos permiten configurar a su respecto la causal correspondiente, toda vez, que se acredita la existencia de un vínculo de subordinación y dependencia actual y habitual del testigo frente a la persona que lo presenta en tal calidad, y que naturalmente hace dudar sobre la imparcialidad de su declaración, por lo tanto, se acogerá, sin costas la tacha tal como se dirá en lo resolutivo del fallo, prescindiéndose del valor probatorio de su testimonio.-

EN CUANTO A LAS EXCEPCION DE INEPTITUD DEL LIBELO

TERCERO: Que, la excepción de ineptitud del libelo interpuesta con fecha 25 de enero de 2019, como sexta defensa al momento de contestar la demanda y en relación a la reserva de frutos naturales y civiles de la cosa reivindicada por la demandante, tal como fue planteada es una excepción dilatoria de previo y especial pronunciamiento, es decir, de aquellas que sin una previa resolución no es posible se haya podido seguir substanciando la causa principal, su característica procesal es la tramitación como un incidente de forma previa a cualquier otro acto procesal como la contestación de la demanda. Dicho esto, era deber de la demandada haberla interpuesto en calidad de tal y no en la forma que lo hizo dicha excepción, errando en situarlo como un argumento del fondo de la defensa al contestar la demanda, de modo que habiendo precluido su derecho a oponer la excepción de la forma en que lo hizo, y no en los términos antes señalados, se rechazará, tal como se dirá en lo resolutivo esa excepción dilatoria. Sin perjuicio de lo anterior, y atentos a la naturaleza de la acción interpuesta también resulta un fundamento suficiente para desestimar el argumento defensivo de la demandada, la circunstancia que la obligación del Tribunal respecto a la determinación de frutos es sólo en atención a lo prescrito en los artículos 904 y siguientes del Código Civil pero no en lo relativo a la determinación del monto y la naturaleza de frutos en esta etapa declarativa del pleito que culminará con la sentencia definitiva, esto se traduce en determinar solamente en el fallo la buena o mala fe del poseedor vencido si correspondiere así declararlo.-



EN CUANTO A LA EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL DEMANDANTE Y LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE LA DEMANDADA Y EXTINTIVA DE LA ACCIÓN

CUARTO: Que, debido a que las excepciones señaladas dicen relación directa con el fondo del asunto, se dejará su resolución para la discusión de fondo.-

EN CUANTO A LA ACCIÓN PRINCIPAL

QUINTO: Que, con fecha 16 de noviembre de 2018, comparece don **MANUEL JESUS ARAVENA OLIVERA**, deduciendo demanda reivindicatoria en contra de **AGRICOLA Y GANADERA SAN RAMON LIMITADA**, representada legalmente por don José Francisco Silva Soto, a objeto que en definitiva se condene y declare: que el Lote 2-B2 que forma parte del resto o parte no transferida de la parcela N° 12 del proyecto de Parcelación San Ramón es de su dominio exclusivo y, que por consiguiente, que el demandado no tiene derecho alguno de dominio sobre él; que el demandado debe restituir parte de dicho inmueble de 10.000 metros cuadrados ubicado al costado oriente de su inmueble, dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes; que el demandado debe restituir todos los frutos naturales y civiles de la cosa y todos los que el suscrito hubiera 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 de la propiedad, debiéndose considerar como poseedor de mala fe para todos los efectos legales; que el demandado debe indemnizarle por todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa y que el demandado debe pagar todas las costas de la causa. Por su parte, la demandada compareciente solicitó el rechazo de la demanda interpuesta, por las razones de hecho y derecho señaladas en la parte expositiva de esta sentencia, con costas

SEXTO: Que, en estos autos se ejerció la acción reivindicatoria estatuida en el artículo 889 del Código Civil, que 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. Según lo ya dicho, la acción podrá prosperar, siempre y cuando concurren los siguientes requisitos: a) que la cosa que se reclama sea susceptible de reivindicar; b) que el actor reivindicante sea dueño de ella y; c) que el reivindicante esté privado de su posesión; la ausencia de cualquiera de ellos impide que la acción pueda ser acogida. Asimismo, quien la ejercita debe acreditar: a) la propiedad de la cosa que reclama; b) la posesión por el demandado de la cosa perseguida y c) la identidad de la misma, o sea que no pueda dudarse cuál es la cosa que pretende reivindicar y a la que se refieren los documentos fundatorios de la acción, precisando situación, superficie y linderos, hechos que podrá demostrar por cualquiera de los medios de prueba reconocidos por la ley.-

SEPTIMO: Que respecto del primer supuesto de la acción deducida, esto es, que se trate de una cosa susceptible de reivindicarse, cabe recordar que pueden



reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles, los derechos reales, personales y también una cuota determinada de una cosa singular que pertenezca a varios. Si bien, la demandada ha aludido que la demandante ha faltado flagrantemente a este requisito de la acción reivindicatoria, por no especificar debidamente la cosa, es del caso señalar que se identifica con meridiana claridad la cosa reivindicada, consistente en una superficie de 10.000 metros cuadrados ubicada en el sector Oriente del lindero que la separa del predio de la demandada, ubicación que ésta última ha reconocido sin contratiempos, es así que basta acudir a la contestación de la demanda para cerciorarse de aquello. La mera referencia en la réplica a singularizar el Lote completo y no aquella franja que dice no poseer en nada altera el requisito en cuestión de la reivindicación, por cierto, y atendida la superficie total del inmueble de la demandante según su título de dominio, y el espacio del cual no gozaría también facilitan la labor identificadora, razón que ahuyenta aún más el reproche de la demandada. Así las cosas, y constituyendo una cosa corporal singular admitida por el legislador para ser objeto de este litigio, superficie que según los dichos del demandante principal pertenecen a su predio denominado Lote 2-B2 que forma parte del resto o parte no transferida de la parcela N° 12 del proyecto de Parcelación San Ramón, y sobre los cuales la demandada principal ha realizado –según acusa- diversos actos posesorios como labores agrícolas percibiendo así sus frutos y también construyendo un deslinde en el lugar, el cual no correspondería a los linderos que según títulos de dominio existente, es que el requisito en análisis se encuentra satisfecho.

OCTAVO: En cuanto al segundo requisito de procedencia de la acción, es decir, que el actor reivindicante sea dueño de la cosa a reivindicar, el demandante principal acompañó copia autorizada del título de dominio inscrito a fojas 906, número 555 del Registro de Propiedad del año 2017, que acredita su dominio sobre el Lote 2-B2 que forma parte del resto o parte no transferida de la parcela N° 12 del proyecto de Parcelación San Ramón, también, con fecha 5 de septiembre de 2019, acompañó prueba testimonial en la que depusieron los testigos don Luis Alvial Alvial, don Carlos Mujica Urzúa y don Juan Gajardo Zúñiga, quienes contestes señalaron que el demandante principal es dueño hace tres años del Lote 2-B2, el cual adquirió mediante compra a doña Mireya Mujica, cuya superficie es de aproximadamente 3 hectáreas, de las cuales casi una hectárea se encontraría ocupada por la demandada principal, lo que les consta por que viven allí desde hace muchos años e incluso los dos primeros han vivido toda su vida en el sector. Por su parte, la demandada principal acompañó copia autorizada del título de dominio inscrito a fojas 160, número 162 del Registro de Propiedad del año 2003 del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz que acredita su dominio sobre el Fundo San Luis, asimismo, acompañó prueba testimonial de fecha 5 de septiembre de 2019, en la cual depuso el testigo don José Peñaloza Lezana quien afirmó que el deslinde que la demandada principal comparte con la demandante principal ha sido el mismo desde la entrega de las parcelas cuando era de don Roberto Barros, el cual conoce hace más de 50 años. De los documentos anteriormente singularizados, queda claro que el demandante principal es dueño del Lote 2-B2



que forma parte del resto o parte no transferida de la parcela N° 12 del proyecto de Parcelación San Ramón y que la demandada principal es dueña del Fundo San Luis, que colinda al poniente con el predio de la demandante principal, sin embargo, la porción de terreno en disputa no que queda descifrada respecto del titular del dominio con esas probanzas; de esa manera que para determinar la ubicación real de los deslindes y cabida de los inmuebles de autos, así como las características y ubicación del retazo cuya restitución se pretende, se designó como perito Topógrafo a don Leonardo Valdebenito Gómez, quien acompañó con fecha 28 de octubre de 2019 su informe pericial en el cual, tras analizar el plano de Parcelación San Ramón (Plano Cora), el plano de riego y referencias contextuales como lo son el canal San Luis o Quinahuino, Lote Reserva, Lote 2-B-1 y Lotes 10, 11, 12, 13 y 14, concluye que la demandada principal ocupa 7.975,89 metros cuadrados, los cuales pertenecen al predio de la demandante principal denominado Lote 2-B2, traspasándose de los límites en su deslinde poniente, peritaje cuestionado por la demandada principal, toda vez, que indica que el informe se basa en una simple comparación de planos careciendo de todo valor, además señala que el perito en su informe suple la labor del demandante principal al indicar los deslindes particulares del retazo que busca reivindicar no siendo esa su labor, pues dicha carga le correspondía al demandante principal.-

NOVENO: Que, en efecto, tras analizar el plano acompañado junto a la demanda principal en folio 1 y que consiste en el plano del proyecto de certificación de subdivisión de los Lotes 2-B1 y 2-B2 de fecha diciembre de 2005 y el informe pericial acompañado con fecha 28 de octubre de 2019, éste último valorado conforme a las normas de la sana crítica, esto es, sin contradecir la lógica, las máximas de experiencias y los conocimientos científicamente afianzados, permiten colegir que el deslinde oriente del Lote 2-B2 se encuentra alterado en su ubicación original disminuyendo así su superficie, siendo ocupado y poseído materialmente dicho retazo de terreno por la demandada principal considerándolo como parte integrante del Lote Reserva singularizado como parte del predio denominado Fundo San Luis de su propiedad, hechos que también fueron aseverados por los testigos del demandante principal don Luis Alvial Alvial, don Carlos Mujica Urzúa y don Juan Gajardo Zúñiga, quienes contestes y dando razón de sus dichos en su calidad de vecinos del sector desde hace muchos años, señalaron que el deslinde Oriente del Lote 2-B2 de propiedad del demandante principal fue modificado a favor de la propiedad del demandado principal, quien ocupa dicho retazo de terreno de aproximadamente una hectárea como si fuera parte de su propiedad, hechos que se contradicen con los dichos del testigo de la demandada principal, don José Peñaloza Lezana, quien señala que el deslinde nunca ha sido modificado, de forma que al tenor de las reglas del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil en sus numerales 2 y 4, dicho testimonio no se considera suficiente para desvirtuar la prueba testimonial acompañada por la demandante principal que la supera en número, cantidad y calidad, ni tampoco pone contrapeso al informe pericial que se describió en la motivación anterior, que por cierto, tomó en consideración el Plano del Proyecto de Parcelación San Ramón,



que dio origen a los Lotes de autos y la proyección de los Lotes que deslindan al sur con el Lote 2-B2, especialmente el Lote 14 y el canal San Luis que deslinda hacia el norte, antecedentes suficientes para determinar que efectivamente ha sufrido una variación en el deslinde oriente de la demandante principal, poniente de la demandada principal y ocupa ésta última parte del retazo ubicado al oriente del Lote 2-B2.

Por su parte, la demandada principal, para acreditar que el deslinde con la demandante principal siempre ha sido el mismo y que el retazo que se busca reivindicar forma parte del Fundo San Luis de su propiedad, acompañó con fecha 6 de septiembre de 2019 un plano de ampliación predial elaborado por el Centro de Información de Recursos Naturales, del Ministerio de Agricultura para el Rol 36-51 de la comuna de Chépica del año 2014, que corresponde a parte del predio denominado Fundo San Luis, en el cual se visualiza el deslinde oriente del Lote 2-B2 que coincide con el deslinde actual, pero, dicha prueba no es concluyente para desechar la acción de autos, toda vez, que dicho plano solo muestra la situación existente en el año 2014, y de acuerdo a lo observado en la inspección personal de fecha 11 de septiembre de 2019, el deslinde actual denota antigüedad por la cantidad de crecimiento de las zarzamora y malezas que cubren el cerco que limita ambas propiedades, asimismo, el propio demandante principal reconoció que cuando adquirió la propiedad en el año 2017, el deslinde ya se encontraba alterado y que el problema radica desde muchos años antes con sus antiguos propietarios, por tanto, el plano acompañado por la demandada principal no dice relación con el dominio sino que solo respecto a la ubicación del deslinde vigente en el año 2014 de ambos predios, cuestión que no posee contradicción en autos.-

DÉCIMO: Que, en cuanto al cumplimiento de los requisitos de la acción de marras, podemos señalar que el retazo que pertenece al Lote 2-B2, se considera suficientemente singularizado, tal como lo ordena el artículo 889 del Código Civil, toda vez, que es el único deslinde que comparte con la demandada principal, el cual se encuentra ubicado al oriente de su propiedad con una superficie de 7.975,89 metros cuadrados de acuerdo a lo señalado en el informe pericial, evacuado en folio 114, el que en conjunto a lo observado en los títulos de dominio y planos acompañados, especialmente los que se tuvieron en consideración en el informe pericial, queda acreditado el dominio del demandante principal sobre el retazo de terreno de 7.975,89 metros cuadrados ubicados en el deslinde oriente del lote 2-B2, actualmente en posesión de la demandada principal cumpliéndose así los requisitos de la acción interpuesta; asimismo, se tiene por acreditada la legitimación activa de la demandante principal, por lo que la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada principal al momento de contestar la demanda no podrá prosperar, por lo que se rechazará dicha excepción, tal como se dirá en definitiva.-

UNDECIMO: Que, la restitución de los frutos naturales y civiles de la cosa y todos aquellos que habrían sido obtenidos con mediana inteligencia y actividad si se hubiere tenido el retazo de terreno que se reivindicar, se concederán estos



considerándosele de mala fe al demandado principal desde el momento de la notificación de la demanda, computándose el plazo desde el día 5 de enero del año 2019, según fue establecido por resolución de folio 10. En cuanto a los perjuicios, se rechazará este ítem indemnizatorio por improcedente.

DECIMO SEGUNDO: Que, conforme a lo razonado y habiéndose cumplido las condiciones de procedencia de la acción entablada, se acogerá la demanda como se dirá en la parte resolutive de este fallo. Se deja constancia que no se emite pronunciamiento en cuanto a las demás probanzas aportadas por las partes, pues en nada alteran lo resuelto anteriormente, por lo que se omitirá un pronunciamiento pormenorizado.-

EN CUANTO A LA ACCION RECONVENCIONAL

DECIMO TERCERO: Que, resuelta la cuestión principal en los términos antes señalados, y acreditado que el demandado reconvencional su calidad de poseedor inscrito del inmueble, procede que sea reputado dueño del mismo, resultando, en consecuencia, improcedentes los argumentos esgrimidos destinados a sustentar el dominio de la demandante reconvencional en su mera posesión material fundada en los actos posesorios propios y de sus antecesores sobre dicho retazo, pues la inscripción referida por el demandado reconvencional debe situarse como prueba, requisito y garantía de la posesión que tiene ésta, atentos a lo dispuesto en los artículos 686 y 687 del Código Civil, y señalando además, conforme al artículo 2505 del referido Código, que contra título inscrito no procede la prescripción, por consiguiente, las peticiones principal y subsidiaria de la demandante reconvencional en orden a que se declare que adquirió el dominio sobre el retazo de terreno de 7.975,89 metros cuadrados por prescripción no podrá prosperar, por lo cual se rechazará la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, y también se rechazará la excepción de prescripción adquisitiva ordinaria y en subsidio extraordinaria sobre dicho retazo y la extintiva de la acción, tal como se dirá en lo resolutive del fallo sin afectar a la decisión ya señalada la demás prueba aportada por las partes, de la que se omitirá pronunciamiento detallado, pues en nada ha influido en el resultado arribado.-

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 170, 173, 254, 318, 341, 356, 358, 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil, 582, 700, 889, 1698, 2492 y siguientes del Código Civil, y demás pertinentes, **SE DECLARA:**

I. EN CUANTO A LA TACHA DE TESTIGOS:

Que, **SE ACOGE**, sin costas, la tacha de testigos interpuesta por la demandante principal con fecha 5 de septiembre de 2019, de acuerdo a lo señalado en el considerando segundo.-

II. EN CUANTO A LA EXCEPCION DE INEPTITUD DEL LIBELO



Que, **SE RECHAZA**, la excepción de ineptitud del libelo interpuesta por la demandada principal con fecha 25 de enero de 2019, de acuerdo a lo señalado en el considerando tercero.-

III. EN CUANTO A LA EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA

Que, **SE RECHAZA**, la excepción de falta de legitimación activa de la demandante principal interpuesta por la demandada principal con fecha 25 de enero de 2019, de acuerdo a lo señalado en el considerando décimo.-

IV. EN CUANTO A LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE LA DEMANDADA PRINCIPAL Y EXTINTIVA DE LA ACCION

Que, **SE RECHAZA**, la excepción de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria interpuesta por la demandada principal con fecha 25 de enero de 2019, de acuerdo a lo señalado en el considerando décimo tercero.-

V. EN CUANTO A LA ACCION PRINCIPAL:

Que, **SE ACOGE** la demanda principal de fecha 16 de noviembre de 2018, y en consecuencia, se declara que la demandante principal es dueña de la superficie de terreno de 7.975,89 metros cuadrados descrita en el informe pericial, ordenando que la demandada principal restituya dicha franja de terreno dentro de tercero día desde que el fallo se encuentre ejecutoriado, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes en caso de desobediencia; que la demandada debe restituir todos los frutos naturales y civiles de la cosa y todos los que el suscrito hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el bien raíz en su poder en la forma señalada en el considerando undécimo. En lo demás se rechaza.

VI. EN CUANTO A LA ACCION RECONVENCIONAL:

Que, **SE RECHAZA** la demanda reconvencional de fecha 25 de enero de 2019.-

Atendido el resultado del pleito, cada una pagará sus costas.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.-

Dictada por don **MAURICIO NÚÑEZ ECHEVERRÍA**, Juez Titular.-



En Santa Cruz, a veintisiete de Noviembre de dos mil diecinueve , se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>