

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Temuco  
CAUSA ROL : C-4131-2019  
CARATULADO : MATUS/MATUS

Temuco, catorce de Mayo de dos mil veinte

**VISTOS:**

A fojas 1 comparece doña **ALEJANDRA BEATRIZ MUÑOZ PARDO** y doña **JACQUELINE ALICIA QUEZADA SANCHEZ**, ambas abogados, domiciliadas para estos efectos en calle Varas 687 oficina 1310 de la ciudad de Temuco respecto de la primera y en calle Balmaceda 531 de Nueva Imperial, la segunda , conforme lo dispuesto en el artículo 28, 29 y 30 del DL 2.695, doña **ALEJANDRA BEATRIZ MUÑOZ PARDO**, lo hace en representación de doña ELBA TERESA MATUS HERRERA, labores de casa, domiciliada en Sector Villa García s/n de la comuna de Cunco; de don MAXIMO ABEL MATUS HERRERA, agricultor, domiciliado en Sector Huallarupe s/n de la comuna de Melipeuco;de doña ROSA ESTER MATUS HERRERA, empleada, domiciliada en calle Lord Cochrane N°1481 de la comuna y ciudad de Santiago; de doña ELSA GLADIS MATUS HERRERA, labores de casa, domiciliada en Sector Villa Garcia s/n, comuna de Cunco;de don ABELARDO DEMOFILO MATUS HERRERA, empleado, domiciliado en calle Williams Rebolledo N°0146, Villa Glorias Navales de la comuna de Colina;de doña MIRIAM CARMEN



Foja: 1

MATUS HERRERA, independiente, domiciliada en calle Dos Norte N°7348 de la comuna de Peñalolén de la comuna de Santiago; de doña ERNESTINA DEL PILAR MATUS HERRERA, labores de casa, domiciliada en Sector Huallarupe de la comuna de Melipeuco; BLANCA AMALIA MATUS HERRERA, empleada, domiciliada en Pasaje El Bajo N°641 de la comuna de Puente Alto; de don MIGUEL ANGEL MATUS HERRERA, microempresario, domiciliado en calle Cacique Namoncura 965 de la Comuna de Cunco Lorenzo Varoli N°3088, comuna de La Florida de la ciudad de Santiago; y de la Sucesión de don PEDRO MATUS HERRERA y de doña ELSA DEL CARMEN REYES YAÑEZ, compuesta por sus hijos PEDRO OSIEL MATUS REYES, empleado, domiciliada en calle Bladimir Saavedra número 1125 de la ciudad de Antofagasta; de don CECIL IVAN MATUS ASTORGA, empleado, domiciliado en kilómetro 10, ruta Toltén- Queule, comuna de Toltén; de don ALEX ARIEL MATUS ASTORGA, empleado, domiciliado en kilómetro 10, ruta Toltén- Queule, comuna de Toltén; de don WILLY HUMBERTO ORTIZ REYES, empleado, domiciliado en calle Vicente Pérez Rosales N°3028 de la comuna de Iquique y de doña PABLINA DEL CARMEN ORTIZ REYES, empleada, domiciliada en calle Salitrera María Encarnación N°3615, Sector la Tortuga de la comuna de Alto Hospicio; y, la profesional compareciente doña **JACQUELINE ALICIA QUEZADA SANCHEZ**, abogada, domiciliada en calle Balmaceda 531 de la ciudad de Nueva Imperial, en nombre y representación de doña JUANA ISABEL MATUS HERRERA,



Foja: 1

quien comparece por sí y en representación del incapaz don CARLOS ALBERTO MATUS HERRERA, pensionado, ambos domiciliados en Sector Huallarupe de la comuna de Melipeuco. Ambas abogadas vienen en deducir demanda en Juicio Sumario de Compensación de derechos en dinero según lo dispuesto en los artículos 28 y siguientes del DL 2695 en contra de doña **URBANA MARIA MATUS VASQUEZ**, labores de casa, domiciliada en Sector Huallarupe sin número, de la comuna de Melipeuco, por los fundamentos de hecho y derecho que en su libelo exponen.

Con fecha 27 de agosto de 2019 se notificó personalmente la demanda a la demandada.



Foja: 1

A folio 21 rola acta de audiencia realizada con la asistencia de la apoderada de la parte demandante y de la parte demandada. Se contestó la demanda y se llamó a las partes a conciliación, que no se produce.

A folio 24, se recibió la causa a prueba, resolución que es notificada en folio 25 y 26, rindiéndose la que rola en los antecedentes .-

A folio 67, se citó a las partes a oír sentencia.-

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO :  
EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DEL INFORME PERICIAL**



Foja: 1

**PRIMERO:** Que, la parte demandada a folio 56 objetó el informe pericial consistente tasación comercial de dos propiedades rurales ubicadas en la comuna de Melipeuco, Provincia de Cautín, Región de La Araucanía, que corresponden a los inmuebles Individualizados con Rol de avalúo del SII N° 312-129 y al Rol de avalúo N° 312-48, efectuado por don German Salazar Fuentealba, en base a los siguientes fundamentos, que se expondrán por separado al formularlas respecto de los siguientes predios singularizados en dicho informe: I.- INMUEBLE ROL N° 312-129 En relación a este bien raíz, el dictamen del perito lo impugno por cuanto adolece de los siguientes errores que paso a expresar: 1.- En cuanto al ACCESO, el perito indica "se llega cruce con camino vecinal, en donde se debe girar al sur para llegar finalmente al predio luego de recorrer 2,079 km". La distancia correcta de 3 kilómetros. 2.- En Cuanto a los Servicios de utilidad básicos: Hay que hacer presente que la Comuna de Melipeuco no cuenta con un Hospital propio, solo un servicio de atención primaria, como tampoco cuenta con Bancos. Incurriendo en esta parte error en la entrega de la información. 3.- En cuanto a Derechos de aprovechamiento de Agua: el predio solo colinda con un curso de agua, no teniendo derechos inscritos sobre el mismo. 4.- El ingreso al predio de mi representada se encuentra 500 metros más adelante de los portones que dan el ingreso al predio 312-129 (desde fotografía N° 1 y 2) de informe Pericial, este GRAVE ERROR, tiene consecuencias importantes, como lo es la SUPERFICIE TOTAL del predio que según la pericia arrojo 17,83 hectáreas, cuando conforme



Foja: 1

a los títulos y mensura efectuada por el Ministerio de Bienes naciones es de 16,16 hectáreas. El perito cometió error realizar mensura de uno y otro predio, incluyendo en el Predio 312-129 parte de terreno correspondiente al otro predio. 5.- Otro error grave, es incluir fotografías que no corresponden a los predios, FOTOGRAFIA N° 7, 8, 9 y 10, corresponde al predio colindante, y no al predio objeto del peritaje. 6.- Asimismo en cuanto a la INFRACTUCTURA DEL PREDIO, hace referencia a 9 Galpones, cuando en la realidad como tiene 2 y restos de una construcción antigua.- 7.- La casa habitación indicada FOTOGRAFIA N° 11, se encuentra inutilizada e inhabitable, conforme se aprecia en la misma fotografía. La casa habitación 2, FOTOGRAFIA N° 14, fue adquirida por mi representada por medio de subsidio habitación y es de material ligero. A su vez, la casa habitación 3, FOTOGRAFIA N°15, fue construida por mi representada y su familia, con recursos propios y se encuentra estado moderado de conservación, de material ligero. 8. Y por último los Valores referenciales señalados en el punto 4, se encuentran alejados de los predios objeto de peritajes, en condiciones de acceso mucho más favorables (orilla de camino pavimentado) Los errores cometidos por el perito al realizar la diligencia muestran falta de rigurosidad en la pericia, sumados a la falta de formalidad en el horario de realización del reconocimiento, el cual se encontraba fijado a las 09.30 horas, llegando al predio de mi representada con más de una hora de diferencia, hacen cuestionar y objetar la pericia realizada. II. INMUEBLE ROL 312-48 No se formulan



C-4131-2019

Foja: 1

objeciones. POR TANTO, en virtud de lo expuesto, RUEGO A US., tener por objetado el informe pericial evacuado por el perito don German Salazar Fuentealba, su tasación, en los términos indicados y corrido el procedimiento de rigor, se sirva acogerla, ordenando una nueva tasación por otro perito, con costas.



Foja: 1

Que, la demandante a folio 58, evacuó el traslado señalando: 1°.-) Procesalmente los informes periciales NO PUEDEN SER OBJETADOS, habida cuenta que no se trata de documentos los cuales sí pueden serlo al tenor de lo prevenido en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, tal es así que la ley en parte alguna señala el trámite procesal de “OBJECION DE INFORME PERICIAL”, de manera tal que malamente podrá el Tribunal en base a la pretensión y solicitud de la demandada, disponer la facción de un nuevo informe pericial y desechar el ya evacuado en autos y al que se refiere la demandada en su presentación. - Los informes periciales o pericias propiamente tales, pueden ser objeto de OBSERVACIONES, y en base a éstas y mérito del propio informe, será el Tribunal quien le asignará el valor probatorio que corresponda, habida cuenta que esta es una labor privativa del Tribunal en la cual a las partes no le cabe participación alguna, de ahí es que la pretensión de la demandada de desechar el informe que ésta erradamente “objeta” , es un trámite que procesalmente no corresponde.- Impresiona a esta parte que lo que la demandada pretende es que el Tribunal le reste todo valor al informe pericial evacuado y ordene un nuevo informe pericial, diligencia ésta que procesalmente no se encuentra contemplada en la Ley, atendido los argumentos expuestos por la demandada.- 2°.-) En Cuanto a las “objeciones” planteadas por la demandada, procedo a contestar éstas una a una, en el orden en que han sido hechas, en la siguiente forma: 1.-) Se sostiene por la demandada que, “En cuanto al ACCESO, se señala que : “se





Foja: 1

llega cruce con camino vecinal, en donde se debe girar al sur para llegar finalmente al predio luego de recorrer 2,079 km". La distancia correcta de 3 kilómetros". - A esta "OBJECION", se responde así: RESPUESTA: En Figura N° 1 del informe pericial se muestra claramente en segmentos de distinto color el tipo de carpeta y se señala en color verde claro el camino vecinal, en el informe se señala textual: Acceso: El predio en estudio se ubica a 3,54 km al sur del radio urbano de Melipeuco, capital de la comuna del mismo nombre de la que depende administrativamente la propiedad. Para llegar al predio se deben recorrer 1,02 km de camino de asfalto en buen estado saliendo por la calle Caupolicán en Melipeuco a la ruta S- 567 en dirección sur, en ese punto se debe girar a la izquierda (oriente) para acceder a ruta S-567 de ripio, sin trabajo de lomo de toro y en buen estado, luego de avanzar 0,45 km se llega cruce con camino vecinal, en donde se debe girar al sur para llegar finalmente al predio luego de recorrer 2,079 km. El punto de ingreso al predio tiene coordenadas UTM WGS 1984 H18S 785.953 E y 5.692.389 N. En relación a esta observación se puede señalar que todas las mediciones se realizan en ambiente ArcGis, con lo cual se logran precisiones milimétricas, la distancia de 2,079 km corresponde a ese segmento del camino de acceso considerando la distancia desde el camino público hasta el ingreso a la propiedad. Los resultados obtenidos con este método de cálculo no son comparables a los obtenidos con métodos no técnicos como lo son el odómetro o plataformas web como Google Maps. 2.-) En Cuanto a los Servicios de



Foja: 1

utilidad básicos: Se señala como OBJECION: “Hay que hacer presente que la Comuna de Melipeuco no cuenta con un Hospital propio, solo un servicio de atención primaria, como tampoco cuenta con Bancos. Incurriendo en esta parte error en la entrega de la información”. A esto respondemos: RESPUESTA: Efectivamente la comuna de Melipeuco no cuenta con hospital, pero sí con un Centro de atención primaria de salud (CESFAM), cuenta con un cajero automático y una veintena de cajas vecinas. 3.-) En cuanto a Derechos de aprovechamiento de Agua: Se señala: “el predio solo colinda con un curso de agua, no teniendo derechos inscritos sobre el mismo”. Se le responde: RESPUESTA: En el informe, de acuerdo a información recopilada en terreno, se señala claramente que la propiedad No cuenta con derechos inscritos de aprovechamiento de aguas superficiales o subterráneas. En ninguna parte del informe pericial se señala lo contrario. - 4.-) Se señala como objeción: “El ingreso al predio de mi representada se encuentra 500 metros más adelante de los portones que dan el ingreso al predio 312-129 (desde fotografía N° 1 y 2) de informe Pericial, este GRAVE ERROR, tiene consecuencias importantes, como lo es la SUPERFICIE TOTAL del predio que según la pericia arrojó 17,83 hectáreas, cuando conforme a los títulos y mensura efectuada por el Ministerio de Bienes nacionales es de 16,16 hectáreas. El perito cometió error realizar mensura de uno y otro predio, incluyendo en el Predio 312-129 parte de terreno correspondiente al otro predio”. La respuesta a esta objeción es: RESPUESTA: En el informe se señala, en donde se



Foja: 1

describe detalladamente el acceso se indica como punto de acceso a la propiedad las coordenadas UTM WGS 1984 H18S 785.953 E y 5.692.389 N. no es efectivo que esté a “500 metros más adelante” como se señala en la objeción. Dado esto, no es efectivo que la diferencia de superficie se deba a este factor, ya que no se considera de la forma expuesta en la objeción. La diferencia de superficie se produce exclusivamente por la construcción del cerco que delimita las propiedades, en donde el Rol 31-129 aumentó físicamente su superficie en desmedro del rol matriz 312-48. Relevando el hecho de que no está emplazado de acuerdo a como indica el plano de BBNN, siendo además una línea quebrada y no recta como se consigna en el plano. – Fotografía N°1. En este registro gráfico se puede ver claramente que la línea divisoria sur del rol 312-129 NO corresponde a una línea recta como debería ser de acuerdo a plano, además su emplazamiento arbitrario está más al sur de que indican los planos, en desmedro de la superficie del rol 312-48. Observe además figura N°1. La ubicación geográfica de la captura de la fotografía puede ser comprobada con las coordenadas impresas automáticamente en el registro fotográfico por la aplicación **TIMESTAMP** que se utilizó para ello. 5.-) Se señala: “Otro error grave, es incluir fotografías que no corresponden a los predios, FOTOGRAFÍA N° 7, 8, 9 y 10, corresponde al predio colindante, y no al predio objeto del peritaje”. Frente a esta imputación, se señala: **RESPUESTA:** Todos los registros fotográficos incluidos en el informe poseen georreferenciación, fecha y hora, tan sólo un breve análisis de



Foja: 1

las coordenadas UTM registradas en las fotografías N° 7, 8, 9 y 10, demuestran claramente que todas las fotos están dentro de los predios sujetos estudio. Se deja constancia que, al inicio de la visita se le mostró al perito predio colindante hacia el poniente, de propiedad de María Isabel Matus González, el perito, planos en mano y ayudado de GPS geodésicos, al darse cuenta en terreno de esta situación se concentró la visita en los inmuebles sujetos de litis. La nula rigurosidad de esta observación se puede observar claramente en la figura N°1. Figura N° 1. Ubicación espacial de fotografías 7, 8, 9 y 10, además del punto de ingreso a la propiedad. 6.-) Se dice por la demandada: “Asimismo en cuanto a la INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO, hace referencia a 9 Galpones, cuando en la realidad como tiene 2 y restos de una construcción antigua”. La respuesta a ello es: RESPUESTA: La sola observación es poco precisa, No es efectivo que “tiene como 2”, posee 9 galpones, que, como indica la clasificación del MINVU, corresponden a edificaciones con estructura soportante de madera y techo de zincalum, sin terminaciones. Es EFECTIVO ese número de construcciones con esas características, las que tienen como destino garajes, leñeras, entre otros, existen gran cantidad de registros gráficos que avalan esta afirmación.- 7.-) Se señala por la demandada: “La casa habitación indicada FOTOGRAFÍA N° 11, se encuentra inutilizada e inhabitable, conforme se aprecia en la misma fotografía. La casa habitación 2, FOTOGRAFÍA N° 14, fue adquirida por mi representada por medio de subsidio habitación y es de material ligero. A su vez, la casa habitación



Foja: 1

3, FOTOGRAFÍA N°15, fue construida por mi representada y su familia, con recursos propios y se encuentra estado moderado de conservación, de material ligero”.- La respuesta es: RESPUESTA: La casa habitación de la fotografía N° 11 está indicada en el punto 2 del informe pericial “VALORIZACIÓN CONSTRUCCIONES EXISTENTES” bajo la categoría 5 que corresponde a la más baja posible, descrita en Resolución Exenta N° 080 del 13 de enero de 2020 que fija valores por metro cuadrado de construcción para el primer trimestre de 2020. Respecto de las FOTOGRAFÍAS N° 14 y 15, se debe indicar que la Tasación tiene como objeto determinar los valores como cuerpo cierto, independiente de la fuente de recursos utilizados para su construcción. – 8.) Señala la demandada: “Y por último los Valores referenciales señalados en el punto 4, se encuentran alejados de los predios objeto de peritajes, en condiciones de acceso mucho más favorables (orilla de camino pavimentado)”. La respuesta es:- RESPUESTA: De la investigación de valores referenciales llevada a cabo en el Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco se obtuvo los valores señalados en la tabla de la página 26, que fueron eliminados del cálculo de valor final tal como lo indica la metodología de CHORNIK, y los valores de la tabla 4 en la página 30 que son los que finalmente se consideraron para todos los cálculos, y que representan propiedades de características edafoclimáticas similares a las propiedades objeto de litis, destacando que las propiedades en estudio no presentan problemas de acceso, siendo expedito durante todo el año. 9.) Objeción sin



Foja: 1

numeración, la demandada señala: “Los errores cometidos por el perito al realizar la diligencia muestran falta de rigurosidad en la pericia, sumados a la falta de formalidad en el horario de realización del reconocimiento, el cual se encontraba fijado a las 09.30 horas, llegando al predio de mi representada con más de una hora de diferencia, hacen cuestionar y objetar la pericia realizada”. A lo cual se responde: RESPUESTA: En el acta de Audiencia de Reconocimiento firmada por representantes de ambas partes se indica claramente la hora de inicio de la pericia, a saber, 9:30 horas del día 9 de enero de 2020. Esto, además del acta señalada, queda demostrado con la fotografía N° 2 tomada el día de la pericia a las 9:37 horas, según se aprecia a pie de imagen lado derecho. La ubicación geográfica del punto en donde se capturó la imagen puede ser fácilmente determinada con las coordenadas que aparecen en ella. Fotografía N°2. Imagen tomada el día 9 de enero a las 09:37 hrs. En suma, podemos concluir que todas las “objeciones” que plantea la demandada, carecen absolutamente de incidencia en el resultado de la pericia y como se ha detallado pormenorizadamente, muchas de ellas carecen de fundamento técnico como se puede observar en cada respuesta que se ha dado a ellas. - POR TANTO, solicita tener por evacuado el traslado conferido a esta parte y, en mérito de las alegaciones expuestas en esta presentación, negar lugar en todas sus partes a las “objeciones” planteadas por la demandada, con costas.-



Que, a objeto de resolver la objeción se debe tener presente que ésta no se funda en ninguna causal legal de objeción desde el punto de vista procesal . y , por lo demás, los argumentos esgrimidos dicen relación más bien con el valor probatorio del peritaje , y siendo la facultad de ponderar la prueba privativa de los jueces de fondo, y además no se condice que la regla de valoración probatoria excepcional contemplada en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil , todo por lo cual se rechazará la presente objeción.

**EN CUANTO AL FONDO:**

**SEGUNDO** : Que, a folio 1 doña ALEJANDRA BEATRIZ MUÑOZ PARDO, abogado , en representación de doña ELBA TERESA MATUS HERRERA, labores de casa, domiciliada en Sector Villa García s/n de la comuna de Cunco; MAXIMO ABEL MATUS HERRERA, agricultor, domiciliado en Sector Huallarupe s/n de la comuna de Melipeuco; ROSA ESTER MATUS HERRERA, empleada, domiciliada en calle Lord Cochrane N°1481 de la comuna y ciudad de Santiago; ELSA GLADIS MATUS HERRERA, labores de casa, domiciliada en Sector Villa García s/n, comuna de Cunco; ABELARDO DEMOFILO MATUS HERRERA, empleado, domiciliado en calle Williams Rebolledo N°0146, Villa Glorias Navales de la comuna de Colina; MIRIAM CARMEN MATUS HERRERA, independiente, domiciliada en calle Dos Norte N°7348 de la comuna de Peñalolén de la comuna de Santiago; ERNESTINA DEL PILAR MATUS HERRERA, labores de casa, domiciliada en Sector Huallarupe de la comuna de Melipeuco; BLANCA AMALIA MATUS HERRERA, empleada,



Foja: 1

domiciliada en Pasaje El Bajo N°641 de la comuna de Puente Alto; MIGUEL ANGEL MATUS HERRERA, microempresario, domiciliado en calle Cacique Namoncura 965 de la Comuna de Cunco Lorenzo Varoli N°3088, comuna de La Florida de la ciudad de Santiago; y de la Sucesión de don PEDRO MATUS HERRERA y de doña ELSA DEL CARMEN REYES YAÑEZ, compuesta por sus hijos PEDRO OSIEL MATUS REYES, empleado, domiciliada en calle Bladimir Saavedra número 1125 de la ciudad de Antofagasta; CECIL IVAN MATUS ASTORGA, empleado, domiciliado en kilómetro 10, ruta Toltén- Queule, comuna de Toltén; ALEX ARIEL MATUS ASTORGA, empleado, domiciliado en kilómetro 10, ruta Toltén- Queule, comuna de Toltén; WILLY HUMBERTO ORTIZ REYES, empleado, domiciliado en calle Vicente Pérez Rosales N°3028 de la comuna de Iquique y PABLINA DEL CARMEN ORTIZ REYES, empleada, domiciliada en calle Salitrera María Encarnación N°3615, Sector la Tortuga de la comuna de Alto Hospicio; y, la profesional doña JACQUELINE ALICIA QUEZADA SANCHEZ, abogada, domiciliada en calle Balmaceda 531 de la ciudad de Nueva Imperial, en nombre y representación de doña JUANA ISABEL MATUS HERRERA, quien comparece por sí y en representación del incapaz, según se acreditará, CARLOS ALBERTO MATUS HERRERA, pensionado, ambos domiciliados en Sector Huallarupe de la comuna de Melipeuco; dedujeron demanda en Juicio Sumario de Compensación de derechos en dinero, según lo dispuesto en los artículos 28 y siguientes del DL 2695, en contra de doña





Foja: 1

URBANA MARIA MATUS VASQUEZ, labores de casa, domiciliada en Sector Huallarupe sin número, de la comuna de Melipeuco, con el objeto de que se declare la obligación de la demandada de compensar a cada uno de los demandantes por su cuota o derecho de dominio de los demandantes, como se indicará, mediante el pago de la suma de \$15.000.000, que es la suma que corresponde a los demandantes según el valor comercial de la propiedad cuya posesión regularizó unilateralmente la demandada, omitiendo deliberadamente a los demandantes, o la suma que se determine, más reajustes, intereses y el pago de las costas de la causa; fundada en los siguientes antecedentes de hecho y de derecho que paso a exponer:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1.- Que, la Sucesión intestada quedada al fallecimiento de don MIGUEL LUIS MATUS GONZALEZ y de doña ELBA AURORA HERRERA BRAVO, integrada por sus hijos ELBA TERESA MATUS HERRERA; MAXIMO ABEL MATUS HERRERA; ROSA ESTER MATUS HERRERA; ELSA GLADIS MATUS HERRERA; ABELARDO DEMOFILO MATUS HERRERA; MIRIAM CARMEN MATUS HERRERA, ERNESTINA DEL PILAR MATUS HERRERA; BLANCA AMALIA MATUS HERRERA; MIGUEL ANGEL MATUS HERRERA y por la Sucesión quedada al fallecimiento del hijo de los causantes don Pedro Matus Herrera, y de su cónyuge doña ELSA DEL CARMEN REYES YAÑEZ, compuesta por sus hijos PEDRO OSIEL MATUS REYES, CECIL IVAN MATUS ASTORGA, ALEX ARIEL MATUS ASTORGA, WILLY



Foja: 1

HUMBERTO ORTIZ REYES y PABLINA DEL CARMEN ORTIZ REYES; y, conjuntamente con la sucesión intestada quedada al fallecimiento de don LUIS AGAPITO MATUS GONZALEZ, integrada por sus hijos, SAMUEL LUIS MATUS VASQUEZ, CARLOS MIGUEL MATUS VASQUEZ, GRACIELA ESTER MATUS VASQUEZ, BERTA ALICIA MATUS VASQUEZ, y doña URBANA MARIA MATUS VASQUEZ: -

Son dueños, en comunidad, del inmueble rural ubicado en Lugar Paile Paile, denominado Santa Ester, de la Comuna de Melipeuco, de una superficie aproximada de 62,80 hectáreas, que deslinda: NORTE: Benito Segundo Canio, Remigio Canio, José Canio, María Luisa Canio, Dina Canio, Bernilda Canio, Francisca Canio, María Canio y Luis Chiguay, todos separados por cerco; ESTE: Luis Agapito Matus González separado por cerco; SUR: Mario García Sabugal, en línea quebrada separado por cerco; OESTE: María Isabel Matus González separado por cerco, y por estero Filco que lo separa de Mario García Sabugal.- El título de dominio rola inscrito a fojas 4390 N°3368 , fojas 2639 N°2506 , y a fojas 3105 N°2731, todas del Registro de Propiedad de 2007, 2010 y 2008, respectivamente, del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Rol de avalúo fiscal N°312-48 comuna de Melipeuco.-

Este inmueble fue adquirido por don Miguel Luis Matus González y don Luis Agapito Matus González, por herencia quedada al fallecimiento de su hermana Graciela Matus González, de esta suerte, a los fallecimientos de estos



Foja: 1

causantes, los derechos de cada uno de ellos se ha transmitido por iguales partes a sus respectivas sucesiones ya individualizadas, adquiriendo cada sucesión el equivalente a un 50% de derechos sobre el referido inmueble.-

2.-) A su turno, la demandada, doña URBANA MARIA MATUS VASQUEZ, adquiere por Escritura pública de cesión de derechos, el 50% de las acciones y derechos que le correspondían a su padre don Luis Agapito Matus González sobre dicho predio, Cesión que rola inscrita a fojas 863 N°787 del registro de propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2008.-

3.- En el año 2008 doña URBANA MARIA MATUS VASQUEZ, inicia proceso de regularización ante el Ministerio de Bienes Nacionales, y como documento justificativo de su posesión invoca la inscripción de fojas 863 N°787 del Registro de propiedad del Segundo Conservador de Bienes raíces de Temuco del año 2008, que corresponde a la inscripción de la cesión de derechos señalada precedentemente, trámite que finalmente dio origen a la inscripción conservatoria a nombre de la demandada, por un retazo de 16,16 hectáreas del inmueble rural ubicado en Paile Paile, comuna de Melipeuco, Provincia de Cautín, Región de la Araucanía, que según el plano N°09110-13.354-SR, tiene una superficie aproximada de 16,16 hectáreas, como se ha dicho y cuyos deslindes son los siguientes: Norte: Benito Segundo Canio, Remigio Canio, José Canio, María Luisa Canio, Dina Canio, Bernilda Canio, Francisca Canio, María Canio y Luis Chiguay, todos separados por cerco.- Este: Luis



Foja: 1

Agapito Matus González, separados por cerco; SUR: Sucesión Graciela Ester Matus González separado por cerco; OESTE: María Isabel Matus González y Mario García Sabugal, ambos en línea quebrada separado por cerco.-

En estas condiciones, se procede a la inscripción a nombre de la demandada, en virtud de resolución exenta N° E 17738 de fecha 10 de Diciembre de 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales, dictada en el Expediente N°16344, de conformidad con lo dispuesto en el DL 2695 de 1979, inscribiéndose dicho título de dominio a nombre de la demandada en fojas 157 N°152 del registro de propiedad de 2016 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, inmueble al que se le asignó el Rol de avalúo fiscal N°312-129 de la comuna de Melipeuco.-

Los demandantes, tomaron conocimiento del saneamiento con posterioridad al transcurso de los plazos para deducir oposición y ejercer las acciones de dominio que les asisten, esto porque ellos de buena fe, permitieron que su tío Luis Agapito viviera tranquilo en dicho terreno, para, luego de su fallecimiento, iniciar el trámite de partición entre las dos sucesiones.

Ocurrido el fallecimiento de don Luis Agapito el año 2017, los demandantes con el objeto de no continuar en la indivisión, proceden a encargar el trámite del estudio de títulos, enterándose de esta manera que la demandada, había regularizado en forma dolosa, subrepticamente, la parte del inmueble que tiene el mayor valor, atendida su ubicación, geografía y calidad de suelos.-



Foja: 1

4.- Que, en estas condiciones, se ha vulnerado el derecho de dominio que asiste a los demandantes en el predio cuya regularización de la posesión ha tramitado para solo para sí la demandada de autos, debiendo por ende ser ésta quien deberá asumir el pago de la compensación en dinero, de los derechos que asisten a los demandantes sobre el inmueble cuya posesión regularizó la demandada, entendiéndose las partes demandantes que el avalúo comercial del retazo de la propiedad cuya posesión regularizó la demandada no puede ser inferior a la suma de \$ 20.000.000, como se acreditará .-

**EL DERECHO:**

El artículo 28 del D.L. 2695 establece la acción de compensación de derechos en dinero "para exigir que tales derechos...sean compensados en dinero en la proporción que corresponda hasta la concurrencia del valor del predio...". Que, el artículo 28 inciso segundo del D.L. 2695 establece que, "para efectos de la tasación se estará al valor comercial que tenga el bien en la fecha que se practique...".

El caso es que la regularización hecha por la demandada afecta una superficie de 16,16 hectáreas que por sus características y ubicación tiene un avalúo muy superior al resto del inmueble.-

En efecto, el valor comercial del inmueble de 16,16 hectáreas, en ningún caso puede ser inferior a \$ 20.000.000.- de modo entonces que la cuota de la demandada, equivalente al veinticinco por ciento tiene un valor de \$ Cinco millones de pesos, de manera que debe enterar el 75%



Foja: 1

restante a los demandantes de autos, ascendente, por ende, este valor a la suma de \$ 15.000.000.-

POR TANTO, a VS. PEDIMOS: en virtud de lo expuesto y dispuesto en el artículo 28,29 y 30 del DL 2695 del año 1979 y sus modificaciones, artículo 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas pertinentes, solicito de S.Sa. tener por interpuesta demanda de compensación de derechos en dinero, en juicio sumario, en contra de doña URBANA MARIA MATUS VASQUEZ, darle tramitación y, en definitiva, acogerla en todas sus partes, declarando que la demandada debe pagar, a título de Compensación económica por los derechos de dominio que cada uno de los demandantes tenía en el inmueble cuya posesión regularizó unilateralmente la demandada, sumas que las demandantes estiman en \$ 15.000.000.- por sus derechos o cuotas de dominio en el inmueble de 16, 16 hectáreas, respecto del cual la demandada regularizó su posesión para sí, burlando los derechos de los demandantes, o la suma que el tribunal estime ajustada al mérito de autos, con costas.-

**TERCERO:** Que, A folio 21 rola acta de audiencia realizada con la asistencia de la parte demandante y de la parte demandada. Se contestó la demanda en los términos que se indicará más adelante ; y se llamó a las partes a conciliación, que no se produjo.

**CUARTO:** Que, A folio 22, rola contestación de doña ANGELA ANDREA QUEZADA REPETTI, Apoderado, por la demandada doña URBANA MARIA MATUS VASQUEZ, quien contestó la demanda de



Foja: 1

Compensación en dinero conforme al Decreto 2695 fundada en las consideraciones de hecho y de derecho que pasa a exponer:

ANTECEDENTES DE HECHO.

Mi representada doña URBANA MARIA MATUS VASQUEZ, adquiere por Escritura pública de cesión de derechos, el 50% de las acciones y derechos que le correspondían a su padre don Luis Agapito Matus González predio el inmueble rural ubicado en Lugar Paile Palle, denominado Santa Ester, de la Comuna de Melipeuco en la cual era comunero junto a don Miguel Luis Matus González. Esta cesión fue otorgada por escritura pública de fecha 10 de Enero de 2007 ante el Notario Público de Temuco don Jorge Elias Tadres Hales y se inscribió a fojas 863 N°787 del registro de propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2008.-

Este inmueble fue adquirido por don Miguel Luis Matus González y don Luis Agapito Matus González, por herencia quedada al fallecimiento de su hermana Graciela Matus González y una vez acontecidos los fallecimientos de estos causantes, los derechos de cada uno de ellos se ha transmitido por iguales partes a sus respectivas sucesiones, adquiriendo cada sucesión el equivalente a un 50% de derechos sobre el referido inmueble.-

Tal como señala la parte demandante, la Sucesión intestada quedada al fallecimiento de don



Foja: 1

**MIGUEL LUIS MATUS GONZALEZ** se encuentra integrada por sus hijos ELBA TERESA MATUS HERRERA; MAXIMO ABEL MATUS HERRERA; ROSA ESTER MATUS HERRERA; ELSA GLADIS MATUS HERRERA; ABELARDO DEMOFILO MATUS HERRERA; MIRIAM CARMEN MATUS HERRERA, ERNESTINA DEL PILAR MATUS HERRERA; BLANCA AMALIA MATUS HERRERA; MIGUEL ANGEL MATUS HERRERA y por la Sucesión quedada al fallecimiento del hijo del causante don PEDRO MATUS HERRERA, y de su cónyuge doña ELSA DEL CARMEN REYES YAÑEZ, compuesta por sus hijos PEDRO OSIEL MATUS REYES, CECIL IVAN MATUS ASTORGA, ALEX ARIEL MATUS ASTORGA, WILLY HUMBERTO ORTIZ REYES y PABLINA DEL CARMEN ORTIZ REYES; y la sucesión intestada quedada al fallecimiento de don **LUIS AGAPITO MATUS GONZALEZ**, está integrada por sus hijos, don SAMUEL LUIS MATUS VASQUEZ, don CARLOS MIGUEL MATUS VASQUEZ, doña GRACIELA ESTER MATUS VASQUEZ, doña BERTA ALICIA MATUS VASQUEZ, y doña URBANA MARIA MATUS VASQUEZ, la demandada de estos autos.-

Ambas sucesiones son dueñas del resto del inmueble rural ubicado en Lugar Paile Paile, denominado Santa Ester, de la Comuna de Melipeuco, ya que don Luis Agapito Matus González, cedió como ya se ha señalado el 50% de sus derechos a mi representada, los que consistieron en parte del terreno que el cedente





Foja: 1

siempre había utilizado por más de 40 años, donde tenía construida su casa y forma su familia. De esta manera don Luis Agapito Matus González, cedió a su hija doña Urbana María Matus Vásquez, la mitad del terreno que había adquirido anteriormente por prescripción adquisitiva del comunero, al haber utilizado sin interrupciones dicho inmueble por más de 40 años ininterrumpidas hasta su muerte.

El terreno original tenía una superficie de 62,80 hectáreas de las cuales eran dueñas don MIGUEL LUIS MATUS GONZALEZ y don LUIS AGAPITO MATUS GONZALEZ, ambos adquirieron en partes iguales como ya se dijo por sucesión por causa de muerte al fallecimiento de doña Graciela Matus González.

El año 2013 mi representada doña URBANA MARIA MATUS VASQUEZ y con la venía de su padre don Luis Agapito Matus González, inicia proceso de regularización ante el Ministerio de Bienes Nacionales, y como documento justificativo de su posesión invoca la inscripción de fojas 863 N°787 del Registro de propiedad del Segundo Conservador de Bienes raíces de Temuco del año 2008 (documento válidamente celebrado por escritura pública), que corresponde a la inscripción de la cesión de derechos realizada por don Luis Agapito a su representada, la que culminó con la inscripción conservatoria a su nombre sobre un retazo de 16,16 hectáreas del inmueble rural ubicado en Paile Paile, comuna de Melipeuco, Provincia de Cautín, Región de la



Foja: 1

Araucanía, que según el plano N°09110- 13.354-SR, tiene una superficie aproximada de 16,16 hectáreas, y que tiene los siguientes deslindes: Norte: Benito Segundo Canio, Remigio Canio, José Canio, María Luisa Canio, Dina Canio, Bernilda Canio, Francisca Canio, María Canio y Luis Chiguay, todos separados por cerco.- Este: Luis Agapito Matus González, separados por cerco; SUR: Sucesión Graciela Ester Matus González separado por cerco; OESTE: María Isabel Matus González y Mario García Sabugal, ambos en línea quebrada separado por cerco.-

Se procede a la inscripción por resolución exenta N° E-17738 de fecha 10 de Diciembre de 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales, dictada en el Expediente N°16.344, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 2695 de 1979 y su reglamento aprobado mediante decreto supremo N° 54, de 1996 y sus modificaciones, inscribiéndose el título de dominio a su nombre a fojas 157 N°152 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondientes al año 2016, siendo su Rol de avalúo fiscal N°312-129, comuna de Melipeuco.-

Desde el comienzo del saneamiento iniciado el año 2013 por mi representada, los demandantes tomaron conocimiento del proceso, por cuanto consintieron firmando como testigos o colindantes en la respectiva solicitud ante el Ministerio de Bienes Nacionales, la cual se acompañará en la etapa procesal correspondiente. La regularización realizada por mi representada no es de ninguna manera dolosa, toda



Foja: 1

vez que siguió cada uno de los pasos requeridos por el Decreto Supremo y cumplió con todas los requisitos legales solicitados.-

El actuar de mi representada no ha vulnerado el derecho de dominio que le asiste a los demandantes, por cuanto regularizó los derechos que eran suyos y que antes habían sido de su padre, en el lugar del predio donde don Luis Agapito Matus González siempre vivió por más de 40 años y los cuales él consintió para que fueran saneado por mi representada.

La parte del terreno cuya regularización realizo mi representada de ninguna manera es la mejor parte del terreno, en la forma que indican los demandantes, ni cuanta con mayores condiciones al resto del predio, pues se trata de un inmueble rural ubicado en la comuna de Melipeuco, comuna cordillerana, que solo tiene las mejores efectuadas por mi representada y su padre y que consisten en viviendas básicas adquiridas mediante subsidios habitacionales del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Novena región y se encuentran actualmente con una prohibición a su favor.

El resto de la sucesión de don Luis Agapito Matus González, compuesta por SAMUEL LUIS MATUS VASQUEZ, CARLOS MIGUEL MATUS VASQUEZ, GRACIELA ESTER MATUS VASQUEZ, BERTA ALICIA MATUS VASQUEZ no han demandado a mi representada pues ellos aceptan que su padre cedió hace más de 10 años a su hija el 50 % de sus derechos sobre el inmueble



Foja: 1

rural motivo de estos autos. Ellos aceptan y respetan la regularización efectuada por mi representada, tal como se acreditará en la etapa procesal correspondiente.

Sin perjuicio de lo antes señalado, el valor del terreno regularizado por mi representada no tiene el valor indicado por los demandantes, siendo más bien de poca monta, considerando que su avalúo fiscal actual es de \$3.781.720 para el segundo semestre del año 2019, por lo que en el caso hipotético que mi representada tuviera que compensar a los demandantes, los montos serían mucho menor a la pretensión de la parte demandante.

El resto del terreno de aproximada 46 hectáreas, son de un valor comercial mayor tanto por su cantidad como por su calidad, por ubicación, vegetación y este se encuentra en poder de los demandantes, por lo que si alguien tiene que compensar, son los demandantes a la sucesión de don Luis Agapito Matus González, ya que el resto del terreno se encuentra en su poder, siendo actualmente objeto de un juicio particional en la causa C-4522-2017 de este mismo tribunal, llevada por la Juez Partidora doña Marissa Eliana Brieba Winkler.-

Es por todas estas consideraciones y las que se acreditarán en la etapa procesal correspondientes, que V.S., deberá rechazar la demanda de autos interpuesta contra mi representada doña Urbana María Matus Vásquez.-POR TANTO, en virtud de lo expuesto solicita



Foja: 1

tener por contestada la demanda, y definitiva rechazar la demanda de autos con expresa condenación en costas.-

**QUINTO:** Que, no habiendo prosperado la conciliación , a folio 24 se recibió la causa a prueba, resolución que es notificada a las partes según consta a folio 25 y 26.-

**SEXTO:** Que, la parte demandante a fin de acreditar los fundamentos de su acción rindió la siguiente prueba:

**DOCUMENTAL:** folio 1

1°.- Copia autorizada de inscripción de herencia a nombre de don Miguel Luis Matus González y don Luis Agapito Matus González, como herederos al fallecimiento de su hermana Graciela Matus González; Fojas 4390 N°3368 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2007.-

2°.- Copia autorizada de inscripción de herencia de don Miguel Luis Matus González; Fojas 3105 N°2731 Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2008.-

En folio 34

1.- Copia inscripción de dominio de fojas 863 N°787 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2008.-

2.- Copia inscripción de dominio de fojas 157 N°152 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2016.-

3.- Resolución exenta N°6771 del Ministerio de Bienes Nacionales.-



Foja: 1

4.- Agregado de propiedad N°130-2016 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco.-

5.- Copia inscripción de dominio de fojas 4390 N°3368 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2007.-

6.- Copia inscripción de dominio de fojas 3105 N°2731 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2008.-

7.- Copia inscripción de dominio de fojas 2639 N°2506 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2010.-

8.- Copia inscripción de dominio de fojas 3260 N°3092 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2019.-

9.- Agregado Propiedad N°373 año 1987 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco.-

10.- Certificado avalúo fiscal rol N°312-48 de la comuna de Melipeuco.-

**TESTIMONIAL:** Folio 36

1.- comparece el testigo don **LUIS NIBALDO BURGOS SANCHEZ**, quien expone:

Al punto uno: Sí efectivamente son dueños de la propiedad ubicada en el sector huallerupe-Paile paile de la comuna de Melipeuco. Ellos son hijos de don Miguel Matus, y don Luis Agapito Matus con don Miguel, eran hermanos de la señorita Graciela Matus que era la dueña original del predio, ellos son sus herederos. Cuando murió don Luis Agapito y don Miguel Matus González le heredaron los hijos de estos dos que son



Foja: 1

los demandantes y la demandada. La hijuela original tiene 62 hectáreas y de ella son comuneros las sucesiones de Miguel y Luis Agapito Matus González, que son los demandantes y demandada, y la hijuela tiene 62 hectáreas y la que saneó la demandada doña Urbana María Matus Vásquez tiene 16,16 hectáreas. Esto lo sé porque vivo en el sector y conozco a los demandantes y demandados, y además conozco toda la historia de la familia.

Al punto dos: El predio tiene un precio aproximado de \$1.500.000 por hectárea, pero el predio que saneo doña Urbana vale mucho más, porque está en la parte más plana y debe costar unos \$3.000.000 la hectárea, el resto del predio está en la montaña, es puro cerro y quebradas. Esto lo sé por lo ya señalado

2.- A continuación comparece el testigo don **ROMILIO RODEMIL SANHUEZA ABARMA**, quien expone:

Al punto uno: Sí, es verdad que los demandantes son dueños del predio ubicado en el sector Huallalupe-Paile paile de la comuna de Melipeuco, con una superficie de 62 hectáreas, y doña Urbana la demandada, también tiene derechos en esta comunidad pero ella hizo un saneamiento a escondidas del resto de los herederos de 16 hectáreas, que es la parte plana y de mejor utilidad del predio. Ellos son dueños porque heredaron de su padre don Miguel Matus González, que era dueño conjuntamente con don Luis Agapito Matus González, que eran hermanos, los que a su vez heredaron el predio de su hermana la señorita Graciela Matus González. Esto me consta porque soy vecino del lugar y conozco a todas las



Foja: 1

partes del juicio, conozco perfectamente el predio y sé de los problemas que tienen.

Al punto dos: El predio vale \$1.500.000 aproximadamente por hectárea, y el predio que saneo la señora Urbana vale el doble, ya que es la parte plana de la hijuela y es apta para el cultivo, la crianza de animales y para la forestación, el resto es puro cerro y quebradas. Me consta por lo señalado en la respuesta anterior.

3.- A continuación comparece el testigo doña **XIMENA INGRID TRONCOSO CAÑUMIR**, quien expone:

Al punto uno: Sí, ellos son dueños en comunidad de una hijuela de 62 hectáreas ubicada en el sector Huallalupe-Pailepalle, de la comuna de Melipeuco. Ellos los demandantes adquirieron el predio por herencia al fallecimiento de doña Graciela Matus González, quien era hermana de don Miguel y Luis Agapito ambos Matus González, a su vez don Miguel es el padre de todos los demandantes. Ellos tienen el legítimo derecho de cobrar esa herencia, ya que son los verdaderos herederos y dueños del predio. La demandada doña Urbana a escondidas de los demás herederos saneo una parte del predio de 16 hectáreas que es la mejor parte ya que es la parte plana del lugar, y además los demandantes no pueden acceder al resto del predio sin autorización de doña Urbana. Esto me consta porque yo conocí a don Miguel Matus, quien era amigo y colega de mi papá y él siempre nos contaba de los terrenos que le habían dejado sus padres, mi papá fue amigo además de los padres de don Miguel Matus, Luis





Foja: 1

Miguel y doña Blanca González, yo viví toda mi vida en Melipeuco, conozco toda la historia.

Al punto dos: El predio vale entre \$1.500.000 y \$2.000.000 la hectárea aproximadamente. Pero la parte de la hijuela que saneo doña Urbana a escondidas de los demás comunero vale mucho más ya que es la parte plana y con mejor acceso ya que está al lado del camino, tiene la luz y el agua, por lo que debe vale por lo menos unos \$3.500.000 la hectárea. Me consta por lo ya señalado anteriormente.

**INFORME DE PERITO:** Folio 54

Informe del Perito don German Francisco Salazar Fuentealba, Ingeniero Agrónomo

**SÉPTIMO :** Que, la parte demandada a fin de acreditar sus alegaciones, defensas y/o excepciones rindió la siguiente prueba:

**DOCUMENTAL:** Folio 38

1.- Copia autorizada de inscripción de fojas 157 N° 152 del registro de Propiedad del año 2016 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, en el que consta el dominio inscrito del inmueble ubicado en el lugar Paile-Paile, comuna de Melipeuco de una superficie aproximada de 16,16 hectáreas a nombre de doña Urbana María Matus Vásquez.-

2.- Plano de ubicación N° 09110-13354-SR confeccionado por Seremi de Bienes Nacionales Región de la Araucanía, correspondiente al expediente N° 16344 de Regularización de la Señora Urbana María Matus Vásquez.-

3.- Copia de inscripción de fojas 863 N° 787 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de



Foja: 1

Temuco correspondiente al año 2008, en el cual consta que la señora Urbana María Matus Vásquez es dueña del 50% de la totalidad de las acciones y derechos, parte o cuota que le correspondían a don Luis Agapito Matus González y que recaen sobre el inmueble ubicado en el lugar Paile- Paile, denominado Santa Ester, Comuna de Melipeuco, a cuyo margen aparece inscrito el saneamiento a que hace referencia el documento indicado en el N° 1 de esta presentación.-

4.- Certificado de avalúo Fiscal para el segundo Semestre del año 2019, del predio ubicado en Huallerupe Sta. Ester, Rol 312-129 de la Comuna de Melipeuco, con un avalúo Total de \$3.781.720.-

5.- Copia de Expediente Administrativo de saneamiento N° 16344 de la Seremi de Bienes Nacionales de Región de la Araucanía, en que se cuenta de los antecedentes acompañados por mi representada para proceder a la regularización del predio.

6.-Copia autorizada de Escritura Pública de fecha 10 de Enero de 2007 otorgada ante el Notario Público de Temuco don Jorge Tadres Hales, en la que consta la Cesión de derechos efectuada por don Luis Agapito Matus González a doña Urbana María Matus Vásquez.

**OCTAVO:** Que, del mérito de lo expuesto por las partes en la etapa de discusión de la causa, sea por haberse reconocido expresamente sea por no haberse controvertido, y encontrándose además refrendados con los documentos públicos acompañados legalmente y no objetados de folio 1,



Foja: 1

34, 38 valorados conforme a los artículos 1700 del Código Civil y 342 del Código de Procedimiento Civil, se puede tener por acreditado lo siguiente:

1.- Que, en un principio el inmueble rural ubicado en Lugar Paile Paile, denominado Santa Ester, de la Comuna de Melipeuco, de una superficie aproximada de 62,80 hectáreas, fue adquirido por don Miguel Luis Matus González y don Luis Agapito Matus González, por herencia quedada al fallecimiento de su hermana Graciela Matus González. El título de dominio de la propiedad cuyo rol de avalúo fiscal es 312-48, rola inscrito a fojas 4390 N°3368, fojas 2639 N°2506, y a fojas 3105 N°2731, todas del Registro de Propiedad de 2007, 2010 y 2008, respectivamente, del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Rol de avalúo fiscal N°312-48 comuna de Melipeuco.-

2.-Que, por Escritura pública de cesión de derechos de fecha 10 de Enero de 2007 ante el Notario Público de Temuco don Jorge Elías Tadres Hales la demandada doña Urbana María Matus Vásquez, adquirió el 50% de las acciones y derechos que le correspondían a su padre don Luis Agapito Matus González el inmueble rural ubicado en Lugar Paile Palle, denominado Santa Ester, de la Comuna de Melipeuco en la cual era comunero junto a don Miguel Luis Matus González. Esta cesión de derechos se inscribió a fojas 863 N°787 del registro de propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2008.-

3.- Que , con ocasión del fallecimiento de don Miguel Luis Matus González y don Luis Agapito Matus González, sus



Foja: 1

derechos sobre el inmueble indicado en el punto 1 fueron transmitidos a sus herederos. (Hechos no controvertidos).

4.- Que , la demandada doña Urbana María Matus Vásquez, regularizó ante el Ministerio de Bienes Nacionales, un retazo de 16,16 hectáreas del inmueble rural ubicado en Paile Paile, comuna de Melipeuco, Provincia de Cautín, Región de la Araucanía, que según el plano N°09110-13.354-SR, tiene una superficie aproximada de 16,16 hectáreas, como se ha dicho y cuyos deslindes son los siguientes: Norte: Benito Segundo Canio, Remigio Canio, José Canio, María Luisa Canio, Dina Canio, Bernilda Canio, Francisca Canio, María Canio y Luis Chiguay, todos separados por cerco.- Este: Luis Agapito Matus González, separados por cerco; SUR: Sucesión Graciela Ester Matus González separado por cerco; OESTE: María Isabel Matus González y Mario García Sabugal, ambos en línea quebrada separado por cerco, en virtud de resolución exenta N° E 17738 de fecha 10 de Diciembre de 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales, dictada en el Expediente N°16344, de conformidad con lo dispuesto en el DL 2695 de 1979, inscribiéndose dicho título de dominio a nombre de la demandada en fojas 157 N°152 del registro de propiedad de 2016 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, inmueble al que se le asignó el Rol de avalúo fiscal N°312-129 de la comuna de Melipeuco.-

**NOVENO:** Que ,para resolver la controversia jurídica en esta causa, esto es la procedencia de los derechos que le corresponden a la parte demandante ser compensados en dinero, es preciso tener presente lo que dispone el artículo



Foja: 1

28 del D.L. 2695, al ordenar que: “Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 19° y 26°, los terceros que acrediten dominio sobre todo el inmueble o una parte de él y que no hayan ejercido oportunamente las acciones a que se refiere el párrafo 2° de este título, así como los que pretendan derechos comuneros sobre el mismo o ser titulares de algún derecho real que lo afecte, podrán exigir que tales derechos le sean compensados en dinero en la proporción que corresponda hasta la concurrencia del valor del predio, manteniendo para estos efectos sus respectivos privilegios”.

**DÉCIMO** : Que, en este orden de ideas, la disposición invocada, en relación al artículo 26, establece para los terceros que no hayan ejercido oportunamente las acciones de dominio que estimaren asistirles dentro del plazo de un año -contado desde la fecha de la inscripción del inmueble objeto de saneamiento- el derecho a exigir que tales derechos le sean compensados en dinero en la proporción que corresponda hasta la concurrencia del valor del predio, siempre que acrediten dominio sobre todo el inmueble o una parte de él.

En consecuencia, para la procedencia de la acción compensatoria deducida se deben reunir los siguientes requisitos: a) Que los actores acrediten dominio u otro derecho real sobre el inmueble cuya posesión se regularizó conforme al [Decreto Ley 2.695 de 1979](#), o bien sobre una parte de él; y b) que no hayan ejercido oportunamente las acciones de dominio que dicha normativa le concede; c) que



Foja: 1

la acción sea ejercida dentro del plazo de 5 años, contados desde la respectiva inscripción conservatoria.

**DECIMO PRIMERO:** Que, en cuanto al primer requisito de los señalados , conforme a lo señalado en un considerando anterior , se acreditó los derechos de los demandantes, en comunidad, del inmueble rural ubicado en Lugar Paile Paile, denominado Santa Ester, de la Comuna de Melipeuco, de una superficie aproximada de 62,80 hectáreas, que deslinda: NORTE: Benito Segundo Canio, Remigio Canio, José Canio, María Luisa Canio, Dina Canio, Bernilda Canio, Francisca Canio, María Canio y Luis Chiguay, todos separados por cerco; ESTE: Luis Agapito Matus González separado por cerco; SUR: Mario García Sabugal, en línea quebrada separado por cerco; OESTE: María Isabel Matus González separado por cerco, y por estero Filco que lo separa de Mario García Sabugal, según da cuenta las inscripciones de dominio inscritas a fojas 4390 N°3368 , fojas 2639 N°2506 , y a fojas 3105 N°2731, todas del Registro de Propiedad de 2007, 2010 y 2008, respectivamente, del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco. Rol de avalúo fiscal N°312-48 comuna de Melipeuco.-

De lo anterior resulta que se cumplió con la carga procesal del [artículo 1698](#) del [Código Civil](#), referente a acreditar, a través de los referidos documentos, la afirmación de tener derechos en el predio cuya posesión se regularizó a través del Decreto Ley 2695.

**DECIMO SEGUNDO :** Que, respecto del no ejercicio de las acciones de dominio, este requisito no fue objeto de discusión



Foja: 1

por las partes, por lo que se tiene por cumplido, y en cuanto al tercer requisito se tiene por cumplido dado que desde que se inscribió el respectivo saneamiento a nombre de la demandada el 11 de enero de 2016 (documental folio 38) y la fecha de interposición de la demanda el 25 de julio de 2019, no ha transcurrido el plazo de cinco años dispuesto en la normativa legal.

**DECIMO TERCERO:** Que, en cuanto a la proporción de los derechos de doña ELBA TERESA MATUS HERRERA; MAXIMO ABEL MATUS HERRERA; ROSA ESTER MATUS HERRERA; ELSA GLADIS MATUS HERRERA; ABELARDO DEMOFILO MATUS HERRERA; MIRIAM CARMEN MATUS HERRERA; ERNESTINA DEL PILAR MATUS HERRERA; BLANCA AMALIA MATUS HERRERA; MIGUEL ANGEL MATUS HERRERA; don PEDRO MATUS HERRERA, doña JUANA ISABEL MATUS HERRERA, quien comparece por sí y en representación del incapaz, CARLOS ALBERTO MATUS HERRERA, forman parte de una comunidad hereditaria con sus hermanos, la que se formó al fallecimiento de su padre, don Miguel Luis Matus González por lo que sus cuotas son iguales, conforme lo dispuesto en el artículo 988 y 1098 del Código Civil.

Cabe hacer presente que la sucesión de don José Pedro Matus Herrera y su cónyuge doña Elsa del Carmen Reyes Yañez, quedó conformada por el hijo en común don Pedro Osiel Matus Reyes, e hijos de uno u otro cónyuge don Alex Ariel Matus Astorga, Cecil Juan Matus Astorga, Willy Ortiz



Foja: 1

Reyes y Pablina Ortiz Reyes.(Inscripciones de herencia de folio 34 documento n°1 y 5).

**DECIMO CUARTO** : Que ,el inciso segundo del artículo 28 del DL 2695 dispone que “La determinación del valor de los derechos a falta de acuerdo de las partes, se hará por el tribunal oyendo al Servicio Agrícola y Ganadero o a la Corporación Nacional Forestal, en su caso, tratándose de predios rurales y al Servicio de Impuestos Internos respecto de los inmuebles urbanos. Para los efectos de la tasación se estará al valor comercial que tenga el bien en la fecha en que se practique, excluyendo las mejoras adquiridas o realizadas por el poseedor material. Si la tasación se refiere a todo el inmueble o a una parte de él, no podrá ser inferior a su avalúo fiscal o proporcional, reducidas las mencionadas mejoras que estuvieren comprendidas en él”, que si bien se decretó como medida para mejor resolver informe del Servicio Agrícola y Ganadero, y transcurrido el plazo legal la medida quedo sin efecto, ello no obsta que el tribunal deba resolver la contienda sometida a su conocimiento.

Que en autos, folio 54, la parte demandante acompaño informe del Perito don Germán Salazar Fuentealba, informe que fue objetado y rechazada su objeción, en el cual se incluyen antecedentes como el avalúo fiscal que representa el valor mínimo de la propiedad y se concluye que el valor comercial de la propiedad Rol de Avalúo 312-129 (propiedad que fue saneada por la demandada) es la cantidad de \$79.752.900.- (setenta y nueve millones setecientos cincuenta y dos mil novecientos pesos), y el valor comercial





Foja: 1

de la propiedad Rol de Avalúo 312-48 (predio de superficie mayor) es: \$72.703.827.- (setenta y dos millones setecientos tres mil ochocientos veintisiete pesos). Se expone que el valor de la propiedad Rol 312-129 incide en la existencia de construcciones que no se encuentran en la propiedad Rol 312-48 y respecto de este punto, es necesario señalar que la propiedad que fue objeto de regularización posee construcciones las que fueron realizadas por la demandada como tres casa habitación, galpones, corral, bodega y cercos, y en ese sentido, se valoriza el terreno en la suma de \$28.847.000, correspondiendo a los actores el 50% del valor señalado.

En lo que respecta a la prueba testimonial si bien los tres testigos presentados por la demandante están contestes en señalar que la hectárea tiene un valor igual e incluso superior a \$3.000.000 no dan razón de sus dichos, por lo que el tribunal estará a la cantidad de \$28.847.000 fijada en el informe pericial antes señalado para determinar los derechos que requieren ser compensados, toda vez que se encuentra fundado y se incorporaron antecedentes y variables comparativas como por ejemplo valores por hectárea de otros predios vendidos del sector.

Por tales motivaciones y disposiciones citadas, y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 341, 342, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 28 y 29 del Decreto Ley 2.695 de 1979 y artículos 582, 588, 688, 700, 1700, 2304 a 2313, 1698 del Código Civil, se declara:



Foja: 1

I.- Que se rechaza la objeción deducida por la demandada de folio 56.

II.- HA LUGAR a la demanda de compensación de derechos en dinero interpuesta por las abogadas doña **ALEJANDRA BEATRIZ MUÑOZ PARDO** y doña **JACQUELINE ALICIA QUEZADA SANCHEZ**, en la representación que indican , en favor de doña ELBA TERESA MATUS HERRERA; MAXIMO ABEL MATUS HERRERA; ROSA ESTER MATUS HERRERA; ELSA GLADIS MATUS HERRERA; ABELARDO DEMOFILO MATUS HERRERA; MIRIAM CARMEN MATUS HERRERA; ERNESTINA DEL PILAR MATUS HERRERA; BLANCA AMALIA MATUS HERRERA; MIGUEL ANGEL MATUS HERRERA; doña JUANA ISABEL MATUS HERRERA, quien comparece por sí y en representación de don CARLOS ALBERTO MATUS HERRERA, y de la Sucesión de don PEDRO MATUS HERRERA y de doña ELSA DEL CARMEN REYES YAÑEZ, compuesta por sus hijos PEDRO OSIEL MATUS REYES; CECIL IVAN MATUS ASTORGA; ALEX ARIEL MATUS ASTORGA; WILLY HUMBERTO ORTIZ REYES, y PABLINA DEL CARMEN ORTIZ REYES; y, en consecuencia, se condena a la demandada doña URBANA MARIA MATUS VASQUEZ, ya individualizada, a pagar la suma de \$14.423.500, de la siguiente forma:

a. Una primera cuota de \$1.392.000 a la parte demandante, al momento de quedar firme la sentencia, correspondiendo la suma de \$116.000 a cada uno de los



Foja: 1

comuneros, a excepción de la sucesión de don José Pedro Matus Herrera y su cónyuge, según se indicará más adelante.

b. El saldo de \$13.031.500 a razón de una única cuota que se pagará cumplidos exactamente cinco años desde que quede ejecutoriado el presente fallo, a razón de \$1.085.958 para cada uno de los doce comuneros, a excepción de la sucesión de don José Pedro Matus Herrera y su cónyuge, según se indicará más adelante.

c. Respecto de la sucesión de don José Pedro Matus Herrera y su cónyuge doña Elsa del Carmen Reyes Yañez, quedó conformada por 5 hijos, se divide la primera cuota de \$116.000 de la siguiente forma, para el hijo en común don Pedro Osiel Matus Reyes corresponde la suma de \$38.666, a Alex Ariel Matus Astorga la suma de \$23.200 y a Cecil Juan Matus Astorga la suma de \$23.200; a Willy Ortiz Reyes la suma de \$15.467 y Pablina Ortiz Reyes la suma de \$15.467.

En el saldo correspondiente a la cantidad de \$1.085.958, se dividirá de la siguiente forma: a Pedro Osiel Matus Reyes, corresponde la suma de \$361.986, a Alex Ariel Matus Astorga la cantidad de \$217.192, a Cecil Juan Matus Astorga la cantidad de \$217.192, a Willy Ortiz Reyes la cantidad de \$144.794 y a Pablina Ortiz Reyes la cantidad de \$144.794.

III.- Que, la suma ordenada pagar en la letra a), b) y c), devengará un interés del 5% anual y se reajustará en un porcentaje igual al que experimente el Índice de Precios al Consumidor, sin perjuicio de los intereses legales que se apliquen en caso de incumplimiento.



C-4131-2019

Foja: 1

IV. Para efectos del cumplimiento de la sentencia, dentro de los tres primeros días en que quede ejecutoriada, la parte demandante deberá indicar un número de cuenta bancaria para el depósito del dinero de las cuotas y la parte demandada deberá guardar los comprobantes de depósito para acreditar su pago.

V.- Que, no se condena en costas a la parte vencida, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Notifíquese, regístrese y archívese.

ROL: 4131-2019

Dictada por María Alejandra Santibáñez Chesta, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Temuco.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Temuco, catorce de Mayo de dos mil veinte**



C-4131-2019

Foja: 1



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 05 de abril de 2020, 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>