

Foja: 1

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : Juzgado de Letras de Puerto Varas  
**CAUSA ROL** : C-156-2019  
**CARATULADO** : BOBADILLA/DOMKE

**Puerto Varas, cuatro de marzo de dos mil veinte**

**VISTOS:**

Que, con fecha 10 de enero de 2019 comparece don **JUAN ALEXIS MARTINEZ CATALAN**, abogado, en representación de doña **PATRICIA DE LOURDES BOBADILLA QUILODRÁN**, chilena, casada, dueña de casa, domiciliada en Sinfonía del Mar N° 1967, Lomas de San Sebastián, Concepción, quien viene en interponer demanda reivindicatoria en contra de doña **MARCIA VERÓNICA DOMKE VON BUSCHOFFESHAUSEN**, chilena, comerciante, divorciada, domiciliada en el Fundo La Fábrica, Km. 7, comuna de Puerto Varas.

Relata que su representada es dueña de un retazo de terreno denominado Lote N° 91, de la subdivisión de un predio de nominado Volcanes del Lago Llanquihue, ubicado en La Fábrica, comuna de Puerto Varas, lote individualizado en un plano archivado en el Registro de Propiedad del año 2016 con el N° 766, de una superficie de 0.52 hectáreas y los siguientes deslindes: Norte: con camino en dos parcialidades de aproximadamente 110 metros y 22 metros; Este: con camino en aproximadamente 25 metros; Sur: con lote N° 90 en aproximadamente 131 metros; Oeste: con camino en aproximadamente 45 metros.

Indica que su representada adquirió la propiedad por contrato de compraventa celebrado con doña Marcia Verónica Domke Von Buschoffeshausen, de fecha 22 de julio de 2016, inscribiéndose el dominio a su nombre a fs. 2106 N° 2986 del año 2016 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.

Refiere que con la misma fecha se celebró un contrato de compraventa por el lote N° 90, según inscripción de fojas 2112 N° 2995 del año 2016, de una superficie de 0.52 hectáreas.

Afirma que su representada adquirió las dos propiedades que son colindantes, sin realizar cercamiento alguno al tener acceso al camino público mediante servidumbres que se constituyeron en su favor, que tiene su domicilio en la ciudad de Concepción, adquiriendo estas propiedades con la finalidad de tener un lugar donde vacacionar con su familia.

Sostiene que su representada no puede ocupar el lote 91 dado que la demandada la cerco en forma arbitraria e ilegal, impidiendo todo tipo de acceso a



Foja: 1

ésta, manteniendo en dicho lugar maquinaria, sin previa autorización o contrato que la autorice a ocupar el inmueble de propiedad de su representada.

Manifiesta que en el mes de junio de 2018, su representada se dio cuenta que la propiedad había sido cercada por la demandada, quien no la dejada ingresar a su propiedad, tratando de conversar en varias oportunidades pidiendo explicaciones, quien en términos generales respondía que la cercó porque estaba sin uso y tenía miedo de que ingresen a ocupar otras personas.

Considera que durante todo este tiempo, la demandada se ha beneficiado de esta porción de terreno, perjudicando gravemente a su representada, al no poder ocupar su propiedad, solicitándosele en varias ocasiones que haga abandono de la parte de su propiedad.

Que en cuanto al derecho, cita los artículo 582, 724, 728, 889, 893 y 924 del Código Civil, haciendo presente los requisitos para que concurra la acción intentada.

Destaca igualmente la importancia y primacía del derecho de propiedad en la Constitución Política de la república, en su artículo 19 N° 24.

Concluye solicitando, previa citas legales, se tenga por deducida demanda reivindicatoria en juicio ordinario, en contra de la demandada, ya individualizada, acogerla a tramitación y en definitiva se declare: 1) Que el inmueble individualizado es de dominio exclusivo de su representada y que el demandada no tiene derecho alguno de dominio sobre él; 2) Que el demandada debe restituir el predio dentro de tercero día, desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento; 3) Que el demandada debe restituir todos los frutos naturaleza y civiles de la cosa, los cuales ha podido obtener con mediana inteligencia y actividad, su hubiera tenida la porción de terreno en su poder, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales; 4) Que el demandada debe indemnizar todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa, reservándose el derecho de pedir la determinación de frutos y deterioros en el cumplimiento del fallo; 5) Que se modifiquen a costa del demandado, los cercos, devolver al estado anterior al traslado de estos, en iguales condiciones que estos estaban, con costas.

Que, con fecha 29 de enero de 2019 consta notificación de la demandada, de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Que, con fecha 15 de febrero de 2019 comparece don **CRISTIAN IVAN OYARZO VERA**, abogado, en representación de doña **MARCIA VERÓNICA DOMKE VON BUSCHOFFESHAUSEN**, quien contestó la demanda solicitando su rechazo, con costas.



Foja: 1

Señala que es efectivo que la demandante compró a su representada, mediante escritura pública de fecha 22 de julio de 2016, un retazo de terreno denominado Lote 91, de una superficie de 0.52 hectáreas y siguientes deslindes: NORTE: con camino (Lote 69 B) en dos parcialidades de aproximadamente 110 metros y 22 metros; SUR: con Lote 90 en aproximadamente 131 metros; ESTE: con camino (Lote 69 B) en aproximadamente 25 metros: y OESTE: con camino (Lote 70) en aproximadamente 45 metros. Propiedad inscrita a Fojas 2106 N° 2986 del Año 2016 en Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. Rol de Avalúos N° 762-28 de la comuna de Puerto Varas.

Que también es efectivo que la demandante compró a su representada, mediante escritura pública de fecha 22 de julio de 2016, un retazo de terreno denominado Lote 90, de una superficie de 0.52 hectáreas y siguientes deslindes: NORTE: con Lote 91 en aproximadamente 131 metros; SUR: con Lote 89 en aproximadamente 110 metros y con Lote 87 en aproximadamente 24 metros; ESTE: con camino (Lote 69 B) en aproximadamente 39 metros: y OESTE: con camino (Lote 70) en aproximadamente 39 metros. Propiedad inscrita a Fojas 2112 N° 2995 del Año 2016 en Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. Rol de Avalúos N° 762-27 de la comuna de Puerto Varas.

Indica no ser efectivo que su representada haya perturbado o perturbe el ejercicio del dominio de la demandante sobre los predios señalados, que no es efectivo que su representada este poseyendo de alguna manera las propiedades de la demandante, o este imposibilitando la posesión material y tranquila de las mismas; que tampoco es efectivo que su representada esté ocupando parte alguna de las propiedades señaladas.

Afirma que su representada adquirió mediante escritura pública de compraventa de fecha 04 de julio de 2012, un inmueble rural denominado "Lote 69 B", de una superficie de 13.0322 hectáreas con los siguientes deslindes: NORTE: con camino público Puerto Varas a Ensenada; SUR: con loteo Colonos del Lago Llanquihue II; ESTE: Guido Niklitschek, separado por cerco; y OESTE: con lote N° 70 (camino) que lo separa del Lote 69 A. Propiedad que se encuentra enrolada para los efectos del pago del impuesto territorial bajo el Rol de Avalúos N° 1439-169 de la comuna de Puerto Varas, e inscrita a nombre de su representada en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas a FOJAS 1441 Vta. N° 2209 del AÑO 2012.

Narra que su representada procedió a efectuar un proyecto de parcelación dividido en 3 etapas, denominados LOTEOS VOLCANES DEL LAGO LLANQUIHUE I, II y III, subdividiéndose esta tercera etapa en 6 lotes, de acuerdo a plano de subdivisión archivado con el N° 766 en el Registro de Propiedad del



Foja: 1

año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, además de constituir en ella una servidumbre de tránsito voluntaria, gratuita y de carácter permanente sobre una franja de terreno de su propiedad, que tiene los siguientes deslindes: NORTE: con Lote 92 en aproximadamente 70 metros; con Lote 93 en aproximadamente 75 metros; y con Emmanuel Soza Becker en dos parcialidades de aproximadamente 42 metros y 32 metros; SUR: con Lote 87 en 15 metros y Eduardo Díaz Ulloa en aproximadamente 79 metros y Lote 91 en dos parcialidades de aproximadamente 110 metros y 22 metros; ESTE: con Emmanuel Soza Becker en 15 metros; con Guido Niklitscheck, con Edgardo Díaz Ulloa en aproximadamente 64 metros; y OESTE: con camino (Lote 70) y Lote 90 en aproximadamente 39 metros y Lote 91 en aproximadamente 25 metros.

Sostiene que su representada, luego de efectuar el proyecto de parcelación dividido en 3 etapas, en la etapa 3 que fuera subdividido en 6 lotes de acuerdo al plano de subdivisión N° 766, se percata que existía una superficie de aproximadamente 12.500 metros cuadrados, es decir, 1.25 hectáreas de su propiedad que no habían sido loteados en el referido plano, de los cuales, 7.100 metros cuadrados (0.71 hectáreas), han sido proyectados ser loteados de manera continua hacia el deslinde norte del Lote 91 de la demandante.

Expresa que el espacio de 7.100 metros cuadrados que de mala fe la parte demandante pretende apropiarse, pretendiéndose dueña del mismo, sin contar con título alguno que la respalde, sobre el cual existe inscripción de dominio vigente a nombre de su representada, el que consta a fs. 1441 vta. N° 2209 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, año 2012, dado que esa porción de terreno corresponde al saldo de superficie de una de mayor cabida de 13,0322 hectáreas.

Refiere que la demandante pretende apropiarse indebidamente y con engaños, de una porción de terreno que representa más del doble de lo adquirido por ella mediante escritura pública de compraventa de fecha 22 de julio de 2016, por la que adquirió el Lote 91 de una superficie de 0.52 hectáreas, pretendiendo con su acción que se le adjudique otras 0.71 hectáreas, pretendiendo ser propietaria de 1.23 hectáreas, lo que representa un evidente abuso del derecho.

Considera que el peticitorio N° 1 del libelo no es efectivo, además de delatar su mala fe, dado que el objeto de la acción reivindicatoria no es que se declare el dominio, sino que la condena para restituir una cosa singular de que no se está en posesión, menos respecto de un retazo de terreno sobre el que la demandante no tiene derecho alguno.

Señala que el hecho de que exista un Lote en el deslinde especial Norte del Lote 91 de la parte demandante, y no un camino como señala la escritura pública



Foja: 1

de fecha 22 de julio de 2016, no le acarrea perjuicio, ya que dicho Lote no se encuentra incomunicado al contar con un doble acceso.

Reitera no ser efectivo que su representada ocupe un Lote 91 de la demandante, ya que tiene la posesión material, legal e inscrita de un retazo de terreno de su propiedad que no se encuentra loteado, de una superficie aproximada de 0.71 hectáreas, que es colindante en su límite norte con el Lote 91 de propiedad de la demandante.

Que en cuanto al Derecho, hace presente lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil, esgrimiendo que la demandante con cumple con los requisitos de la acción, ya que no es dueña de las 0.71 hectáreas que pretende reivindicar, amparándose la posesión de su representada en la inscripción de dominio citada anteriormente.

Cita el artículo 724, 728, 730, 924 y 2505 del Código Civil, artículos que constituyen lo que en teoría se conoce como la teoría de la posesión inscrita, reiterando que su representada es dueña y poseedora inscrita del retazo de terreno de una superficie aproximada de 0.71 hectáreas que pretende reivindicarse.

Concluye solicitando se tenga por contestada la demanda y sea rechazada en todas sus partes, declarándose que la demandada no ocupa ni perturba la posesión del Lote 91 y 90 de la demandante, y que ésta carece de derecho sobre el saldo de terreno quedado en la subdivisión de un predio de mayor cabida, de una superficie aproximada de 0.71 hectáreas, que es de dominio único y exclusivo de la demandada, sumado a no reunirse en la especie los requisitos de la acción reivindicatoria, todo con costas.

Que con fecha 26 de febrero de 2019, la parte demandante evacua el traslado de la réplica, indicando que al punto N° 3 de la contestación, si es efectivo que la contraria perturba y ha perturbado el dominio de su representada, dado que por el hecho de cercar y de mantener maquinaria en terreno de su representada y sin autorización expresa de la misma, implica una intromisión y afectación de la esfera de dominio de la actora, conculcándose el carácter absoluto y exclusivo de su dominio.

Refiere ser falso que se pretenda que se declare que el dominio de las 0.71 hectáreas sean de su representada, porque la contraria cercó el lote perteneciente a su parte, colocando maquinaria y aún mas, en junio del año pasado, la contraria ni siquiera dejó pasar a su propiedad a su representada, quien venía de otra región con fines de vacaciones, negándose la contraria a su ingreso al terreno de su propiedad.



Foja: 1

Añade que la contraria intenta desviar el fondo de la acción, cambiando los hechos para acomodar su pretensión, para mantener la afectación al derecho de dominio de su representada y burlar la justa y correcta aplicación de la ley, pues se solicita que en definitiva se condene a la contraria a dejar de privar y perturbar el dominio y posesión material y pacífica respecto del lote 91, y no de la porción de terreno de 0.71 hectáreas que hace creer la contraria.

Que respecto a los N° 4 y 5 de la contestación, reitera ser efectivo que la contraria está ocupando el terreno de su propiedad, ejerciendo actos posesorios e imposibilitando la posesión material y pacífica.

Que con fecha 06 de marzo de 2019, la parte demandada evacua el traslado de la dúplica, ratificando la contestación a la demanda de autos.

Declara que la réplica no contiene nuevos fundamentos de derecho ni de derecho, razón por la que sólo basta con reiterar las argumentaciones contenidas en su contestación, por la que se demuestra las afirmaciones contendidas en la misma contestación, las que reitera textualmente.

Que con fecha 02 de abril de 2019, se llevó a efecto el llamado a conciliación con la asistencia de la parte demandante y en rebeldía de la demandada, sin que éste prosperara.

Que con fecha 16 de abril de 2019 se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos. Que con fecha 14 de agosto de 2019 se modificaron los puntos de prueba N° 2, 3 y 4.

Que con fecha 13 de diciembre de 2019 se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**I.- En cuanto a la objeción de documento de fecha 12 de septiembre de 2019:**

**PRIMERO:** Que con fecha 12 de septiembre de 2019, folio N° 55, la parte demandada objetó un informe técnico de levantamiento topográfico, acompañado por la demandante, por carecer de autenticidad al no contener firma alguna de la persona que supuestamente lo emite, además de emanar de un tercero ajeno al juicio que no lo ha reconocido expresamente en el proceso. Añade que el informe carece de absoluta integridad, por cuanto las “figuras” o planos que en él se señalan aparecen absolutamente borrosos e ilegibles, haciendo imposible su visualización, entendimiento y respaldo.

**SEGUNDO:** Que la parte demandante evacuó el traslado conferido, señalando que don Axel Martínez, el profesional que evacuó el informe, compareció como testigo ante este tribunal con fecha 05 de septiembre a las 09:00 horas, desprendiéndose de sus propios dichos que efectivamente emitió dicho informe y que da cuenta con los conocimientos y capacidades suficientes



Foja: 1

como para determinar lo señalado en el informe, en el que se aprecia claramente que la demandada ocupa en forma arbitraria e ilegal, la propiedad de su representada.

**TERCERO:** Que el tribunal rechazará la objeción, por cuanto el hecho de que un documento emane de un tercero ajeno al juicio no es causal legal de objeción, sino que miran más bien el valor probatorio que haya de darles a éstos, labor propia y exclusiva del tribunal, que realiza al momento de fallar, misma conclusión respecto a la falta de firma del autor de dicho informe.

Que respecto a la falta de integridad del documento, ésta dice relación con que el documento sea incompleto o mutilado, lo que por supuesto requiere de una prueba específica que así lo acredite, lo que en el caso de autos no ocurrió, desde que se alega el carácter borroso e ilegible de las láminas referidas en el informe, cuestión que no implica que el documento no sea íntegro, sin perjuicio del valor probatorio que haya de dársele al momento de fallar.

**II.- En cuanto al fondo del asunto:**

**CUARTO:** Que, con fecha 10 de enero de 2019 comparece don **JUAN ALEXIS MARTINEZ CATALAN**, abogado, en representación de doña **PATRICIA DE LOURDES BOBADILLA QUILODRÁN**, quien viene en interponer demanda reivindicatoria en contra de doña **MARCIA VERÓNICA DOMKE VON BUSCHOFFESHAUSEN**, solicitando se tenga por deducida demanda reivindicatoria en juicio ordinario, acogerla a tramitación y en definitiva se declare: 1) Que el inmueble individualizado en su demanda es de dominio exclusivo de su representada y que el demandada no tiene derecho alguno de dominio sobre él; 2) Que el demandada debe restituir el predio dentro de tercero día, desde que se encuentre ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento; 3) Que el demandada debe restituir todos los frutos naturaleza y civiles de la cosa, los cuales ha podido obtener con mediana inteligencia y actividad, su hubiera tenida la porción de terreno en su poder, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales; 4) Que el demandada debe indemnizar todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa, reservándose el derecho de pedir la determinación de frutos y deterioros en el cumplimiento del fallo; 5) Que se modifiquen a costa del demandado, los cercos, devolver al estado anterior al traslado de estos, en iguales condiciones que estos estaban, con costas, fundado en las consideraciones anotadas en la parte expositiva de este fallo.

**QUINTO:** Que, con fecha 15 de febrero de 2019 comparece don **CRISTIAN IVAN OYARZO VERA**, abogado, en representación de doña **MARCIA VERÓNICA DOMKE VON BUSCHOFFESHAUSEN**, quien contestó la demanda solicitando su



Foja: 1

rechazo, con costas, fundado en las consideraciones anotadas en la parte expositiva de este fallo.

**SEXTO:** Que ambas partes evacuaron los trámites de réplica y dúplica dentro de término legal, en los términos anotados en la parte expositiva de este fallo.

**SÉPTIMO:** Que no habiéndose logrado conciliación, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes: 1. Determinación exacta del límite o deslinde común entre el inmueble del lote denominado 91 de propiedad de Patricia de Lourdes Bobadilla Quilodrán, inscrito a fs. 2106 N.º 2986 de 2016 y el lote 90 inscrito a fs. 2112. N.º 2995 de 2016, y el inmueble de propiedad de doña Marcia Verónica Domke Von Bischoffshausen, inscrito a fs. 1441 vta. N.º 2209 de 2012, todas las inscripciones del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas; 2.- Efectividad de poseer el demandado el lote 90 o lote 91 de propiedad de la demandante y sus deslindes; 3.- Efectividad de ser la demandante propietario del lote 90 y 91 cuya reivindicación se solicita; 4.- Efectividad de ser la demandada poseedora de todo o parte del lote 90 o lote 91 cuya restitución se solicita; 5. Fecha de inicio de la posesión por parte del demandado, y, en su caso, efectividad de ser la posesión de mala fe o fecha en que se perdió la buena fe en la posesión; 6. Efectividad de ser la demandada poseedora de un retazo de terreno loteado de una superficie de 0,71 hectáreas colindante al lote 91 de la propiedad de la demandante; 7. Efectividad de haberse percibido frutos naturales o civiles del bien litigioso, y/o de haberse podido percibir con mediana inteligencia y actividad, estando el bien en poder de su dueño; fecha de la percepción y/o de la posible percepción; 8. Efectividad de encontrarse cercada en forma arbitraria e ilegal el lote 91, y/o haberse deteriorado el bien litigioso por un hecho o culpa del poseedor, o de haberse aprovechado éste de los deterioros sufridos.

**OCTAVO:** Que la parte demandante rindió la siguiente prueba:

**I.- DOCUMENTAL:** 1.- Copia autorizada de inscripción de dominio de fs. 2106 N° 2986 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de puerto Varas; 2.- Copia autorizada de certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones litigios del mismo inmueble; 3.- Copia autorizada de escritura pública de contrato de compraventa de fecha 22 de julio de 2016, repertorio n° 2210/2016; 4.- Plano del loteo "Volcanes del Lago Llanquihue III"; 5.- Certificado de avalúo Rol 762-028; 5.- Proyecto de subdivisión de predio rustico, lote 69 B, loteo "Volcanes del Lago Llanquihue III"; 6.- ,Minuta de deslindes del loteo 69 B, Rol 1439-169; 7.- Informe técnico de levantamiento topográfico





Foja: 1

emitido por Smap Topografía y certificado de título de Axel Mauricio Martínez Vergara

**II.- TESTIMONIAL:** Que con fecha 05 de septiembre de 2019 (folio 51) comparecen los siguientes testigos: 1.- Danny Eduardo Ruiz Parra; 2.- Axel Mauricio Martínez Vergara. Que con fecha 06 de septiembre de 2019 (folio 54) consta declaración de don Cesar Alejandro Escare Ruminot.

**III.- CONFESIONAL:** Que con fecha 25 de noviembre de 2019, consta absolución de posiciones de doña Marcia Verónica Domke Von Buschoffshausen.

**NOVENO:** Que la parte demandada rindió la siguiente prueba:

**I.- DOCUMENTAL:** 1.- Escritura pública de compraventa de fecha 04 de Julio de 2012, repertorio N° 1397/2012; 2.-Inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas a FOJAS 1441 Vta. N° 2209 del AÑO 2012; 3.- Plano de subdivisión predial que se encuentra archivado bajo el N° 770 al final del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas; 4.- Plano de subdivisión predial que se encuentra archivado bajo el N° 766 al final del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.

**DÉCIMO:** Que el objeto del presente juicio es determinar si es procedente la acción reivindicatoria incoada en autos, para lo cual debe tomarse en consideración las alegaciones vertidas por las partes en la etapa de discusión, quienes no controvierten el dominio de la actora sobre el predio denominado **LOTE 91**, de una superficie de 0,52 hectáreas, individualizado en un plano archivado en el Registro de Propiedad del año 2016, bajo el N° 766, adquirido por escritura pública de fecha 22 de julio de 2016, el que presenta los siguientes deslindes: **NORTE:** con camino en dos parcialidades de aproximadamente 110 metros y 22 metros; **SUR:** con Lote 90 en aproximadamente 131 metros; **ESTE:** con camino en aproximadamente 25 metros; y **OESTE:** con camino en aproximadamente 45 metros. Que esta propiedad se encuentra inscrita a Fojas 2106 N° 2986 del Año 2016 en Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, rol de Avalúos N° 762-28 de la comuna de Puerto Varas.

Que en este sentido, resulta útil dejar asentado, en lo pertinente, los siguientes hechos, conforme las probanzas allegadas al proceso y apreciadas en forma legal:

1.- Que de conformidad al contrato de compraventa acompañado por la actora, no objetada, se acredita que la actora adquirió su Lote 91 por compraventa recaída en escritura pública suscrita con fecha 22 de julio de 2016, por doña



Foja: 1

Patricia de Lourdes Bobadilla Quilodra y doña Marcia Verónica Domke Von Bischoffshausen.

2.- Que conforme la misma compraventa, contrato de compraventa acompañado por la demandada, junto con inscripción de dominio y copia de planos, no objetados, se acredita que el Lote 91 vendido por la demandada, formaba parte de un predio de mayor extensión denominado Lote 69 B, de una superficie de 13,0322 hectáreas, individualizado en un plano archivado en el Registro de Propiedad del año 2012, bajo el N° 770, inscrito a nombre de la demandada a fs. 1441 vuelta N° 2209 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.

**UNDÉCIMO:** Que así las cosas, del mérito de lo discutido, el Tribunal se pronunciará respecto de los requisitos de la acción principal deducida en estos autos. En este sentido, según el artículo 889 del Código Civil, para que proceda la acción reivindicatoria tienen que existir las siguientes exigencias copulativas: a) Que, el actor tenga el derecho de propiedad de la cosa que reivindica; b) Que, esté privado o destituido de la posesión de éste; y c) Que, se trate de una cosa singular.

**DUODÉCIMO:** Que, en relación al primero de estos requisitos de procedencia de la acción deducida, corresponde señalar que de conformidad al hecho asentado en el considerando 10° de este fallo, es un hecho de la causa que el demandante es dueño del inmueble individualizado en el libelo, esto es, el LOTE 91, de una superficie de 0,52 hectáreas, individualizado en un plano archivado en el Registro de Propiedad del año 2016, bajo el N° 766, inscrito a Fojas 2106 N° 2986 del Año 2016 en Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, rol de Avalúos N° 762-28 de la comuna de Puerto Varas.

**DÉCIMO TERCERO:** Que en cuanto al segundo y tercer requisitos de la acción incoada, esto es, que el demandante esté privado o destituido de la posesión de su predio, y que se trate de una cosa singular, habrá que decir en primer lugar que el libelo denuncia una ocupación de la totalidad del Lote 91, alegando que la demandada la habría cercado, impidiendo su acceso y manteniendo maquinaria en su interior. A su turno, la demandada contestó la demanda, reconociendo la existencia de un paño de terreno de aproximadamente 1,25 hectáreas que no habría sido objeto de loteo en el plano N° 766 del año 2016, siendo 0.71 hectáreas de aquel lo que sería pretendido por la demandante en estos autos, terreno que no formaría parte de su Lote 91.

Que ante el escenario descrito, habrá que decir que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, el peso de la prueba, acerca de los



Foja: 1

requisitos de la acción incoada, recae en la parte demandante, quien además de los documentos que dicen relación con la adquisición e individualización de su Lote 91, acompañó la declaración de tres testigos y un informe técnico de levantamiento topográfico, que desde ya cabe destacar que no tiene la calidad de pericial. En primer lugar, el testigo Danny Ruiz Parra declaró que acompañó a la Sra. Patricia al loteo, que al llegar se da cuenta que el terreno estaba cercado, que la parcela estaba en un cierro de madera de color negro y una maquina al interior un retroexcavadora, y que no pudieron entrar porque estaba cerrado el acceso a la parcela con candado; el testigo Axel Mauricio Martínez Vergara declaró que como empresa Smap SPA se les encomendó hacer un levantamiento topográfico a requerimiento de doña Patricia Bobadilla, que al realizar este levantamiento se observó la presencia de una superficie cercada entre el lote 91 y el camino interior, el cual no aparece en el plano inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, que se pudo observar que esa superficie es donde debería estar posicionado el lote 90 y 91, el que actualmente se encuentra en posesión de la demandada, que no se observaron construcciones ni animales en el terreno, y que la parcela 91 debería estar posicionada en el terreno que actualmente se encuentra cercado; por último, don Cesar Escare Ruminot declaró al punto 2 que verificó personalmente que el lote 91 fue cercado y se instalaron maquinarias por su ex dueña Marcia Domke.

Que a su turno, el informe técnico de levantamiento topográfico acompañado, cuya objeción fuera rechazada, concluye la presencia de un lote no inscrito que se encuentra ubicado entre el camino interior y el lote N° 91, de una superficie de 0,83 hectáreas, ante lo cual debería ir emplazado el Lote 90 y 91, datos coincidentes con lo declarado por don Axel Mauricio Martínez Vergara.

**DÉCIMO CUARTO:** Que con lo expuesto en el considerando anterior, cabe destacar que si bien todos los testigos concuerdan en la existencia de un cercado en el lote 91, ha sido el testigo Axel Mauricio Martínez Vergara quien ha precisado, específicamente por medio de su declaración e informe topográfico, que la superficie cercada se encuentra entre el lote 91 y el camino interior, el que no aparecería en el plano inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, sin que exista controversia entre las partes acerca de la identificación de este plano, esto es, el plano archivado con el N° 766 del año 2016, del cual se advierte una perfecta concordancia en superficie y deslindes, con aquellos enunciados en la inscripción que ampara el dominio de la actora sobre su Lote 91. Sin perjuicio de lo anterior, mas allá de la declaración del testigo Axel Martínez y su conclusión expuesta en el informe topográfico, cabe destacar que el referido informe da cuenta de 3 figuras donde se mostraría la situación actual del terreno, la comparación entre plano inscrito y situación actual, y la situación propuesta al posicionar el lote no inscrito,



Foja: 1

sin que ninguno de ellos presente la claridad suficiente para ser valorado en esta sede, desde que carecen de una mínima visibilidad para observar la existencia del denunciado lote no inscrito y su posicionamiento en el inmueble de la actora, lo que no se desvirtúa con las demás declaraciones, dado que como se dijera, los otros dos testigos advierten de un predio cercado, sin coincidir sobre si trata de la totalidad del predio o parte de él, por lo que no puede desvirtuarse la información proporcionada oficialmente por el referido plano N° 766 inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

**DÉCIMO QUINTO:** Que conjuntamente con lo anterior, es dable señalar que el requisito de singularidad de la cosa reivindicada obliga a identificar claramente el predio o parte de él, respecto del cual el actor se ha visto privado de posesión, con el fin de que el tribunal, una vez ponderada la totalidad de la prueba y las alegaciones de las partes, pueda ordenar su restitución. En este sentido, la Excm. Corte Suprema ha declarado que *“El fundamento que la jurisprudencia suele mencionar para esta exigencia, dice relación con que el dominio ha de recaer sobre cosas determinadas y, en un sentido práctico, aduce, además, que sólo así se podrá hacer cumplir el fallo que acoge una acción reivindicatoria Resulta evidente que una de las mayores dificultades que presenta la singularidad de la cosa, es cuando se intenta reivindicar una zona o parte de un predio de mayor cabida, que ocupa el demandado, ya que previsiblemente no estará asociado a deslindes específicos, sin embargo, ello no debiera constituir un obstáculo insalvable, si se efectúa una descripción en la demanda que no deje dudas acerca de la identidad del inmueble poseído y se logra una coincidencia con la zona que resulte probada en el juicio. En consecuencia, lo que debe aclararse es si la demanda permite proceder a singularizar el inmueble reivindicado o si en el proceso existen los antecedentes probatorios que hagan viable la ejecución de la sentencia que acogiera la acción de dominio.”* (Rol N° 3.956-2015, consd. 11°).

**DÉCIMO SEXTO:** Que con lo expuesto hasta ahora, tomando en consideración que el petitorio del libelo es claro en solicitar a este tribunal la restitución del predio individualizado en sus argumentos, que no es otro que el Lote 91, precisando en el cuerpo de su demanda (al punto 4 de los hechos) que el Lote 91 no se puede utilizar *“porque la demandada la cerco en forma arbitraria e ilegal, impidiendo todo tipo de acceso a esta”*, sin hacer mención a la existencia del paño de menor cabida que su propia prueba hace mención, y que la demandada reconoce como un predio ajeno al adquirido por la actora, debiendo la actora haber aportado la prueba necesaria para acreditar que éste paño de terreno cercado (de una superficie de 0,83 hectáreas según su informe acompañado) se



C-156-2019

Foja: 1

encontraba emplazado dentro de su lote 91, y no fuera de él como alega la demandada, lo que no se ha logrado en esta instancia, en virtud de lo razonado hasta ahora, por lo que el tribunal no tendrá por acreditado la singularidad de la cosa reivindicada.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que al no verificarse la totalidad de los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria incoada en autos, la demanda deberá ser rechazada íntegramente.

Y, vistos, además, lo dispuesto en los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 889, 1698 del Código Civil; 144, 160, 170 y 254 y siguientes artículos 384, 425, 428, del Código de Procedimiento Civil se resuelve:

I.- Que se rechaza la objeción de documento opuesta por la parte demandada con fecha 12 de septiembre de 2019.

II.- Que se **rechaza** la demanda reivindicatoria opuesta con fecha 10 de enero de 2019 por don Juan Alexis Martínez Catalán, en representación de doña Patricia de Lourdes Bobadilla Quilodrán, en contra de doña Marcia Verónica Domke Von Bischoffshausen.

III.- Que no se condena en costas a la demandante por estimarse que litigó con motivo plausible.

**Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.**

**Rol C-156-2019.-**

Dictada por doña **LORENA LEMUNAO AGUILAR**, Juez Titular del Juzgado de Letras de Puerto Varas.



C-156-2019

Foja: 1

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Puerto Varas, cuatro de Marzo de dos mil veinte**



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>