

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado De Letras Y Gar. de Licantén
CAUSA ROL : C-8-2017
CARATULADO : ZANETTA/CUADRADO

En Licantén, a dos de agosto de dos mil diecinueve.

Visto,

Con fecha 13 de enero de 2017, comparece doña **Macarena del Tránsito Zanetta Mujica**, paisajista, domiciliada en Luis Carrera 1735, departamento 709, comuna de Vitacura, acción reivindicatoria en juicio ordinario, en contra de doña **Ana María del Carmen Cuadrado Kaiser**, soltera, dueña de casa, domiciliada en Monseñor Escrivá de Balaguer 4619 o 4611 (indistintamente), comuna de Vitacura, Ciudad de Santiago, y conjuntamente, en contra de doña **Macarena Mujica Cuadrado**, psicopedagoga, domiciliada en Pedro de Valdivia N° 2633, departamento 34 A, Comuna de Ñuñoa.

Funda su demanda señalando que es dueña del inmueble ubicado en la comuna de Vichuquén, provincia de Curicó, denominado Lote Número Dos (Lote 2), inscrito a fojas 408 número 301 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén correspondiente al año 2000 (en adelante también, e indistintamente, "su Propiedad"). La superficie de su Propiedad es de 6.777 metros cuadrados, y así lo indica su título de domino ya citado y lo reconocen los demás títulos de dominio de los predios colindantes.

Los deslindes de su propiedad, según sus títulos son los siguientes: Norte: en 25,87 metros con Lote 14; AL SUR: en 102,5 metros con Lote 3, camino de servidumbre de por medio; AL ORIENTE, en parte en 102 metros con el denominado "recinto de casas y jardín", hoy perteneciente a Sociedad Agrícola y Ganadera Boyeruca, en parte en 13 metros con Lote número 1, actualmente en común, y en parte con camino de servidumbre, y en parte también con tercera porción de la Hijueta cuarta de la hijuelación del Fundo Culenmapu; y AL PONIENTE, en 136 metros con lote número 4.

Las demandadas son dueñas, en partes iguales, de una propiedad denominada "Lote 1 A", según consta de la inscripción que rola a fojas 2.214 número 1.213 del registro de propiedad que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Licantén, correspondiente al año 2.013. La adquirieron por tradición en virtud de la compra que de ella hicieron a don Gastón Mujica Mujica, con fecha 8 de octubre de 2013, otorgada en la notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno. (En adelante también, e indistintamente, "la propiedad de las demandadas").



«RIT»

Foja: 1

La propiedad de las demandadas tiene una superficie aproximada de 1.823 metros cuadrados, y sus deslindes, según sus títulos, son los siguiente: NORTE: en 126 metros con el denominados "Recinto de casa y jardín", hoy perteneciente a Sociedad agrícola y ganadera Manantiales; AL SUR: en parte, en 51 metros con Lote 1 C, servidumbre de tránsito de por medio y en parte en 69,50 metros con lote 1 B; AL ORIENTE: en 25,07 metros con camino público de Llico a Vichuquén; y AL PONIENTE: en 8,80 metros con Lote número 2 del resto de la primera porción de la Hijuela segunda de la hijuelación del fundo Culenmapu.

La propiedad de las demandadas es resultado de una subdivisión y cambio de uso de suelo que se hizo del antiguo Lote 1 de la subdivisión de la primera porción de la Hijuela Segunda del Fundo Culenmapu, según el plano de subdivisión realizado por el ingeniero agrónomo don Marcelo Ramírez Seguel, aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero de la Séptima Región del Maule con fecha 14 de noviembre de 2001, por Res Exenta N° 556, y certificado de subdivisión N° 003 de fecha 13 de agosto de 2002, y autorizada la enajenación por certificado N° 194 de igual fecha, ambas aprobadas por el Director de Obras de la Municipalidad de Vichuquén, Ramón Gamerre Garcés.

Según consta en el título de dominio de la propiedad de las demandadas, las partes (entiéndase vendedor y comprador de dicho acto) declararon lo siguiente: *"Las partes también declararon expresamente que el plano de división realizado por el ingeniero geomensor de la universidad de Concepción don Javier Correa Correa, protocolizado bajo el número 557 ante el notario de Santiago don Eduardo Pinto Peralte, correspondiente al año 2000, se entiende como parte integral y esencial del contrato"* (esta declaración es relevante por lo que se dirá más adelante).

Como se puede apreciar de lo dicho, se ve que su propiedad deslinda al *"AL ORIENTE, en parte en 102 metros con el denominado "Recinto de casas y jardín", hoy perteneciente a Sociedad Agrícola y Ganadera Boyeruca, en parte en 13 metros con Lote número 1, actualmente en común y, en parte con camino de servidumbre"*.

Ahora bien, si actualizamos este escenario descrito en los títulos debemos sustituir a la Sociedad Agrícola y Ganadera Boyeruca, por la señora Ana María Cuadrado Kaiser, una de las demandadas, puesto que hoy ella es dueña de la propiedad denominada "Recinto de casas y jardín", de la misma forma debemos considerar que el Lote 1, que mencionan los títulos de su propiedad, fue subdividido el año 2002, según consta en los propios títulos la propiedad de las demandadas, y en la parte del lote 1 que deslinda con su propiedad, hoy se emplaza el lote 1 A. En efecto como se verá, el antiguo lote 1, tenía una porción



«RIT»

Foja: 1

por el norte del camino de servidumbre en la cual hoy se encuentra el lote 1 A y el lote 1 B, y al sur de dicho camino de servidumbre se encuentra el actual lote 1 C.

Se indica que para ilustrar mejor esta situación, según el plano elaborado por don Javier Correa Correa (el que es parte integrante de los planos de la propiedad de las demandadas), se aprecia que se distingue el Lote 1 y el Lote 2 con toda claridad. Se puede apreciar que el lote 2, su propiedad, tiene un deslinde de 13 metros al oriente, de los cuales 8,80 corresponde a la porción del lote 1 que está al norte del camino de servidumbre, que, tal como lo dice el plano es de 8,80 metros, el resto de los trece metros es la parte que se enfrenta con el camino de servidumbre, y al sur su propiedad deslinda con el lote 3.

Ahora bien, el plano realizado por el ingeniero agrónomo don Marcelo Ramírez Seguel, del cual surge el lote 1 A, propiedad de las demandadas, grafica tal como se puede apreciar, lo que antiguamente era el lote 1, en la parte que se ubica al norte del camino de servidumbre hoy existen dos lotes diferentes. El Lote 1 A y el lote 1 B. Respecto del Lote 1 A, con una forma irregular compuesta de dos triángulos, se distingue claramente su deslinde con su propiedad de 8.8 metros, lo que demuestra que ambos planos y sus respectivas medidas son absolutamente consistentes.

Refiere que desde la fecha en que se realizó esta partición y correspondiente adjudicación es que se encuentra en posesión de su Propiedad denominada Lote 2, no obstante, en ella se halla construido un cerco que encierra lo que en apariencia es la propiedad de las demandadas. Este cerco, según la información que maneja, está ubicado 6,3 metros al poniente del lugar en que, según los títulos y planos corre el deslinde correcto, y a lo largo de 8,8 metros, privándola así de 55,44 metros cuadrados de su propiedad que por este acto y mediante la presente acción viene en reivindicar, o la superficie que de acuerdo al mérito del proceso corresponda.

El cerco que actualmente divide su Propiedad del Lote 1-A de las demandadas la priva de la posesión de 55,44 metros cuadrados de su Propiedad, o una superficie diferente que se determinará según el mérito de la causa, pero que siempre, la priva de la posesión de parte de su terreno.

En el presente caso, ha estado en Posesión inscrita y material del "Lote 2", desde el año 2000, según consta de su inscripción de dominio. Y así lo reconoce la inscripción de dominio de las demandadas sobre el Lote 1-A, ya que la extensión de los deslindes Sur y Poniente de dicho predio reconocen expresamente su dominio sobre el área en cuestión apropiada ilegítimamente y sin ningún sustento legal por las demandas.



«RIT»

Foja: 1

En consecuencia, tiene título legalmente constituido que la ampara para ejercer la presente acción, y que señala con toda claridad en sus medidas qué es lo que posee y de lo que es dueña.

Sólo para efectos de claridad hace presente que la posesión que pretende le sea restituida se refiere a la posesión material de la propiedad, toda vez que desde el punto de vista de la posesión inscrita las demandadas no son poseedoras, ya que ni los títulos ni los planos las amparan para poseer la parte del terreno cuya restitución material solicita.

Previas citas legales finaliza solicitando que en definitiva se tenga por interpuesto en juicio ordinario, acción reivindicatoria, en contra de las demandadas, ya individualizadas, acogerla a tramitación y en definitiva:

1.- Declarar que es dueña exclusiva del retazo de terreno ya individualizado, o lo que en derecho corresponda de conformidad a los títulos y planos respectivos de ambas propiedades, y que es objeto de la demanda y respecto del cual mediante la presente acción se demanda la reivindicación;

2.- Ordenar que se le restituya la posesión material de la misma propiedad dentro de tercero día una vez que la sentencia definitiva se encuentre ejecutoriada, o dentro del plazo que el Tribunal estime de derecho, mediante el retiro del cerco incorrectamente ubicado, y colocando el cerco en el lugar debido a costa de las demandadas.

3.- Condenar a las demandadas a indemnizarla por los perjuicios sufridos, así como a la restitución de los frutos producidos durante el tiempo en que ha sido privada de su posesión, en virtud de la mala fe de las demandas, y cuya determinación se reserva para la etapa de cumplimiento o ejecución de la sentencia, según la norma establecida en el inciso segundo del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

4.- Condenar a la parte demandada al pago de las costas de la causa, en caso de oposición a la demanda.

Con fecha 21 de junio de 2017 contestan las demandadas, solicitando su total rechazo con costas en mérito de las siguientes alegaciones:

1.- La demanda tiene el mérito de ocuparse de transcribir lo que rezan los títulos de propiedad tanto de la actora, como el de las demandadas. Lo que señala respecto a la cabida y deslindes no revierte mayor problema, toda vez que la transcripción de ellos ha sido fiel a los instrumentos a que se refiere; como también lo ha sido la referencia a los antecedentes registrales que amparan el dominio y posesión de ambos lotes.

No obstante los méritos de la demanda ya señalados, ésta en sus demás declaraciones, y en especial las peticiones contenidas en ella, resultan ajenas a



«RIT»

Foja: 1

los principios jurídicos que gobiernan las instituciones del dominio y posesión. Y es por lo anterior, que solicita desde ya su absoluto rechazo, por lo que se ocupará de cada uno de los argumentos sostenidos por la demandante.

2.- La actora, para fundar su pretensión, ha dado especial importancia a la subdivisión del antiguo Lote N° 1, proyectado en el plano elaborado por don Marcelo Ramírez Seguel, del cual se generó el Lote 1-A de dominio de mis representadas.

A su vez, el LOTE N° 2 de propiedad de la demandante, como también el "antiguo Lote N° 1", tienen un origen común, tal es la "SUBDIVISIÓN DE LA PRIMERA PORCIÓN DE LA HIJUELA SEGUNDA DE LA HIJUELACIÓN DEL FUNDO CULENMAPU". La subdivisión se proyectó en un plano confeccionado por el Ingeniero Geomensor don Javier Correa Correa, que en copia se agregó con fecha 24 de Mayo del año 2000, con el n° 77 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ésta ciudad. Este hecho consta en la inscripción registral del Lote N° 2 de la demandada, y en la inscripción de dominio del Lote N° 1 A de las demandadas.

En estrecha relación con esto, cabe preguntarse, por qué la actora se desentendió del plano de subdivisión que originó su Lote y el antiguo Lote N° 1. Por qué no lo mencionó en la oportunidad en que se refirió a su predio, sino que lo trajo a colación muy someramente, de forma casi imperceptible, en la oportunidad en que se refirió a la propiedad de las demandadas. La razón de tal omisión es muy clara, ya que el plano de subdivisión confeccionado por don Javier Correa y que forma parte de su título, es el que resuelve la controversia y lo hace a favor a de las demandadas según quedará demostrado en el curso de este juicio.

3.- Como podrá apreciar el Tribunal su esfuerzo en esta contestación se ha volcado en otorgarle el valor que merece al plano de subdivisión elaborado por Javier Correa. Apunta a que su importancia radica en que aquel instrumento dio origen al "antiguo Lote 1", el que originó el Lote 1-A de las demandadas, y el Lote 2 de dominio de la demandante.

Para abordar el asunto, es fundamental tener en cuenta el tantas veces citado plano de subdivisión de Javier Correa, toda vez que aquel puede reputarse como la matriz del loteo; y por consiguiente, las posteriores subdivisiones de aquellos lotes —tal como ocurrió con el "antiguo Lote N° 1"- también quedan sujetos a aquel plano.

Sin perjuicio de acompañar en la oportunidad procesal correspondiente una copia debidamente autorizada del mentado plano de subdivisión, plantea los siguientes comentarios a su respecto:



«RIT»

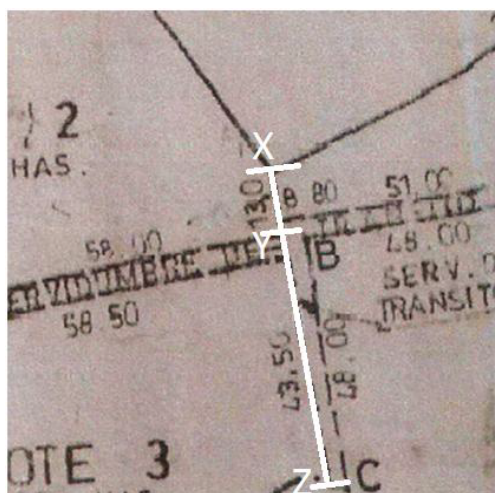
Foja: 1

a) En el detalle del plano, se aprecia en toda su extensión el LOTE N° 2; una parte del LOTE N° 3; una parte del antiguo LOTE N° 1; el inmueble denominado Recinto de Casas y Jardín, ubicado al oriente del Lote N° 2 y al Norte del Lote N° 1;

b) Se aprecian además de los predios antes mencionados, una parte del camino público Vichuquén - Llico; y una servidumbre de tránsito que en forma irregular dividía el "antiguo Lote N° 1", y que a su vez pasa por el deslinde Sur del Lote N° 2 separándolo del Lote N° 3; y que también separa el antiguo Lote N° 1 y N° 3;

c) Se aprecia asimismo una circunferencia, la cual es de nuestra autoría. La hemos incorporado en el plano ya que es ahí en donde se verifica el conflicto de autos.

Ya habiendo determinado con cierta precisión el lugar del conflicto, nuevamente me permitiré apoyar en un detalle del plano de subdivisión, para continuar con sus argumentos de defensa.



En el detalle de plano arriba inserto, se ha preocupado de destacar en una línea blanca, que la ha singularizado con las letras X-Y-Z, uno de los trazos que el señor Javier Correa dibujó en el plano de subdivisión. Y éste trazo es relevante tenerlo en consideración al momento de resolver la controversia. Dice esto, ya que probará sobradamente con la prueba que se rinda, que el emplazamiento de aquel deslinde trazado en el plano se encuentra en total concierto con los deslindes en terreno. En efecto, el trazo señalado con las letras X-Y corresponde al deslinde común entre el Lote N° 2 y el actual Lote 1-A; mientras que el trazo Y-Z corresponde al deslinde de los Lotes N° 3 y el resto de antiguo Lote N° 1, actual Lote 1-C. Y el trazo total singularizado con las letras X-Z corresponde evidentemente a una recta.

Las formas del antiguo Lote N°1, Lote N° 2, Lote N° 3 y Recinto de Casas y Jardín - éste último de propiedad de doña Ana María Cuadrado-; como también los



«RIT»

Foja: 1

trazos dibujados en el plano por don Javier Correa, corresponden al real emplazamiento efectuado en terreno. Y en éste punto, es donde cobra importancia el trazo X-Z, toda vez que el deslinde X-Y se encuentra emplazado en línea recta con el trazo Y-Z correspondiente al deslinde común entre los Lotes N° 3 y actual 1-C.

La actora ha señalado en su demanda que el deslinde, al cual ha singularizado como trazo X-Y, según la información que maneja, estaría ubicado "6,3 metros al poniente de/lugar en que, según los títulos y planos corre el deslinde correcto, y a lo largo de 8,8 metros", privándola de 55,44 mts² de su propiedad, respecto de lo cual demanda reivindicación.

Luego, y de acuerdo a lo pretendido por la demandante, su acción tiende a desplazar aquel trazo hacia el oriente en 6,3 metros, ya que reclama que dicho deslinde se encontraría desplazado en perjuicio de su propiedad. De conformidad a su demanda, aquella pretende imponer el siguiente deslinde al que llamaremos trazo A-B



No cabe aceptar la pretensión de la actora, su postura importa desdibujar el plano de Loteo; y más aún, pretende hacerlo tomando como única base un título impreciso en cuanto a la descripción de sus deslindes, materia de la cual nos ocuparemos más adelante.

5.- El origen de las pretensiones para la demandante se funda en que el plano de subdivisión del antiguo Lote N° 1 confeccionado por Marcelo Ramírez Seguel -basado en el plano de Javier Correa-, erradamente señaló que el actual deslinde Sur del Lote 1 A, en la parte que colinda con la servidumbre de acceso individualizada como "calle", tiene una extensión de 51,00 metros; y que el actual deslinde Sur del Lote 1 B es de 69,00. Ambos trazos en conjunto suman 120 metros.



«RIT»

Foja: 1

Indica que tales medidas son erróneas, ya que en el plano elaborado por Javier Correa, para el mismo tramo señala una extensión de 8,80 mts. + 51,00 mts. + 69 mts.; los que sumados arrojan una distancia de 128,80 metros lineales,

En resumen, el trazo que ha denominado A-B tratándose del plano de Javier Correa, alcanza una distancia de 128,80 metros. Mientras que el plano elaborado por Marcelo Ramirez fija una medida de 120 metros. De esta forma se advierte una diferencia de 8,80 metros, que alega en su favor la demandante.

6.- Este error originado a partir del plano de subdivisión del Lote N° 1 únicamente podría afectar a los actuales propietarios de los Lotes 1A, 1B y 1C. No está demás señalar que los actuales deslindes fueron impuestos a partir del plano elaborado por Javier Correa.

Entonces, a partir de un error en el plano de Marcelo Ramírez, que es absolutamente ajeno a la actora -ya que como dije, a ella le corresponde erigir sus pretensiones a partir del plano de Javier Correa-, no es posible sostener que ella puede aprovecharse de ello y así efectuar el reclamo en una parte de su deslinde oriente.

Dicho de otro modo, en el evento que en el plano confeccionado por Marcelo Ramírez, por error se hubieren señalado medidas superiores a las proyectadas en el antiguo Lote 1 por Javier Correa, es impensable que las demandadas aprovechándose del plano pretendieran extender sus dominios. Y esto es justamente lo que ha hecho la demandante. También cabe la interrogante, que ante el evento de no haber subdividido el antiguo Lote N° 1, la actora hubiese ejercido esta acción de dominio por el retazo que reclama. Claramente la respuesta es negativa.

Como máxima para la controversia que nos ocupa, podemos señalar que el error que ha advertido en el plano de subdivisión del LOTE N° 1, no puede mejorar ni menos perjudicar a los predios colindantes, toda vez que para ellos este plano les es inoponible.

7.- Además de lo que ya ha señalado respecto a la demanda, ésta a su vez posee ciertas deficiencias, o si se quiere, ha incurrido en omisiones al momento de referirse al origen de ambos lotes, como también a la descripción real o material de su inmueble. De la lectura de la demanda, nótese que se ha ocupado con mayor latitud de los antecedentes que dieron origen al lote 1-A de dominio de las demandadas, señalando al respecto que éste lote "es resultado de una subdivisión y cambio de uso de suelo que se hizo del antiguo Lote 1 de la subdivisión de la primera porción de la Hijuela Segunda del Fundo Culenmapu, según el plano de subdivisión realizado por el ingeniero agrónomo don Marcelo Ramírez Seguel (...)". Pero tratándose del inmueble de la señora ZANETTA MUJICA, y que



«RIT»

Foja: 1

corresponde al LOTE N° 2 evita referirse al plano de subdivisión que origina su lote, y que dicho sea de paso también al "antiguo Lote N° 1" de cuya subdivisión resultó el Lote 1-A.

Al ser la propiedad uno de los temas de mayor profundidad en el estudio del derecho, y en especial tratándose de la acción reivindicatoria, es exigible que los títulos que amparan dicho derecho a lo menos los contenga en forma clara y precisa. Dice esto ya que la actora ha señalado como zona de controversia una parte de su deslinde oriente; sin embargo podemos percatarnos que en su título de propiedad la descripción del deslinde Oriente es confuso, no es claro.

Coteja la lectura de deslindes para entrar en el tema, señalando que la inscripción registral señala que el Lote N° 2 deslinda al SUR: "en 102,5 metros con Lote 3, camino de servidumbre de por medio"; sin embargo en el plano se dibuja una línea quebrada de 44,00 metros y 58,00 metros; y que en conjunto suman 102,00 metros. Podría en principio decirse que la diferencia es menor, pero es innegable que en ello no ha habido fidelidad entre lo que ilustra el plano de subdivisión elaborado por Javier Correa con lo que señala su título.

Lo anterior no es sino una antesala de lo que dirá a continuación, en cuanto quedará plenamente demostrado la debilidad de la pretensión de la actora, ya que el aparente conflicto que acusa se encuentra en una parte de su deslinde oriente (poniente para el lote de las demandadas). Es importante detenerse para su examen, el que abordará a continuación.

8.- El análisis del deslinde ORIENTE del LOTE N° 2 cobra especial importancia en este asunto ya que, según dijo, es en este punto donde se ha planteado el conflicto. Su título señala: "ORIENTE, en parte en 102 metros con el denominado "Recinto de casas y Jardín", hoy perteneciente a Sociedad Agrícola y Ganadera Boyeruca, en parte en 13 metros con Lote número Uno, actualmente en común, y en parte con camino de servidumbre, y en parte también con tercera porción de la Hijuera cuarta de la hijuelación del Fundo Culenmapu".

Desglosaremos el mentado deslinde ORIENTE de acuerdo al título, ubicándolo en el detalle del plano de loteo hecho por Javier Correa.

a) "En parte en 102 metros con el denominado "recinto de casas y jardín", hoy pertenecientes a Sociedad Agrícola y Ganadera Boyeruca".

b) "En parte en 13 metros con Lote número 1, actualmente en común, y en parte con camino de servidumbre"; y

c) "en parte también con Tercera porción de la Hijuera cuarta de la hijuelación del Fundo Culenmapu". Dónde ubicamos esta parte del deslinde Oriente del Lote N° 2. Dónde se encuentra la tercera porción de la Hijuera cuarta de la hijuelación del Fundo Culenmapu. Tales preguntas deben ser resueltas con



«RIT»

Foja: 1

claridad y precisión, ya que si bien la actora se preocupó de analizar en detalle los límites del predio de mis mandantes, es razonable a su vez exigir a ella el mismo rigor en el estudio de los deslindes de su predio.

Evidentemente que las respuestas a las interrogantes recién planteadas no las encontramos ni en el título, ni en el plano de loteo. Desde ya me adelanto con señalar, que el LOTE N° 2 no deslinda ni podría deslindar con la tercera porción de la Hijueta cuarta de la hijuelación del Fundo Culenmapu. Ya hemos dicho que tanto el antiguo LOTE N° 1 como el LOTE N° 2 resultaron de la subdivisión de la primera porción de la Hijueta II, en que se dividió el Fundo Culenmapu. Este último, el Fundo Culenmapu, ubicado en el Lago Vichuquén, fue subdividido conforme al anteproyecto realizado por don Víctor Pellegrini Portales, cuyo plano se agregó al final del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Licantén en el año 1.979.

De acuerdo a lo expuesto, no cabe la menor duda que el deslinde Oriente del Lote N° 2 de la demandante no goza de claridad ni precisión. No hay razón alguna para sostener con meridiana seriedad que el deslinde Oriente lo es, además, con la tercera porción de la Hijueta Cuarta de la Hijuelación del Fundo Culenmapu.

Sin duda que la diferencia de medidas expresadas en el deslinde Sur por muy mínima que sea, sumada a la errada transcripción del deslinde Oriente en el título, son algunas de las razones que tuvo la actora para no referirse al plano de subdivisión elaborado por Javier Correa. El análisis del deslinde oriente del Lote 2 no es baladí, es un intento por demostrar que la actora ha sido poco transparente a la hora de describir sus dominios. Son evidentes los problemas que presenta su título, ya que se encuentra en disputa con el plano que lo originó. Y si su título es confuso, incongruente y poco claro, no puede estarse a éste instrumento para atender y dar por cierto lo que erradamente invoca la actora en su demanda.

9.- Cambiando de idea, como anticipé al principiar este escrito, la demanda incurrió en omisiones al referirse al plano de origen de ambos lotes, como también a la descripción real o material de su inmueble. Ya es hora de ocuparnos de esta segunda materia, que por su naturaleza también podría ser tratada como otra omisión, pero que debido a su singularidad he optado por darle un tratamiento separado.

En esta oportunidad quiero referirme a los deslindes del predio de la demandante. El denominado LOTE N° 2 carece de cierros perimetrales por sus lados Norte, Sur, Poniente; y por el Oriente en la parte que deslinda con Recinto de Casas y Jardín en una extensión de 102 metros lineales. Luego, el único cierro perimetral existente y visible es aquel que lo separa con el predio de mis



«RIT»

Foja: 1

mandantes. Un cerco hecho de polines de madera y alambre de púas, el que se levantó según hemos insistido a partir del plano de Javier Correa, y que con los años ha sido reparado y mejorado con recursos de mis mandantes, siguiendo el mismo trazado de antiguos postes de madera y cierros preexistentes levantado por antiguos propietarios. Entonces, cómo puede aventurar la demandante en señalar que el único cierre perimetral que posee su predio se encuentra desplazado en su perjuicio si ni siquiera es posible identificar en terreno su predio.

No puede desconocerse que mis representadas son dueñas del Lote N° 1-A; que su dominio se encuentra amparado en la inscripción registral ya referida por el demandante y ratificada por nosotros al iniciar esta contestación. Y es en virtud de su inscripción en el competente registro de propiedad que ellas tienen el dominio y posesión (jurídica y material) de aquel retazo que la actora reclama como propia.

El mismo título de propiedad de mis representadas aleja toda sospecha de ilegitimidad respecto al dominio y posesión que ejercen doña Ana María Cuadrado Kaiser en conjunto con Macarena Mujica Cuadrado sobre el retazo reclamado. No puede sostenerse sin argumentos que ellas obran en la esfera de la ilegalidad.

Finaliza previas citas legales, solicitando tener por contestada la demanda de autos, que se interpuso en contra de doña Macarena Mujica Cuadrado y de doña Ana María Cuadrado Kaiser; y luego de su tramitación de rigor, rechazarla en todas sus partes con expresa condena en costas, por carecer la parte demandante de los presupuestos legales, determinantes y esenciales de la acción reivindicatoria deducida en esta causa.

En el primer otrosí de su presentación interpone **demanda reconvenicional de prescripción adquisitiva** en su favor y en contra de doña **Macarena del Tránsito Zanetta Mujica**, paisajista, domiciliada en calle Luis Carrera n° 1735, departamento 709, comuna de Vitacura, a fin de que se declare que la prescripción adquisitiva ordinaria del inmueble que la demandada pretende reivindicar, y que corresponde a un retazo de terreno de una superficie aproximada de 55,44 mts² el cual se encuentra ubicado al Poniente del predio de la demandantes reconvencionales extendiéndose en 6,3 metros, con un largo de 8,8 metros.

Fundamenta esta demanda reconvenicional en la circunstancia que doña Macarena Mujica Cuadrado y doña Ana María Cuadrado Kaiser, en común y en partes iguales, adquirieron en dominio de un inmueble denominado LOTE 1 A, según consta de la inscripción que rola a fojas 2.214 número 1.213 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén correspondiente al año 2013.



«RIT»

Foja: 1

Tal retazo lo han poseído de buena fe desde la fecha en que compraron el Lote 1-A, cuya cabida, deslindes y plano que lo originó me he referido con suficiencia en los principal de éste escrito.

La posesión la han detentado desde el año 2013, y a ella debe agregarse la que tuvieron los antiguos propietarios y/o poseedores en aquel retazo.

La posesión que alega es ordinaria, toda vez que cumple con los requisitos de haber ostentado posesión regular y no interrumpida por más de cinco años, tiempo que resulta según dijéramos al adicionar la de los antecesores.

Previas citas legales, solicita se acoja la demanda reconvencional, declarándose que:

1.- Que han adquirido por prescripción un retazo de terreno de una superficie aproximada de 55,44 mts² el cual se encuentra ubicado al Poniente del predio denominado Lote 1-A extendiéndose en 6,3 metros, con un largo de 8,8 metros, el cual ya ha sido singularizado y determinado suficientemente en éste escrito;

2.- Ordenar se inscriba la sentencia en el competente Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ésta ciudad; y

3.- Condenar en costas a la demandada.

Con fecha 30 de octubre de 2017 en lo principal de dicha presentación la demandante principal evacúa el trámite de **la réplica**, quien expone:

En primer lugar se sostiene al contestar la demanda que su parte se habría desentendido en la demanda del plano de subdivisión que originó el Lote 2 y el antiguo Lote 1. La verdad es que esto no es así. En efecto, en la demanda, se señaló al mencionar los antecedentes, en la segunda página de la misma, lo siguiente: “Según consta en el título de dominio de la propiedad de las demandadas, las partes (entiéndase vendedor y comprador de dicho acto) declararon lo siguiente: “Las partes también declararon expresamente que el plano de división realizado por el ingeniero geomensor de la Universidad de Concepción don Javier Correa Correa, protocolizado bajo el número 557 ante el notario de Santiago don Eduardo Pinto Peralte, correspondiente al año 2000, se entiende como parte integral y esencial del contrato” (esta declaración es relevante por lo que se dirá más adelante)”.

Luego, en la página 3 de la demanda incluso se permitieron insertar una imagen de dicho plano. La aseveración de la parte demandada de que se han desentendido de él, además de no ser cierta, es hecha con la finalidad de hacer creer al Tribunal, que tratamos de esconder algo que diga relación con la información que contiene, lo que como pasaremos a demostrar no es efectivo, puesto que es dicho plano el que da la razón a esta parte.



«RIT»

Foja: 1

En relación a los argumentos de la demandada principal, indica:

1.- En relación al argumento de que las pretensiones de su parte implican desdibujar el plano elaborado por el Señor Correa. Ante este argumento lo primero que cabe señalar es que la propiedad en nuestro derecho se ampara antes en los títulos que en los hechos, y siendo así, la posesión inscrita tiene más valor que la posesión material. Por esta razón es que el argumento dado por la parte demandada no tiene validez alguna, puesto que si el terreno no coincide con los títulos y planos, lo que debe ajustarse es el terreno, y en ningún caso modificar los planos para que se adapten a lo que en el terreno existe. Pues bien, si lo que se dice es que tanto en el terreno como en los planos existe una línea recta, no queda sino concluir que el camino que es parte de esa línea está mal emplazado, como de hecho lo está, y debería correrse a la ubicación que las medidas de los planos señalan. Pero la verdad, es que si está o no en su lugar el camino, y si coincide o no con los planos, es algo que escapa tanto al objeto del juicio, como al análisis que debe efectivamente realizarse, que es tan simple como tomar las medidas que ambos planos señalan desde un punto cierto, como lo es el camino público, y ver si el cerco está o no donde los planos dicen.

Si se dice que las pretensiones de la actora significarían desdibujar el plano respecto de lo que se encuentra en el terreno, se puede contrargumentar diciendo que lo que está en el terreno no coincide con el plano en muchos otros aspectos, ya que según se puede apreciar en el plano, el camino de servidumbre debería hacer una pequeña curva al topar con el lote de mi representada. Sin embargo, en terreno, como se puede ver en la imagen que se inserta en la contestación de la demanda, no lo hace. En consecuencia, ninguna validez tiene dicho argumento ya que es evidente que las diferencias que entre terreno y plano existan son asuntos que, o bien puede obedecer a un acuerdo entre los dueños, o a errores que deben ser solucionados, pero que en nada alteran o afectan el objeto de este juicio, y además en muchos otros aspectos que no se relacionan con esta causa, el plano está “desdibujado”.

2.- En relación al argumento de que el plano del señor Ramírez estaría errado ya que debió decir 128 metros y no 120 como lo dice. Esta es la base de todas las posteriores argumentaciones, y es claramente lo que sustenta toda la teoría en virtud de la cual se defiende la demandada, y cómo lo pasaremos a revisar, se trata de una falsedad absoluta.

Esta diferencia de 8.8 metros no existe entre los planos y la defensa de la demandada se apoya sólo en que en el plano del señor Correa, este número se escribió en forma horizontal y no en forma vertical.



«RIT»

Foja: 1

En efecto, en el plano del señor Correa, se puede ver que se escribe 8.80 en forma horizontal, y en el del señor Ramírez, en forma vertical

Esto, como es claro, sólo se debe a que no había espacio en el plano del señor Correa para colocar los números en la dirección del deslinde al que se referían, pero en caso alguno se deben sumar al deslinde sur del lote 1 A, como intenta hacerlo creer la demandada.

Lo anterior se ve ratificado por los siguientes argumentos.

a. Tanto el lote 2, de mi representada, como el antiguo lote 1, del cual deriva el lote 1 A de las demandas, tiene un origen común, cual es el acto denominado “Renuncia de Usufructo, Partición y Adjudicación”, celebrado por escritura pública de fecha 19 de enero del año 2000, ante el notario de Santiago don Eduardo Pinto Peralta, número de repertorio 1.309-2000. Fue en esta partición en la que nacieron estos lotes. Así, en la cláusula quinta se señala expresamente lo siguiente: “Para los efectos de esta partición... los comparecientes han acordado dividir el predio individualizado en la forma que se consignará en tres planos de división que, firmado todos ellos y realizado por el ingeniero Geomensor de la Universidad de Concepción don Javier Correa Correa, se protocoliza....”.

Luego, en la cláusula vigésimo tercera de dicho acto se señalan los deslindes del antiguo Lote 1 y son: “Al norte, en ciento veintiséis metros con el denominado “Recinto de casas y jardín”, hoy perteneciente a Sociedad Agrícola y ganadera Boyeruca; al Sur, en parte en cincuenta metros con Lote Uno C, servidumbre de tránsito de por medio, y en parte en sesenta y nueve coma cincuenta metros con Lote Uno B; al Oriente, en veinticinco coma cero siete metros con camino público de Llico a Vichuquén; y al Poniente, en ocho coma ochenta metros con lote Número Dos del resto de la Primera Porción de la Hijuela Segunda de la Hijuelación del Fundo Culenmapu”.

Los deslindes del Lote 1 A, no pueden ser más claros, y como se ve, coinciden plenamente con lo que dice el plano.

Por otro lado, los deslindes de Lote 2, son los siguientes: “Norte: en 25,87 metros con Lote 14; AL SUR: en 102,5 metros con Lote 3, camino de servidumbre de por medio; AL ORIENTE, en parte en 102 metros con el denominado “recinto de casas y jardín”, hoy perteneciente a Sociedad Agrícola y Ganadera Boyeruca, en parte en 13 metros con Lote número 1, actualmente en común, y en parte con camino de servidumbre, y en parte también con tercera porción de la Hijuela cuarta de la hijuelación del Fundo Culenmapu; y AL PONIENTE, en 136 metros con lote número 4”.



«RIT»

Foja: 1

Indica que es posible apreciar del plano que el Lote 2 y el Lote 1, y específicamente el lote 1 A, son colindantes. Así el Lote 2 deslinda en 13 metros con el lote 1, ocho de los cuales con el lote 1 A, y el resto con camino de servidumbre, por otro lado el lote 1, deslinda con Lote 2, sólo en 8.80 metros.

Pero aún hay más, respecto de los deslindes del lote 1 A, se dice que su deslinde sur es: “en parte en cincuenta metros con Lote Uno C, servidumbre de tránsito de por medio, y en parte en sesenta y nueve coma cincuenta metros con Lote Uno B”. Los que sumados dan 119.5 metros y no 128.

Cabe hacer presente, que esta subdivisión original que se realizó en esta oportunidad de lote 1, quedó sujeta a correcciones, las que se hicieron mediante el plano del señor Ramírez, y fue en esa oportunidad en la que estos 119.5 metros se ajustaron a los 120 metros actuales, según el plano hoy vigente y debidamente inscrito.

Luego de realizar este simple análisis, ¿puede sostenerse con seriedad que el deslinde sur del lote 1 A es de 128 metros?, ¿puede decirse con algo de acierto que el Plano del señor Ramírez esta errado? Claramente, eso no es así.

b. Los demás deslindes del Lote 1 A de las demandadas hacen que sea imposible lo que se sostiene en su defensa. En efecto, cualquier alumno de enseñanza básica que se introduce en la más básica geometría, aprende el teorema de Pitágoras, el cual dice la suma de los cuadrados construidos sobre los catetos de un triángulo rectángulo es igual al cuadrado construido sobre la hipotenusa. Pues bien, sin querer excedernos del ámbito que nos compete, ni opinar sobre materias respecto de las cuales no tenemos competencias, debido a lo básico y sencillo del ejercicio, y por ser materia de educación básica, nos atrevemos a hacer el siguiente análisis.

La forma de lote 1 A es la de un triángulo rectángulo (incluyendo dentro de él al Lote 1 B), salvo por un pequeño rectángulo en su parte sur de una altura de 8.8 metros, que en la imagen de abajo identificamos con color azul. Pues bien, el deslinde oriente es de 22.03 más 25.07 metros, es decir de 47.1 metros. Si a ello le restamos los 8.8 metros del rectángulo de la base nos da que el cateto oriente del triángulo es de 38.3 metros, lo que elevado al cuadrado equivale a 1466.89. A su vez, el deslinde sur es de 51 más 69 metros, es decir de 120 metros, lo que elevado al cuadrado equivale a 14400 metros. Si sumamos 1466.89 más 14400 nos da un resultado de 15866.89, número cuya raíz cuadrada es 125.963844, es decir, una diferencia de sólo 4 centímetros con lo que se dice tanto en el título como en el plano que es el deslinde norte del Lote 1 A, que es de 126 metros.

Si el deslinde norte de esta propiedad es de 126 metros, es absolutamente imposible que el deslinde sur sea de 128. Sobre todo considerando que trata de



«RIT»

Foja: 1

una propiedad plana, y no hay accidentes topográficos que puedan alterar lo dicho.

c. Además de no ser efectivo el supuesto error del plano del señor Ramírez, se debe tener en consideración que uno y otro plano fueron encargados por la misma persona, el señor Gastón Mujica, que además resulta ser el antecesor en el dominio de las demandadas, y el representante legal de la antecesora en el dominio de la actual dueña del recito de casa y jardín. Siendo esto así es poco creíble que se haya producido un error en este sentido, y precisamente en el deslinde que separaba dos propiedades respecto de las cuales el señor Mujica tenía tanto interés.

3. En relación al argumento de que los títulos de las demandantes serían confusos y poco claros, puesto que limitan en parte también con Tercera Porción de la Hijueta Cuarta de la hijuelación del Fundo Culenmapu, lo que según dice sería imposible. Al respecto podemos explicar esta situación de una manera muy sencilla, y clara. En efecto, la Tercera porción de la Hijueta Cuarta de la hijuelación del Fundo Culenmapu, no colinda directamente con el Lote 2 de mí representada, pero si lo hace el recinto de casa y Jardín. Este recinto de casa y Jardín, actualmente de propiedad de una de las demandas, se confunde con parte de la Tercera Porción de la Hijueta IV. En efecto los títulos de la propiedad denominada Casas y Jardín, señalan textualmente lo siguiente: "...compuesta por cero coma treinta hectáreas de terrenos clase C-0-3, plano agregados; cero coma cuarenta y cinco hectáreas de terreno clase K-0-2 lomajes de rulo y cero coma cuarenta hectáreas de terrenos de clase L-0-1-playa y en conjunto con el terreno destinado a casa de don Omar Mujica Urzúa, o III Porción de la Hijueta IV, tiene ciento veinte metros de frente al Lago Vichuquén, conforme al anteproyecto de Hijuelación del Fundo Culenmapu...".

Como se puede apreciar, la propiedad recinto de casas y jardín tiene una peculiaridad bastante llamativa, en primer lugar sus deslindes no tienen dimensiones, y el plano que la gráfica, está elaborado a una escala tal, que es imposible obtenerlas. Pero además, y esto es lo interesante, dicha propiedad se confunde con parte de la III Porción de la Hijueta IV, es decir, lo único que sabemos es que comparten 120 metros de playa, pero no sabemos dónde ni con qué ancho. Esta situación era conocida por quien redactó la escritura denominada "Renuncia de Usufructo, Partición y Adjudicación", a la que ya nos hemos referido, y es por ello que por razones de una mayor seguridad, y ante la eventual partición u otra forma de aclarar esta situación que se pudiese dar, se prefirió señalar en los deslindes de lote 2 a la III porción de la Hijueta IV, pero ello, en caso alguno hace que los títulos de la propiedad de mi representada no sean claros, por el contrario,



«RIT»

Foja: 1

la falta de claridad parece estar en la propiedad vecina denominada Recinto de Casas y Jardín

Pero sea cual sea la situación, en lo concreto, y para lo que en este caso interesa, en la pretensiones que son objeto de esta demanda sí, hay claridad absoluta, y el deslinde del Lote 1 A no mide los 128.8 metros que la defensa de las demandadas pretende que mida.

4. En relación al argumento relativo a la falta de cierres y la imposibilidad de ubicar en terreno la propiedad de mi representada. Este argumento, es sólo semántico. En el terreno, existen hitos claramente definidos e identificables, los cuales también constan en los respectivos planos, el más claro ejemplo es el camino público. A partir de ellos el terreno de mi representada puede ser perfectamente identificable, de hecho es esto mismo lo que nos lleva a sostener que debe restituírsele lo que los planos dicen. En efecto, si se observa el plano, podemos ver que los 120 metros (51+69), que son el deslinde sur de la propiedad de las demandadas, se miden precisamente desde el camino público, y no habiéndose corrido dicho camino, desde ahí se debe tomar dicha medición para darse cuenta que el cerco actual se debe desplazar hacia el oriente un total de 6,3 metros al poniente del lugar en que hoy está.

Cabe en este punto aclarar algo que parece no haberse entendido bien por la parte demandada. Al contestar la demanda, se señala: “En resumen, el trazo que hemos denominado A-B tratándose del plano de Javier Correa, éste alcanza una distancia de 128,80 metros. Mientras que el plano elaborado por Marcelo Ramírez fija una medida de 120 metros. De esta forma se advierte una diferencia de 8,80 metros, que alega en su favor la demandante”. Esta afirmación de la defensa, demuestra que no se han entendido nuestras pretensiones y procede entonces que sean aquí aclaradas. Lo que hemos dicho es literalmente que: “Este cerco, según la información que manejo, está ubicado 6,3 metros al poniente del lugar en que, según los títulos y planos corre el deslinde correcto, y a lo largo de 8,8 metros...”. En otras palabras sostenemos que el cerco está desplazado al poniente 6.3 metros, no 8.8. Estos 8.8 metros que la demandada cree que queremos hacer valer a nuestro favor, corresponden a los deslindes oriente y poniente del terreno objeto de esta demanda, y como resulta evidente, la disputa de medidas se refiere más bien a los deslindes norte y sur de los mismos terrenos.

5. En relación a lo que se sostiene en la contestación respecto de que el dominio de sus representadas está amparado en virtud de su inscripción en el competente registro de propiedad, de todo lo que hasta aquí se ha dicho, no cabe sino concluir que esto no es así. En efecto, nadie puede pretender más que aquello que los títulos y planos dicen, y en consecuencia, si las medidas de títulos



«RIT»

Foja: 1

y planos son claras (y no están erradas como pretende hacerlo creer la parte demandada) la posesión material de ninguna superficie que exceda a la señalada en títulos y planos está amparada por una inscripción en el competente registro. Por otro lado, la propiedad de la demandante sí está amparada por el acto de partición y plano respectivo (el del señor Correa) que establece con toda claridad desde dónde empieza su propiedad y, en consecuencia, mi representada sí tiene una posesión inscrita respecto de la superficie que se reivindica.

Luego, en el otrosí de dicha presentación la parte demandante **contesta la demanda reconvencional** interpuesta por las demandadas principales en contra de sus representadas, oponiéndome a ella en todas sus partes y solicitando desde ya su total rechazo, con costas, en atención a los hechos y fundamentes de derecho que se expone:

Según se dice en la demanda ella se fundamenta en la circunstancia que doña Macarena Mujica Cuadrado y doña Ana María Cuadrado Kaiser, en común y en partes iguales, adquirieron en dominio del inmueble denominado Lote 1 A, según consta de la inscripción que rola a fojas 2.214 número 1.213 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén correspondiente al año 2013.

Tal retazo lo han poseído de buena fe desde la fecha en que compraron el Lote 1-A, cuya cabida, deslindes y plano que lo originó son los tantas veces señalados en lo principal.

La posesión la han detentado desde el año 2013, y a ella se debe agregar la que tuvieron los antiguos propietarios.

Según dicen, la posesión que alegan es ordinaria, toda vez que cumple con los requisitos para haber ostentado posesión regular y no interrumpida por más de cinco años, tiempo que resulta al sumar la de los antecesores.

Pues bien, al respecto sólo cabe señalar que nadie duda ni controvierte lo que se dice en la demanda reconvencional sólo respecto de la propiedad denominada Lote 1 A de dominio de las demandadas. No obstante lo anterior, lo que sí se niega y controvierte es que sean dueñas y poseedoras inscritas del retazo de terreno que es objeto de esta demanda.

En efecto, como ha sido largamente dicho tanto en la demanda como en la réplica, los títulos y planos del lote 1 A, señalan unas medidas y superficies claras, y el retazo que se reivindica excede ellas, en consecuencia, no existe ningún antecedentes jurídico, ni aún la posesión material, por muchos años que se la tengan para que las demandadas principales se sientan dueñas y sean poseedoras de terrenos que exceden de sus propiedades y que más aún están



«RIT»

Foja: 1

claramente dentro de la de mi representada. Por el simple hecho de que de ese suelo NO TIENEN TÍTULO.

Según el artículo 889 del Código Civil, la acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela, que es precisamente la situación en que me encuentro, puesto que siendo yo la legítima dueña no me encuentro en la posesión material de parte de mi propiedad.

Por otro lado, el artículo 897 del mismo código, señala que si alguien, de mala fe, se da por poseedor de la cosa que se reivindica sin serlo, será condenado a la indemnización de todo perjuicio que de este engaño haya resultado al actor.

El artículo 704 del Código Civil, establece que no es justo título el que adolece de un vicio de nulidad y el meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero. En el caso en concreto, a la luz de los hechos descritos, vemos que los títulos de dominio que se invocan reúnen los requisitos de tales, pero SÓLO respecto de una propiedad concreta y determinada, y el bien cuya reivindicación se solicita excede de los límites de la propiedad de las demandantes reconventionales y está dentro de la propiedad de mi representada, en consecuencia, las demandantes reconventionales NO TIENEN TÍTULO RESPECTO DEL MENCIONADO RETAZO DE TERRENO, lo que en otras palabras significa que ellas no son realmente dueñas de la parte de mi propiedad sino que sólo poseedoras materiales de mala fe y no inscritas de la misma.

Además, el artículo 706 del mismo código, establece que la buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio, y según se puede ver de los hechos descritos es imposible sostener que las demandadas puedan haberse tenido por dueñas del bien en cuestión, puesto que a simple vista excede de su propiedad.

El mismo artículo dispone que la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato, con lo que no queda más que descartar buena fe por parte de las demandadas principales.

Adicionalmente, el artículo 708, también del Código Civil, establece que es posesión irregular la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 702, esto es, justo título y buena fe, ambos elementos ausentes en la posesión material de las demandadas, lo que la vuelve inmediatamente en posesión además viciosa.

Para que opere de alguna forma la prescripción adquisitiva, es necesario, un justo título y el paso del tiempo, pues bien, como resulta evidente, para que



«RIT»

Foja: 1

opere la prescripción adquisitiva que se pretende mediante esta demanda reconvenicional es necesario un supuesto que no existe, cual es el justo título, ya que en el presente caso, al exceder el predio en cuestión la propiedad amparada por la inscripción de dominio y los planos respectivos, la posesión material que se tiene de los terrenos de mi representada es viciosa, irregular y no está amparada por un título.

Señala el artículo 2498 del código civil que “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”.

El artículo 2505 del Código Civil establece, por su parte señala que: “Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”.

Pues bien, al tener la demandada reconvenicional un título que la ampara en el dominio y posesión inscrita del retazo que se reivindica, y no tenerlo las demandantes reconvenicionales, no puede operar en contra del título de la primera una prescripción adquisitiva. Discutible sería el caso de que el dominio de las demandantes reconvenicionales se fundara en títulos que si comprendieran la parte de terreno en cuestión, pero ello no es así. El bien que se reivindica en la acción principal a todas luces excede de lo amparado por el título de la contraparte.

Finaliza solicita tener por contestada la demanda reconvenicional y rechazarla en todas sus partes, con costas, por no reunirse los requisitos jurídicos para que opere una prescripción adquisitiva en favor de las demandadas principales y demandantes reconvenicionales, puesto que al no tener un título que ampare la posesión del terreno sub lite, no se reúnen los requisitos para que opere prescripción adquisitiva alguna.

Con fecha 8 de noviembre de 2017, en lo principal la demandada viene en evacuar **dúplica** en los siguientes términos:

1.- El demandante niega que sus pretensiones implican desdibujar el plano elaborado por el señor Correa. El demandante funda su acción creyendo que no hay coherencia entre el terreno por una parte, y los títulos y planos por otra. Y ante ello busca una solución, exige trasladar el deslinde común entre ambos predios. Por nuestra parte, rechazamos la pretensión de la demandante toda vez que la posesión y dominio de mis representadas es consecuente con la inscripción y plano de subdivisión que originó tanto el Lote 2 y el antiguo Lote 1.



«RIT»

Foja: 1

En este sentido cabe afirmar que, los planos en general, vienen a interpretar o ilustrar una situación material existente. Así se tiene que los planos, como también los títulos de dominio, colaboran en describir con cierta precisión la situación de los suelos. Luego, y para lo que nos ocupa, hemos insistido en sostener que el plano de subdivisión confeccionado por don Javier Correa, se hizo interpretando el inmueble denominado “Primera Porción de la Hijueta Segunda de la Hijuelación del Fundo Culenmapu”. Los lotes originados a partir de esta subdivisión, en la medida en que han sido enajenados o transferidos, se han individualizado con mayor precisión en sus respectivos títulos e inscripciones, lo que en la especie es coherente con lo que dibuja el plano de subdivisión, a lo menos tratándose del inmueble de mis representadas.

Por otra parte, no es cierto lo que dice el demandante en cuanto afirma que, “si el terreno no coincide con los títulos y planos, lo que debe ajustarse es el terreno, y en ningún caso modificar los planos para que se adapten a lo que en terreno existe”. Afirmar aquello, es desconocer los procedimientos voluntarios por los cuales se solicita a los Tribunales Civiles rectificar las inscripciones conservatorias, las que incluso modifican las cabidas. Procedimientos judiciales por lo demás de muy frecuente tramitación, en especial, tratándose de predios rurales.

2.- El demandante aborda también el yerro que acusamos en el plano del señor Ramírez. Sostiene que partir de aquel argumento deriva la fuerza de nuestra defensa. Acá hay un punto que no puedo pasar por alto. El actor, quien sostiene que no hay error en el plano del señor Ramírez, formula una tesis basada en que la medida de 8,80 metros puesta en forma horizontal en el plano de Javier Correa, debe ser colocada de forma vertical (como lo hizo el señor Ramírez en su plano), y que ello no ocurrió debido a que no había espacio suficiente en el plano. Para confirmar su tesis parte señalando lo siguiente “Tanto el lote 2, de mi representada, como el antiguo lote 1, del cual deriva el lote 1A de las demandas (demandadas), tiene un origen común, cual es el acto denominado “Renuncia de Usufructo, partición y adjudicación”, celebrado por escritura pública de fecha 19 de enero del año 2000, ante el notario de Santiago don Eduardo Pinto Peralta, número de repertorio 1.309-2000. Fue en esta partición en la que nacieron estos lotes (...)”. Inmediatamente después de reproducir en lo pertinente la cláusula quinta de dicha escritura, en un apartado agrega lo que sigue, “en la cláusula vigésimo tercera de dicho acto se señalan los deslindes del antiguo Lote 1 y son: “Al norte, en ciento veintiséis metros con el denominado “Recinto de casas y jardín”, hoy perteneciente a Sociedad Agrícola y Ganadera Boyeruca; al Sur, en parte en cincuenta metros con Lote Uno C, servidumbre de tránsito de por medio,



«RIT»

Foja: 1

y en parte en sesenta y nueve coma cincuenta metros con Lote Uno B; al Oriente, en veinticinco coma cero siete metros con camino público de Llico a Vichuquén; y al Poniente, en ocho coma ochenta metros con lote Número Dos del resto de la Primera Porción de la Hijueta Segunda de la Hijuelación del Fundo Culenmapu”.

Al prestar atención a lo señalado por el demandante, podemos darnos cuenta que en rigor no transcribió los deslindes del antiguo Lote 1, tal como lo anunció, sino que transcribió los deslindes de Lote 1 A, hecho que se puede corroborar con un simple vistazo a los planos.

Con astucia intentó introducir una tesis artificial, la cual induce a creer que en el plano hecho por el señor Correa, y por consiguiente a partir de la transcripción de los deslindes del antiguo Lote 1, se estaría reconociendo en el título que los 8,80 metros, estarían dispuestos verticalmente como parte del deslinde Poniente.

Y de esta forma, tal como acusamos en nuestra contestación, se vuelve a desentender del plano del señor Javier Correa del cual se origina el Lote de las demandantes, y elabora su teoría a partir del plano de subdivisión del antiguo Lote 1 hecho por el señor Marcelo Ramírez Seguel.

3.- El demandante se ha percatado de una cuestión que aprovecho de corregir. Al final del punto 5 del escrito de contestación señalé lo siguiente, “De esta forma se advierte una diferencia de 8,80 metros, que alega en su favor la demandante”. En efecto, lo que el demandante pide es la reivindicación de un retazo de terreno, exigiendo desplazar el cerco existente en 6,3 metros hacia el oriente. De este modo, corrijo aquella parte como sigue: “De esta forma se advierte una diferencia derivada de la ubicación de los 8,80 metros, que señala influir de forma directa en la determinación de la superficie que reivindica.”

4.- En todo lo demás, solicito se tengan por reproducidos los hechos y el derecho contenidos en la contestación.

Luego **en el otrosí de dicha presentación** la parte demandante reconvenional **evacúa el trámite de la réplica**, señalando que se tenga por reproducido lo expuesto en la demanda reconvenional.

Con fecha 16 de noviembre de 2017 en lo principal la demandada reconvenional evacua el **trámite de la duplica** respecto de la demanda reconvenional, señalando que:

La demanda reconvenional de autos sólo tiene un fundamento, que de hecho es prácticamente todo el texto de la demanda, y es el siguiente: “Tal retazo lo han poseído de buena fe desde la fecha en que compraron el Lote 1- A, cuya cabida, deslindes y plano que lo originó me he referido con suficiencia en los principal de éste escrito.



«RIT»

Foja: 1

La posesión la han detentado desde el año 2013, ya y a ella debe agregarse la que tuvieron los antiguos propietarios y/o poseedores en aquel retazo.

La posesión que alegamos es ordinaria, toda vez que cumple con los requisitos de haber ostentado posesión regular y no interrumpida por más de cinco años, tiempo que resulta según dijéramos al adicionar la de los antecesores”.

Ahora bien, no por breve, un argumento es malo, y su poder de convencimiento radica en la fuerza de su lógica, o en la veracidad de sus fundamentos.

En el presente caso, la lógica que ocupa el demandante reconvenicional en el texto transcrito, es perfecta, y se basa una dos antecedentes muy sencillos que llevados a una ecuación sería la siguiente: “posesión + plazo = prescripción adquisitiva”.

Sin embargo, esta lógica monolítica e indestructible, evita hacerse cargo del principal de los elementos necesarios para que pueda operar, y es sencillamente que uno de los términos de la ecuación no existe.

En efecto, como lo dijimos al contestar la demanda, la posesión que invoca la parte contraria no es tal, en cuanto posesión legal e inscrita se refiere.

Efectivamente tiene la parte demandada la posesión material, pero no tiene, en ningún caso, la posesión inscrita del retazo de terreno que en la acción principal de reivindica, y cuya prescripción se pide sea declarada mediante la demanda reconvenicional. Si no la tuviera (esa posesión material) este juicio no existirá, ya que precisamente lo que busca esta parte con su acción principal es recuperar la posesión material, y se atreve a solicitarlo, puesto que tiene la posesión inscrita de la misma.

Para que opere la prescripción adquisitiva es necesario ser poseedor, y que transcurra el respectivo plazo, sin embrago, para que esto sea efectivo y opere la “ecuación” que plantea la tesis de la demandante reconvenicional, es necesario una ecuación previa, cual es “Justo título + tenencia + ánimo de señor y dueño = posesión”.

Por otro lado es el artículo 2505 del Código Civil el que zanja definitivamente este asunto, el cual señala que: “Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”.

Luego entonces, lo que ha intentado hacer es que su contraria entienda, es que no cuenta con un título que ampara su posesión, puesto que el título de dominio del Lote 1 A de las demandas es muy claro en señalar sus dimensiones y



«RIT»

Foja: 1

deslinde, y no hay razón alguna para sostener por parte de ellas que poseen ni un solo metro de tierra que esté fuera de los límites que los títulos y planos señalan, amparadas en la inscripción que rola a fojas 2.214 número 1.213 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén correspondiente al año 2013 y el plano elaborado por don Marcelo Ramírez Seguel.

Muy distinto sería el caso si ellas tuviesen un título que incorporara el terreno en cuestión, pero eso no ocurre. En ese hipotético caso se podría hablar de una superposición de inscripciones, caso en el cual, para zanjar el asunto habría que atender a factores diferentes tales como antigüedad de la inscripción y tenencia o posesión material de la propiedad.

Pero además, en el hipotético caso que se plantea, habría que estar a un factor que la demandante reconvenicional intenta pasar por alto. Supongamos, sólo por un momento, que el título de las demandantes reconvenicionales amparara la posesión del terreno en cuestión, es decir, lo señalara como parte de su propiedad. En ese caso, ellas sí tendrían un título, estaría debidamente inscrito, y tendrían la posesión material de terreno. En otras palabras pareciera que se reunirían todos los requisitos como para que operara la prescripción adquisitiva. Sin embargo, al tener sobre ese mismo suelo mi representada un título inscrito, e incluso más antiguo, esta norma especialísima y de aplicación restrictiva, como lo es el 2505 del CC, establece que el plazo de prescripción sólo empezará correr desde “desde la inscripción del segundo”. Por lo especial de esta materia, y lo excepcional que resulta a la lógica del sistema registral y la importancia de la posesión inscrita, en este caso concreto, de nada vale la suma de posesiones anteriores, puesto que al enfrentarse dos título inscritos, recién en el momento de la inscripción del segundo (más nuevo) ambos tienen la igualdad de naturaleza como para poder competir, antes de ello, ni siquiera se ponía la ley en el caso de dudar cuál prevalece. Siendo así, y considerando que el título de la contraria es del año 2013, el plazo para que opere la prescripción adquisitiva invocada aún no se ha cumplido.

Sin embargo, en el caso en cuestión, la propiedad de las demandas necesariamente se acaba ahí donde comienza la de la demandante, y siendo así, es de hecho imposible que se produzca una superposición o traslape de inscripciones, Luego, teniendo las medidas claras, no hay más que hacer que tomar una huincha de medir y ver hasta dónde llegan los metros que señalan los títulos y planos y el asunto debería estar resuelto.

A pesar de lo sencillo que esto resulta, jurídicamente hablando, vemos como se intenta en la acción principal, presentar un escenario que no es tal, dando razones que no tienen ninguna relevancia para el caso, tales como que hay una



«RIT»

Foja: 1

estaca o que el plano está mal hecho, y que además no son ciertas. Eso mismo ocurre en este caso. Se ha ejercido la acción reconvenzional invocando prescripción. Se dice que se posee regularmente y que transcurridos los plazos, sumando las posesiones de los antecesores en el dominio, esta prescripción ha operado.

Pues bien, esta parte reitera lo sostenido al contestar la demanda reconvenzional, en el sentido de sostener que no tienen título respecto del retazo de terreno objeto de las acciones de autos. Por tanto, será carga de la contraparte probar en este juicio, no sólo cuál sería su y por tanto su título no es título respecto del terreno señalado.

Con fecha 7 de diciembre de 2017 se llevó a efecto el **comparendo de conciliación**, el que no prosperó debido a la inasistencia de la parte demandada.

Con fecha 04 de abril 2018 complementada por otra de 15 de noviembre de 2018, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 7 de marzo de 2019 las partes fueron citadas a oír sentencia.

Y considerando,

En cuanto a la objeción de prueba documental.

Primero: Que con fecha 13 de diciembre de 2018, comparece don Eugenio Parot Soto, en representación de la demandada Ana María Cuadrado Kaiser interponiendo incidente de objeción de prueba documental de la demandante incorporada bajo los números 7 y 8 de su escrito de 7 de diciembre del mismo año, estos son, informes periciales que habría elaborado Iván González Robledo, en las causas Roles n° C-10-2016 y C-11-2016, ambas del Juzgado de Letras de Licantén, por la causal de falsedad, esto es, por consistir en supuestos documento que emanarían de un tercero, el Sr. González Robledo, quien no los ha reconocido en la presente causa, lo que justifica la presente objeción, atendido lo dispuesto por el artículo 346 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, que impone a la parte que acompaña el documento privado, la carga de acreditar su autenticidad, a través del reconocimiento en juicio de su respectivo autor, lo que no ha acontecido en autos.

Indica que el Sr. González Robledo, quien aparentemente habría elaborado estos supuestos “informes” no ha sido designado por como perito judicial en la presente causa, lo que demuestra que la causal de objeción antes indicada se encuentra configurada.

Tampoco las supuestas copias de los pseudo informes periciales que se acompañan, tiene timbres ni constancia de autorización otorgada por el Ministro de Fe del Tribunal, de manera que es evidente que, tratándose de documentos emanados de terceros que no son parte del juicio, no es posible que conste la



«RIT»

Foja: 1

autenticidad de los mismos, sin un reconocimiento previo del autor, en calidad de testigo.

Segundo: Que, evacuando traslado la demandante refiere que los documentos acompañados son, tal como se indica en el escrito “Copia autorizada extraída de la página del poder judicial, del peritaje realizado por el perito judicial don Iván González Robledo...”. Es decir, no se está presentando un peritaje, ni un informe elaborado para este juicio, lo que se está haciendo es presentar un documento electrónico subido por un perito judicial a la página web del poder judicial mediante la oficina judicial virtual. Es decir, del documento en cuestión no conocemos ni sabemos si existe una copia impresa puesto que como se puede apreciar por el Tribunal, fue acompañado a un expediente judicial en julio de 2016, es decir, ya iniciada la tramitación electrónica, por lo que lo lógico será pretender que este documento no existe en formato de papel.

Por otra parte, se equivoca la parte demandada cuando sostiene que para darle valor a este instrumento es necesario que venga a ser reconocido por quien lo suscribe. Un informe pericial, no es, como parece creerlo la demandada, un instrumento privado, se trata de un acto dentro de un procedimiento judicial, encargado y ordenado por un tribunal de la República, que para su materialización requiere una serie de formalidades legales, las cuales todas se encuentra cumplidas.

Dispone el inciso tercero del artículo 4 de la ley 20.886, que. “...Las copias autorizadas de las resoluciones y actuaciones deberán ser obtenidas directamente del sistema informático de tramitación con la firma electrónica correspondiente, la que contará con un sello de autenticidad”. Es posible que la contraparte no haya estado en conocimiento de esta disposición legal, pero no puede dejar de notar que todas y cada una de las páginas de los dos documentos acompañados por esta parte tiene un sello en la esquina inferior izquierda que dice “JUZGADO MIXTO DE LICANTÉN”, con lo que cumplen los requisitos necesarios para ser considerados como una copia autorizada de los mismos.

Por último, si el Tribunal aún tiene dudas respecto de la autenticidad de estos documentos que insiste son auténticos, procede que reciba esta incidencia a prueba, oportunidad en la cual se podrá pedir que se tengan a la vista los otros expedientes, solicitar copias autorizadas de ellos, citar al perito a que los reconozca, a absolver posiciones a la demandada para que confiese que fueron presentados en otro juicio, etc., todo para probar algo que en realidad no debe ser probado, puesto que desde que existe la oficina judicial virtual, la existencia de estos documentos es un hecho público y notorio.



«RIT»

Foja: 1

Es en base a lo anterior que solicita se rechace la objeción formulada por la demandada, y adicionalmente habida consideración a dos importantes principios inspiradores de nuestro derecho, como lo son la economía procesal, que persigue que el procedimiento se desarrolle en el menor número de actuaciones, en el menor tiempo, y con los menores gastos posibles, y el principio de buena fe procesal, que persigue que las partes realicen sus actuaciones procesales sin fines dilatorios ni con un ánimo diferente al que el acto mismo persigue.

Al momento de sopesar la objeción formulada, y decidir se rechazará o no con costas, el Tribunal no puede pasar por alto el hecho de que al menos en lo que respecta al documento N° 8, el juicio en que se realizó el peritaje, es un juicio en que intervinieron las mismas partes que en la presente causa, y en el del N° 7 también fue parte una de las demandadas de estos autos, por lo que su desconocimiento no parece plausible, y alegar su falsedad no puede ser considerado sino como un acto de mala fe.

Finalmente, solicita se rechace la objeción, sin necesidad de prueba, con costas.

Cuarto: Que para resolver la incidencia planteada, lo primero que se debe tener en consideración respecto de la causal invocada, la falsedad, es que aquella debe distinguirse en cuanto a su procedencia respecto de instrumentos públicos o de instrumentos privados. La primera de ellas procede cuando el documento no ha sido realmente otorgado y autorizado por las personas y de la manera que en el mismo instrumento se expresa. Es un documento que sólo tiene la apariencia de público. La segunda, por su parte, procede cuando no emana de la parte contra quien se hace valer o que emanando de ella se ha alterado su contenido. No es auténtico.

Luego, el Tribunal deberá verificar la forma en que se han tenido por acompañados los documentos en cuestión, esto es, con citación, lo que ocurre tanto respecto de los instrumentos públicos, según se desprende de los arts. 795 n° 5 y 800 n° 2 del Código Procedimiento Civil; como de los privados, cuando emanan de terceros ajenos al juicio.

Aquí se produce la primera discusión, en cuanto la incidentista estima que se trata de un instrumento privado y la demandante refiere que se trata de un instrumento público, esto ocurre en razón que según se aprecia de los documentos acompañados se tratan de dos informes acompañados por don Iván González en las causas C-10-2016 y C-11-2016, indicando la demandada que por ello son privados, y señalando la demandante que son públicos en cuanto indican al pie de cada una de sus páginas las palabras “Juzgado Mixto de Licantén”.



«RIT»

Foja: 1

Al respecto, estima esta magistrado que no es posible determinar por medio de aquella locución si efectivamente los aludidos documentos se encuentran o no incorporados dentro de la causa aludida, pues en primer término esa frase no corresponde a la individualización correcta de este Juzgado, o sea, no ha sido practicada por este ente, además, en la última página se aprecia la existencia de un cargo del Tribunal, es decir, se trataría de un documento ingresado por mano y posteriormente agregado a la carpeta virtual de cada una de las causas aludidas, y finalmente, no cuenta con una firma electrónica avanzada que provenga del Tribunal, tratándose en definitiva, de una supuesta copia simple. Y no habiendo comparecido ante este Tribunal la persona que ha otorgado el documento, no se puede tener por establecido que aquel sea verdadero, razón por la cual se acogerá la objeción planteada por la demandada.

En cuanto al fondo.

Quinto: Que conforme el mérito de la etapa de discusión se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.- Efectividad de que la demandante es dueña del predio cuya reivindicación se solicita. Hechos que lo constituyen. 2.- Efectividad de que la demandada ha realizado actos que importan desconocer el derecho de dominio de la demandante, privándola de la posesión de parte de la propiedad sublite. Hechos que lo constituyen. 3. Deslindes y medidas del retazo de terreno que se pretende reivindicar por la demandante y cuya prescripción adquisitiva demanda la demandante reconvenional. Hechos que lo acreditan. 4.- Efectividad de haber detentado las demandadas por más de cinco años la posesión del retazo de terreno que se pretende reivindicar.

Sexto: Que la parte demandante y demandada reconvenional, a fin de acreditar sus pretensiones rindió la siguiente prueba:

1. Copia de la inscripción de dominio del Lote 2 que rola a fojas 408, número 301, del Registro de Propiedad que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Licantén, correspondiente al año 2000.

2. Copia de la inscripción de dominio a nombre de la demandada del Lote 1-A que rola a fojas 2.214, número 1.213, del Registro de Propiedad que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Licantén, correspondiente al año 2013

3. Copia autorizada de la inscripción de la propiedad de fojas 408, número 301, del registro de propiedad que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Licantén correspondiente al año 2.000, con certificado de dominio vigente.

4. Copia autorizada de la inscripción de la propiedad de las demandadas de fojas 2.214, número 1.213, del registro de propiedad que lleva el Conservado de Bienes Raíces de Licantén correspondiente al año 2.013, con certificado de dominio vigente.



«RIT»

Foja: 1

5. Copia autorizada del plano de plano "PLANO DEL FUNDO CULENMAPU" confeccionado por don Victor Pellegrini, que en copia se agregó con el N° 77 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de ésta ciudad del año 1976.

6. Copia autorizada del plano de plano "SUBDIVISIÓN RESTO DE LA PRIMERA PORCION DE LA HIJUELA SEGUNDA DE LA HIJUELACION DEL FUNDO CULENMAPU", confeccionado por el Ingeniero Geomensor don Javier Correa Correa, que en copia se agregó con fecha 24 de mayo del año 2000, con el N° 77 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad.

7. Copia autorizada del plano de plano "CAMBIO DE USO DE SUELO Y SUBDIVISIÓN LOTE N°1 RESULTANTE DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PRIMERA PORCIÓN DE LA HIJ. SEGUNDA HIJUELACIÓN FDO. CULENMAPU" confeccionado por don Marcelo Ramírez Seguel, que en copia se agregó con el N° 90 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad del año 2002.

8. Copia Autorizada de la escritura de "RENUNCIA DE USUFRUCTO, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN", celebrada por escritura pública de fecha 19 de enero del año 2000, ante el notario de Santiago don Eduardo Pinto Peralta, número de repertorio 1.309-2000.

Séptimo: Que, por su parte, la demandada y demandante reconventional se valió de prueba documental para acreditar sus alegaciones y defensas, consistente en copia de la escritura pública de fecha 13 de diciembre de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Linda Bosch Jiménez, no objetado.

Octavo: Que, la acción reivindicatoria de acuerdo a lo que establece el artículo 889 del Código Civil, "es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela".

En consecuencia, para que prospere la acción debe probarse el dominio del actor, dicho dominio debe ejercerse sobre una cosa singular y, finalmente, la posesión del demandado debe ejercerse respecto de aquella.

Noveno: Que, para efectos de acreditar el primer requisito señalado, esto es, que el actor sea dueño del predio que pretende reivindicar, se incorporó por la demandante Copia de la inscripción de dominio, con su respectivo certificado de dominio vigente del Lote n°2 resultante de la subdivisión de la primera porción de la Hijueta Segunda de la Hijuelación del Fundo Culenmapu, ubicado en la comuna de Vichuquén, Provincia de Curicó, de una superficie aproximada de 6.777 metros cuadrados, y cuyos deslindes son los siguientes: Al norte, en 25,85 metros con



«RIT»

Foja: 1

Lote 14; Al sur, en 102,5 metros con Lote 3, camino de servidumbre de por medio; Al oriente, en parte en 102 metros con el denominado "Recinto de Casas y Jardín", hoy perteneciente a Sociedad Agrícola y Ganadera Boyeruca, en parte en 13 metros con Lote N°1, actualmente en común y, en parte con camino de servidumbre, y en parte también con Tercera porción de la Hijueta Cuarta de la Hijuelación del Fundo Culenmapu y; Al poniente, en 136 metros con Lote n°4, cumpliéndose con el primer requisito de la acción.

De esta manera, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 700 del Código Civil debe la demandante ser reputada dueña, mientras otra persona no justifique serlo y, es del caso, que no existe prueba en estos antecedentes, que justifique que alguna otra persona sea propietaria del inmueble de marras y que, en definitiva, desvirtúe esta presunción, razón por la cual se tiene por acreditado que doña Macarena del Tránsito Zanetta Mujica, es dueña del Lote n°2, cumpliéndose con el primer requisito de la acción.

Décimo: Que en cuanto al requisito de la singularidad de la cosa, ha de indicarse que el aludido carácter se refiere a que el bien deba estar especificado de un modo tal que no quepa duda alguna acerca de su individualidad, es decir, en términos que no sólo haga posible la discusión y el conocimiento del tribunal se circunscriba a una cosa concreta y conocida, sino que, además permita la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del actor.

En este punto, se aprecia que el título de dominio indica que se trata de un inmueble de una superficie aproximada de 6.777 metros cuadrados, y cuyos deslindes son los siguientes: Al norte, en 25,85 metros con Lote 14; Al sur, en 102,5 metros con Lote 3, camino de servidumbre de por medio; Al oriente, en parte en 102 metros con el denominado "Recinto de Casas y Jardín", hoy perteneciente a Sociedad Agrícola y Ganadera Boyeruca, en parte en 13 metros con Lote N°1, actualmente en común y, en parte con camino de servidumbre, y en parte también con Tercera porción de la Hijueta Cuarta de la Hijuelación del Fundo Culenmapu y; Al poniente, en 136 metros con Lote n°4.

Sin embargo, la demandada principal ha señalado que aquello no resulta suficiente, ya que el hecho que se indique en el deslinde oriente "...en parte también con Tercera porción de la Hijueta Cuarta de la Hijuelación del Fundo Culenmapu", provoca que no sea correcta la individualización, refiriendo además que el título de la demandante principal contendría un error, pues sería imposible que colinde con la Tercera Porción de la Hijueta Cuarta, ya que los Lotes 1 y 2 son resultado de la subdivisión de la Hijueta II.

Al respecto, la actora principal, alude que esta Hijueta si bien no colinda con su terreno, aquel sí lo hace con el Recinto de Casas y Jardín, el cual se confunde



«RIT»

Foja: 1

con parte de la Tercera Porción de la Higuera IV. En efecto los títulos de la propiedad denominada Casas y Jardín, señalan textualmente lo siguiente: "... compuesta por cero coma treinta hectáreas de terrenos clase C-0-3, plano agregados; cero coma cuarenta y cinco hectáreas de terreno clase K-0-2 lomajes de rulo y cero coma cuarenta hectáreas de terrenos de clase L-0-1-playa y en conjunto con el terreno destinado a casa de don Omar Mujica Urzúa, o III Porción de la Higuera IV, tiene ciento veinte metros de frente al Lago Vichuquén, conforme al anteproyecto de Higuera del Fundo Culenmapu...", es decir, lo único que sabe es que comparten 120 metros de playa, pero no dónde ni con qué ancho. Esta situación era conocida por quien redactó la escritura denominada "Renuncia de Usufructo, Partición y Adjudicación", y por razones de una mayor seguridad, y ante la eventual partición u otra forma de aclarar esta situación que se pudiere dar, se prefirió señalar en los deslindes de lote 2 a la III porción de la Higuera IV, pero ello, en caso alguno hace que los títulos de la propiedad de su parte no sean claros, por el contrario, la falta de claridad parece estar en la propiedad vecina denominada Recinto de Casas y Jardín.

Así, a efectos de resolver la controversia se ha tenido a la vista el título correspondiente al Lote 1-A que rola a fojas 2.214 número 1.213 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén, correspondiente al año 2013 con su respectivo certificado de dominio vigente, que indica que aquel es resultante de la subdivisión del Lote n°1 de la I porción de la Higuera II de la Higuera del Fundo Culenmapu, ubicada en la comuna de Vichuquén, Provincia de Curicó, de una superficie aproximada de 823 m², inscrito a nombre de las demandadas Ana María del Carmen Cuadrado Kaiser y Macarena Mujica Cuadrado, cuyos deslindes especiales corresponden: Al norte, en 126 con el denominado "Recinto de Casas y Jardín", hoy perteneciente a la Sociedad Agrícola y Ganadera Manantiales; Al sur, en parte en 51 metros con Lote 1-C, servidumbre de tránsito de por medio y en parte en 69,50 metros con Lote 1-B; Al oriente, en 25,07 metros con camino público de Llico a Vichuquén y; Al poniente, en 8,80 metros con Lote N°2 del resto de la primera porción de la Higuera Segunda de la Higuera del Fundo Culenmapu.

Asimismo, se ha podido verificar mediante el plano de Subdivisión Resto de la Primera Porción de la Higuera Segunda de la Higuera del Fundo Culenmapu, confeccionado por el Ingeniero Geomensor Javier Correa Correa, agregado con el n°77 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén, correspondiente al año 2000, en conjunto con el plano Cambio de Uso de Suelo y Subdivisión Lote N°1 resultante de la subdivisión de la primera porción de la Higuera Segunda Higuera del Fundo Culenmapu, confeccionado por don



«RIT»

Foja: 1

Marcelo Ramírez Seguel, agregado con el n°90 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén, correspondiente al año 2000, que la individualización del denominado Recinto de Casas y Jardín también corresponde a la Tercera Porción de la Hijueta Cuarta, lo que coincide precisamente con lo indicado por la actora principal en cuanto se confundirían ambos inmuebles, por ser llamados indistintamente en uno u otro título, conclusión a la que se puede arribar pese a no contar con los títulos de Recinto de Casas y Jardín, por haberse graficado la situación en los distintos planos incorporados en autos.

De esta manera, se puede verificar que el inmueble objeto de la litis se encuentra lo suficientemente individualizado, cumpliéndose de esta forma con el segundo requisito de la acción.

Undécimo: Que respecto del tercer requisito, esto es, que la posesión del demandado principal se ejerza efectivamente respecto del inmueble denominado Lote 2, la demandada principal, aduce que el plano elaborado por el Sr. Mauricio Ramírez se encontraría errado, ya que debió decir en el deslinde sur 128 metros y no 120 como dice, pues bien de la simple vista de los planos agregados bajo el n°77 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén del año 2000, elaborado por don Javier Correa C. y el n°90 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén del año 2002, elaborado por don Mauricio Ramírez, se aprecia que efectivamente en el primero de ellos, el n° 8,80 aparece escrito en forma horizontal, y en el segundo aparece escrito en forma vertical, lo que podría dar a entender que el deslinde sur del Lote 1-A comprendería un total de 128 metros, sin embargo, de la sola lectura de los títulos se aprecia que dicho deslinde tendría un total de 120 metros conformado por 69,5 metros que corresponden al Lote 1-B el cual se encontraría por graficarlo de alguna manera dentro del Lote 1-A de las demandadas, pues si se extiende como línea imaginaria la ubicación del terreno, se encuentra paralelo a la servidumbre de tránsito existente entre los Lotes 1-A, 1-B y 1-C (correspondiendo en el Lote 1-B a 69 metros), y con 51 metros con el Lote 1-C, lo que sumado entre los Lotes 1-B y 1-C da en total 120 metros desde el camino público Llico-Vichuquén.

Por otro lado, el mismo título indica que deslinda al poniente en 8,80 metros con el Lote 2, lo que coincide precisamente con los metros que la demandada principal se ha arrogado, aduciendo que aquello sería parte de su propiedad, por encontrarse este número escrito en horizontal en el plano, pese a que aquello no es lo que señala su título de dominio.

Finalmente, es del caso que tanto en el plano de Ramírez como el de Correa, se señala que el Lote 2 deslinda al oriente en 13 metros con el Lote 1,



«RIT»

Foja: 1

siendo este título anterior a la partición del año 2002, lo que hace absolutamente plausible la posición del demandante en cuanto a que efectivamente la demandada principal ha ocupado 8,80 metros que a aquel le corresponden, corriendo los linderos que separaban la propiedad según los títulos de dominio, tal como lo ha reconocido la demandada principal al contestar la demanda cuando señala que ha colocado un cerco en dicho lugar, razón por la cual concurriendo todos los requisitos de la acción, se dará lugar a ella según se dirá en lo resolutive del fallo.

Duodécimo: Que en cuanto a la demanda reconventional, habiéndose acogido la demanda principal y recayendo aquella justamente sobre el terreno cuya reivindicación se ha concedido, no se dará lugar a ella según se dirá en lo resolutive del fallo.

Decimotercero: Que la demás prueba en nada altera lo ya resuelto por el Tribunal.

Y teniendo además presente lo dispuesto en los artículos 689, 700, 889, 890, 895, 1698, 1700 y 1713 del Código Civil, 144, 160, 254, 342, y 384 del Código de Procedimiento Civil, **se resuelve:**

I. Que **se acoge la objeción documental** planteada por la demandada respecto de los documentos signados como copia autorizada de peritajes realizados por don Iván González Robledo en causas C-10-2016 y C-11-2016 de este Tribunal, sin costas.

II. Que se acoge la demanda interpuesta por doña **Macarena del Tránsito Zanetta Mujica**, en contra de doña **Ana María del Carmen Cuadrado Kaiser**, y de doña **Macarena Mujica Cuadrado**, todas ya individualizadas y, en consecuencia, se declara que:

a) Doña Macarena del Tránsito Zanetta Mujica es dueña exclusiva del retazo de terreno de 8,80 metros, contados a continuación de los 120 metros de distancia del camino público Llico-Vichuquén, correspondiente al deslinde sur del Lote 1-A y la porción de terreno constituida desde este punto por un trazo en dirección al norte hasta la intersección conformada por los Lotes 1-A, Recinto de Casas y Jardín y el Lote 2, y toda su extensión hasta el cerco que fue colocado en el lugar por las demandadas, según aparece en el plano n°90 agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Licantén, correspondiente al año 2002.

b) Que las demandadas perdidosas, doña Ana María del Carmen Cuadrado Kaiser y doña Macarena Mujica Cuadrado, deberán restituir la posesión material del retazo de terreno descrito en la letra a) precedente, retirando para ello el cerco instalado por ellas, corriéndolo hasta el punto correspondiente al deslinde



«RIT»

Foja: 1

ponente de su propiedad, lo que deberán realizar dentro de tercero día desde que quede firme y ejecutoriada la presente sentencia.

III. Que se tiene a las demandadas principales y demandantes reconventionales como poseedoras de mala fe del retazo de terreno que se ordena restituir y se reserva al demandante el derecho de perseguir las indemnizaciones y restitución de frutos que procedan, para la etapa de cumplimiento del fallo.

IV. Que se condena en costas a las demandadas principales y demandadas reconventionales, por haber resultado totalmente vencidas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-8-2017

Resolvió **Constanza Catalina Naranjo Alé**, Juez Titular del Juzgado de Letras y Garantía de Licantén.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. En Licantén, a dos de agosto de dos mil diecinueve

