

Concepción, diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno.

**Visto:**

**I.- En cuanto a la apelación deducida por el demandado principal y demandante reconvencional:**

Se reproduce la sentencia definitiva de tres de agosto de dos mil diecinueve escrita a fojas 455 y siguientes, previa eliminación del considerando vigésimo quinto, complementada por la de veinte de noviembre de dos mil veinte escrita a fojas 497.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

**Primero:** Que el demandado solicita que el fallo impugnado sea revocado y que se rechace, con costas, la acción reivindicatoria. En cuanto a la demanda reconvencional, pide que sea acogida, declarando que ha adquirido el dominio del inmueble denominado Colliguay por haber operado en su favor la prescripción adquisitiva y se ordene la cancelación de la inscripción conservatoria existente a nombre del demandante principal y demandado reconvencional, que corre a fojas 3415, número 2155 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante correspondiente al año 1999, o en subsidio, que ha adquirido el dominio, por este modo de adquirir de aquella parte del terreno denominado Lote N° 8, de una cabida de 4,82 hectáreas que tiene los siguientes deslindes: Norte en 616,3 metros, Este, 92,3 metros con camino Quilacoya a Talcamávida, Sur, 431,8 metros y Oeste en 208,5 metros, porción que se superpone al terreno de propiedad de Forestal Mininco S.A. denominado predio Colliguay, ordenando que la sentencia que la acoja se inscriba al margen de la inscripción rolante a fojas 3415, número 2155 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes raíces de Chiguayante correspondiente al año 1999.

Fundamenta su arbitrio, en síntesis, que es dueño y poseedor del Lote N° 8 del sector Hijuelas, resultante de la subdivisión de un bien raíz compuesto por cinco retazos, ubicado en Unihue, subdelegación de Talcamávida, comuna de Hualqui, Provincia de Concepción, Octava Región del Bío Bío, que tiene una superficie aproximada de 11,70 hectáreas y los siguientes deslindes particulares: al norte con lote número siete resultante de la misma subdivisión, actualmente de Follador; al sur, con lote número cinco nueve resultante de la misma subdivisión; al oriente, con camino público que va de Quilacoya a Talcamávida, y al poniente, con río Bío Bío. Indica que el



dominio se encuentra inscrito a su nombre a fojas 1083 vuelta, número 620, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante del año 2014. Sostiene que ha estado en posesión pacífica y con ánimo de señor y dueño de tal retazo de terreno desde el año 2014, pero agregando a su posesión la de sus antecesores en el dominio, desde el año 1973. ejerciendo en tal retazo actos a que sólo da derecho el dominio, habiendo operado la prescripción adquisitiva extraordinaria, por cumplirse todo y cada uno de los requisitos de procedencia, siendo de papel la inscripción de dominio del demandante y demandado reconvenzional.

**Segundo:** Que son hechos establecidos en el proceso y no controvertidos por las partes, los siguientes:

1.- Que, el 25 de octubre de 1999, por medio de resolución N°1853, emanada del Ministerio de Bienes Nacionales, se hace lugar a la solicitud de regularización de posesión presentada el 30 de diciembre de 1998, referente al inmueble ubicado en sector Colliguay, localidad Quilacoya, comuna de Hualqui, provincia de Concepción y que tiene una superficie de 78,06 hectáreas, y sus deslindes son: Norte; fundo “el rosario” de Santis Herrera-separado por cerco, Este; camino público de Quilacoya a Talcamávida, Sur; sucesión Lara Arévalo y Osvaldo Lara Lara, ambos separados por cerco, Este, río Bio Bío afecto a servidumbre de tránsito de uso público en una faja de 5 metros, de una extensión de 740, 00 metros, ordenando la inscripción del inmueble a nombre de Inmobiliaria y Forestal Maitenes S.A.

2.- Que Forestal Mininco S.A. es la continuadora legal de Inmobiliaria y Forestal Maitenes S.A., la que fue absorbida por la primera.

3.- Que don Jorge Antonio Morales Moraga es dueño del Lote N° 8 del Sector Hijuelas, comuna de Hualqui, de una superficie aproximada de 11,70 hectáreas y los siguientes deslindes: al Norte, con lote n°7 resultante de la misma subdivisión, actualmente de Follador; al Sur, con lote n°9 resultante de la misma subdivisión; al Oriente, con camino público que va de Quilacoya a Talcamávida; y al Poniente, con el río Biobío. Este lote resultó de la subdivisión de un bien raíz de compuesto por 5 retazos, ubicados en Unihue, subdelegación de Talcamávida, comuna de Hualqui.

4.- Que la demandante efectuó una serie de faenas forestales en el fundo Colliguay, incluyendo un plan de manejo de plantaciones forestales presentada en el año 2011, en cuya resolución se indica que de acuerdo con



los antecedentes registrado en esta corporación, el Predio Colliguay, presenta traslape con los predios vecinos denominados los Sauces Del Llano Hijuela N°1 y Los Sauces Del Llano Lote N°3.

5.- Que el predio Lote N°8 del Sector Hijuelas, se superpone parcialmente con el predio denominado Colliguay, comprendiendo una superficie de 4,82 hectáreas.

**Tercero:** Que, de acuerdo a los presupuestos fácticos antes descritos, el juez de la instancia resolvió acoger la demanda de reivindicación interpuesta por la actora y rechazar la acción reconvencional de prescripción adquisitiva deducida por la demandada, considerando, que el demandante acreditó los supuestos de la acción entablada. En primer lugar, establece que la actora adquirió el dominio del inmueble por prescripción no interrumpida de un año conforme al artículo 16 del DL 2.695. Estima que, si bien, la demandada cuenta con una inscripción dominical a su favor, esta data de 19 de marzo de 2014, por lo que a la fecha de interposición de su demanda reconvencional de prescripción adquisitiva (ordinaria, en subsidio extraordinaria) no se había observado la totalidad del plazo requerido por la ley para la obtención del dominio, por lo que debe tenerse por establecido el dominio de la actora, y por cumplido el primer requisito de la acción reivindicatoria.

En segundo término, estima que la actora ha sido privada de la posesión, lo que desprende de la prueba instrumental, declaraciones de testigos e informes de peritos, de lo cual establece que el demandado ha perturbado el derecho de dominio para explotar plantaciones existentes en él. Además, estima que las declaraciones vertidas por la demandada, actuando como demandante reconvencional tienen el valor de confesión judicial no provocada en cuanto a que detenta actualmente y al menos, desde el 19 de marzo de 2014, la posesión material de predio denominado Lote N° 8 del sector Hijuelas, ejecutando actos de señor y dueño, tales como explotación de las plantaciones existentes en éste, configurando el segundo requisito de la acción dominical interpuesta.

Por último, y en cuanto al tercer requisito, relativo a la identificación de la cosa reivindicada, del informe de peritos evacuado por José Schafer Teuber, tiene por acreditado que el demandando principal ocupa parte de la propiedad del demandante principal, con ánimo de señor y dueño, terrenos



de una cabida de 4,82 hectáreas, con los siguientes deslindes: norte, en 616,3 metros; este 92,3 metros con camino Quilacoya a Talcamávida, Sur, 431,8 metros y Oeste en 208,5 metros, que la actora principal es dueña exclusiva y excluyente del predio denominado “Colliguay”, inscrito a fojas 3.415 N° 2.155 N° 2.155 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante del año 1999.

**Cuarto:** Que, en el caso de autos, si bien, tanto la demandante, Forestal Mininco S.A., como el demandado, Jorge Antonio Morales Moraga, registran una inscripción de dominio sobre el mismo inmueble, de tal manera que la primera -de 78,06 hectáreas- se superpone a la de la segunda -de 11,70 hectáreas-, produciéndose, lo que en doctrina se denomina “inscripciones paralelas de dominio”. En este caso en concreto, la sentenciadora ha considerado que la demandante es poseedora inscrita y material desde el año 1999, conforme a lo previsto en el Decreto Ley 2695, de manera que transcurrido un año completo de posesión inscrita no ininterrumpida, contados desde la fecha de la inscripción, el interesado se hace dueño del inmueble por prescripción, y su posesión que no puede verse afectada por la que ostenta el demandado, pues no se había observado la totalidad del plazo requerido por la ley para la obtención del dominio.

**Quinto:** Que de acuerdo al Decreto Ley N° 2695, de 1979, para obtener el reconocimiento de la calidad de poseedor regular de un inmueble a fin de quedar habilitado para adquirir su dominio por prescripción, es menester reunir los siguientes requisitos: a) estar en posesión del bien raíz, por sí o por otra persona, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años, a lo menos, y b) acreditar que no existe juicio pendiente en su contra en que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud; y no constituye obstáculo para el ejercicio del derecho la circunstancia de que existan inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble.

**Sexto:** Que conforme lo dispone el artículo 15, vigente a la fecha de los hechos, la resolución que acoge la solicitud de regularización de la posesión de un inmueble se considera como justo título, e inscrita en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces, el solicitante adquiere la calidad de poseedor regular para todos los efectos legales, no obstante existir inscripciones que no hayan sido materialmente canceladas; y



transcurrido un año completo de posesión inscrita no interrumpida, contado de la data de la inscripción, se hace dueño del inmueble por prescripción, la que no se suspende en caso alguno. Según los incisos primero y segundo de su artículo 16, vigente a igual data, expirado el plazo de un año, prescriben las acciones emanadas de los derechos reales de dominio, usufructo, uso o habitación, servidumbres activas y el de hipotecas relativos al inmueble de que se trata; y las anteriores inscripciones de dominio sobre el mismo, así como los otros derechos reales mencionados, las de los gravámenes y prohibiciones que lo afectaban, transcurrido el plazo señalado, se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley, sin que por ello recobren vigencia las inscripciones que antecedian a las que se cancelan.

**Séptimo:** Que, en la especie, frente a los hechos constatados, esta Corte comparte con lo razonado por el *a quo*, quien ha privilegiado la posesión material e inscrita de la demandante y demandada reconvenional, quien obtuvo su título dominical en virtud de una fusión por absorción de Inmobiliaria y Forestal Maitenes S.A., quien a su vez, lo obtuvo conforme al procedimiento de regularización que establece el DL N° 2695 de 1979, y que, si bien, el actor reconvenional detenta la calidad de poseedor inscrito del inmueble sub-lite, en su caso no concurre uno de los requisitos que lo habilita para adquirir el dominio por prescripción, sea esta ordinaria o extraordinaria, esto es, el tiempo de posesión exigida, ya sea de cinco o diez años, puesto que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2505 del Código Civil, la prescripción adquisitiva comenzó a correr el 2014 y a la fecha de interposición de la demanda reconvenional, esto es, al 30 de enero de 2017, no se había cumplido el tiempo necesario de posesión, considerando que no acreditó la posesión inscrita de sus antecesores en el dominio.

**Octavo:** Que los documentos acompañados en segunda instancia por el demandando principal y demandante reconvenional a folio 29, en nada altera lo que se viene diciendo, por cuanto dicen relación con una solicitud de plan de manejo, resolución que lo aprueba y denuncia por presuntas infracciones a la legislación forestal respecto del Lote N° 10, Rol de Avalúo 576-2013, de la comuna de Hualqui de propiedad de Francisco Hermosilla Contreras, quien no es parte en este juicio; lo mismo respecto del informe legal n°5 e informe técnico de plan de manejo de plantaciones forestales, que lo individualiza como propietario del referido inmueble. En tanto, las



solicitudes, los formularios de denuncias y cartas suscrita por Jorge Morales Moraga, que dicen relación con parcela n° 8 del Loteo Los Sauces Del Llano, datan desde el año 2014, lo que impide establecer que éste haya realizado actos de posesión a través de hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio sobre dicho inmueble, con anterioridad a esa época; tampoco permite arribar a dicha convicción la inscripción en el Registro de Comercio, del Extracto de la Sociedad Los Sauces del Llano Limitada, de fojas 479 número 302 del año 1981 y la inscripción de dominio, de fojas 5613 número 5936 del año 1989. Por último, los restantes antecedentes documentales consistentes en copias de la demanda interpuesta por Forestal Mininco S.A. en contra de Jorge Follador, de ingreso ante el Primer Juzgado Civil de Concepción, caratulada “Forestal Mininco con Follador”, ROL C-6718-2015, el peritaje acompañado en la misma causa, la sentencia de primera instancia dictada el 30 de Junio de 2018, como la dictada por esta Corte de Apelaciones de Concepción el 10 de Julio de 2018, en causa Rol Corte 1376-2017, que rechaza recurso interpuesto por Forestal Mininco en contra de referida sentencia, sólo acredita la existencia de un juicio diverso iniciado por el actor respecto de un tercero, que de ningún modo acredita la concurrencia de los requisitos de procedencia de la acción reconvencional intentada.

Lo anterior, necesariamente conduce a confirmar la sentencia apelada, que acoge la acción reivindicatoria enderezada en el primer otrosí de fojas 1, y rechaza la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria y de prescripción adquisitiva extraordinaria deducida en forma subsidiaria a fojas 36.

## **II.- En cuanto a la apelación del demandante y demandado reconvencional.**

**Noveno:** Que la demandante Forestal Mininco S.A. se ha alzado en apelación en contra de la sentencia definitiva de primera instancia que acogió la acción reivindicatoria interpuesta, no obstante, denegó la solicitud de condenar al demandado a la restitución o pago de los frutos percibidos como poseedor de mala fe y que, asimismo, no accedió a la solicitud de cancelación total o parcial de la inscripción de dominio del demandado, a fin de que, revocándola, resuelva que se acoge su acción intentada en autos, en la parte que se refiere a la indemnización de los deterioros y frutos,



condenando al demandado principal, al pago de la suma de \$ 27.836.638, o la suma mayor o menor que este Tribunal determine y, que se ordene la cancelación de la inscripción del demandado, en la parte que corresponda al retazo de terreno singularizado en el considerando vigésimo primero de la sentencia recurrida.

Sostiene, primeramente, que en el contexto de las prestaciones mutuas a que da lugar la acción reivindicatoria, su parte solicitó que se condene al demandado, como poseedor de mala fe, a indemnizar los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido el retazo reivindicado, al haber cosechado y destruido las plantaciones de pino enraizadas en el predio “Colliguay”, debiendo ser condenado, el demandado, a pagar el valor que tales plantaciones tenían al tiempo de la percepción. Estima que está acreditado que el demandado realizó la explotación del predio desde el año 2016, lo que se acredita de sus propios dichos al interponer la demanda reconvencional, en la que señala haber ejecutado actos de señor y dueño desde el año 2014 y la testimonial de los Sres. Alejandro Zúñiga Núñez, Alamiro Freire Bustos y Héctor Sepúlveda, quienes señalan que el demandado cosechó el sector singularizado en la demanda, a contar del año 2016. Estima, además, acreditado que el demandado, a contar del año 2015, al menos tomó conocimiento que su representada reclamaba derechos sobre el predio materia de este juicio, de manera que, desde esa fecha, antes de la cosecha, se encontraba de mala fe. Agrega que en este sentido obra la resolución de Conaf N° 351/61-14/15, de 27 de agosto de 2015, que aprobó el plan de manejo presentado por el demandando, para actividades de cosecha, sin perjuicio que de las declaraciones de los testigos presentados por su parte Sres. Alejandro Zúñiga Núñez, Alamiro Freire Bustos y Héctor Sepúlveda, se advierte que una vez comenzada la cosecha por parte del demandando, se le informó que lo estaba haciendo en un predio de propiedad de la demandante y, no obstante ello, no paralizó tales faenas. Añade que también está probado cual es el sector cosechado por el demandando, y que el valor de lo cosechado asciende a un suma de \$ 27.836.638.

En según término, indica, aunque la sentencia ordena al demandando restituir a su representada el retazo de terreno del predio Colliguay que se individualiza en autos, ello no resulta suficiente tratándose de la restitución



de la porción de un bien inmueble inscrito. En efecto, sostiene que, tratándose de inmuebles, resulta imperioso para la efectiva y completa restitución, que ésta se represente en nuestro sistema registral, máxime si se ha acreditado que la inscripción del demandado se superpone en parte con la de su representada. Asevera que lo que corresponde es que se acceda a la cancelación de la inscripción del demandando, no bastando la mera subinscripción de la sentencia en la inscripción que da cuenta el dominio de éste.

**Décimo:** Que en cuanto a lo solicitado por la demandante relativo a la restitución de los frutos del inmueble y la indemnización de los deterioros causados a éste, durante el lapso que el demandado lo ha ocupado materialmente, cabe consignar que, si bien, la restitución de los frutos y la indemnización por los deterioros aparece como una consecuencia directa de acogerse la reivindicación, esta condena no resulta procedente, pues no existen antecedentes que acrediten la mala fe que imputa la demandante. Los antecedentes que obran en el proceso no permiten tener por acreditada tal circunstancia, ya que no resultan pertinentes para estos efectos.

En efecto, el artículo 706 del Código Civil define a la buena fe en materia posesoria como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Añade que tratándose de títulos translaticios de dominio 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. Luego, el referido precepto señala que un justo error en materia de hecho no se opone a la buena fe, mientras que el error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario. Por su parte, el artículo 707 del mismo Código prescribe que la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse.

Así entonces, correspondía a la demandante acreditar la mala fe que imputa al demandado, lo que no ha ocurrido en la especie, ya que la sola ocupación de la propiedad no puede ser considerada como constitutiva de mala fe. La buena fe se presume y si bien dicha presunción, es simplemente legal, no hay antecedentes en la causa que la desvirtúe. En efecto, la resolución de Conaf N° 351/61-14/15, de 27 de agosto de 2015, que aprobó





el plan de manejo presentado por el demandado, para actividades de cosecha, y las declaraciones de los testigos presentados por la demandante, quienes refieren que se le informó que lo estaba haciendo en un predio de propiedad de la demandante, no satisfacen lo exigido, ya que sólo desde que el poseedor ha conocido los títulos que invoca el reivindicador, es posible entender que ha perdido la conciencia de haber tenido la cosa por “medios legítimos”. En la especie, el demandado ha conocido los títulos, al momento de la notificación de la demanda que ha dado inicio a este procedimiento de lato conocimiento en que se ha discutido precisamente quien es titular del derecho de dominio del inmueble sub lite. Así entonces, siendo un hecho asentado en el motivo vigésimo sexto de la sentencia definitiva de fojas 455 y siguientes, y su complemento de fojas 497, y no discutido por las partes, que la cosecha de los árboles efectuados en los retazos reivindicados se realizó con anterioridad a la presentación del libelo pretensor, no se encuentra en la obligación de restituirlos.

**Undécimo:** Que en este contexto los documentos acompañados por la actora en segunda instancia a folio 40, consistentes en copias de sentencias dictadas en juicios diversos, en los que Forestal Mininco S.A., aparece como demandante invocando su calidad de dueña exclusiva y excluyente del predio denominado Colliguay, no alteran lo razonado previamente, por cuanto dichas acciones se han enderezado respecto de terceros ajenos a este juicio, resultando, por ende, inidóneos para el fin perseguido.

**Duodécimo:** Que, por último, en cuanto a la solicitud de cancelación de la inscripción del demandado, teniendo presente que el demandado registra una inscripción de dominio que se superpone parcialmente con la del predio de propiedad del actor, se acogerá tal pretensión a fin de reflejar adecuadamente la historia de la propiedad raíz en el registro conservatorio, sólo en cuanto se ordena la cancelación parcial de la inscripción de dominio del demandado principal respecto del retazo de terreno singularizado en el considerando vigésimo primero de la sentencia en alzada.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 1698 del Código Civil y 144, 160 y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se decide:



Que **se confirma**, sin costas, la sentencia apelada de tres de agosto de dos mil diecinueve de fojas 455 y siguientes, complementada por la de veinte de noviembre de dos mil veinte de fojas 497, con declaración que se ordena la cancelación parcial de la inscripción de dominio que rola a fojas 1.083, N° 620 del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante del año 2014, respecto del retazo de terreno singularizado en el considerando vigésimo primero de la sentencia recurrida.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del ministro suplente Moisés Montiel Torres.

**Rol 428-2020 Civil.**



Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Concepción integrada por Ministro Camilo Alejandro Alvarez O., Ministro Suplente Moisés Samuel Montiel T. y Abogada Integrante Constanza Elizabeth Cornejo O. Concepcion, diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno.

En Concepcion, a diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 05 de septiembre de 2021, 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>.