

NOMENCLATURA: 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : Juzgado de Letras de Calbuco  
CAUSA ROL : C-178-2019  
CARATULADO : SEPÚLVEDA/DÍAZ

Calbuco, diez de enero de dos mil veintidós.

**VISTOS:**

Con fecha 02 de julio de 2019, a Folio N° 1, comparece doña Pamela Alejandra Ramírez Zúñiga, abogada, en representación convencional de don **JOSÉ LUIS SEPÚLVEDA ZAPATA**, chileno, casado, profesor, cédula de identidad N° 10978.579-2, con domicilio en Eulogio 69, ciudad de Calbuco, deduciendo acción de precario en contra de doña **JOVITA DÍAZ NAHUELHUIQUE**, chilena, viuda, ignora profesión u oficio, cédula de identidad N° 7.538.201-4; de don **YONATHAN ESTEBAN DÍAZ DÍAZ**, chileno, ignora profesión u oficio, cédula de identidad N° 17.037.404-5, y de doña **CAROLINA DEL CARMEN DÍAZ DÍAZ**, chilena, ignora profesión u oficio, cédula de identidad N° 14.087.145-1, todos con domicilio en sector rural de Yaco Bajo, comuna de Calbuco, solicitando que se les condene a la devolución del inmueble que señala, libre de todo ocupante, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que el Tribunal determine, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública, más las costas de la causa.

Funda su demanda en que su representado es dueño de un inmueble ubicado en el sector San José, conocido actualmente como Yaco Bajo, comuna de Calbuco, de una superficie aproximada de 7 hectáreas, cuyos deslindes específica, propiedad que fue adquirida de doña Mireya del Carmen Alvarado Huirimilla y su hijo Bastián Alexis Díaz Alvarado por escritura pública de compraventa de fecha 28 de septiembre de 2007, cuya inscripción rola a fojas 388 N° 388 en el Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Calbuco.

Por otro lado, sostiene que los demandados ocupan sin título alguno, contrato o legitimación, parte del predio, en una superficie de 2,44 hectáreas del mismo, utilizando además la casa habitación construida en dicho terreno, todo por mera tolerancia de su representado que quiere poner fin.

Con fecha 03 de julio de 2019, Folio N° 3, el Tribunal tiene por interpuesta demanda de precario en juicio sumario y cita a audiencia de contestación y conciliación, resolución que fue legalmente notificada a los demandados con fecha 11 y 12 de julio del mismo año, según consta en estampado receptorial ingresado a Folio N° 4, 5 y 6.

Con fecha 19 de julio de 2019, según da cuenta el acta de Folio N° 15, se llevó a efecto el comparendo de contestación y conciliación con la asistencia del apoderado de la parte demandante y del abogado de los demandados, Felipe José Barría Ulloa, cuyo patrocinio rola a Folio N° 7. En dicho comparendo, se ratifica la demanda en todas sus partes y es contestada la misma a través de minuta escrita que corre a Folio N° 12. En ella, se solicita el rechazo de la demanda, con costas, al no cumplirse los requisitos de la acción intentada, en particular, que el actor no es dueño del terreno –y por tanto carece de legitimación activa- para demandar. Afirma que es doña Jovita Díaz quien tiene la calidad de propietaria y poseedora



material del inmueble de marras hace más de 20 años –con actos posesorios que individualiza- amparada por el título inscrito a fojas 279 N° 343 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco, adquirido por saneamiento junto con José Rodelio Díaz Ñanco, de un predio de mayo cabida de 9 hectáreas que engloba completamente el inmueble *sublite*.

En la misma audiencia se efectúa el llamado obligatorio a conciliación, la que no se produce por desavenencia de las partes.

Con fecha 29 de julio de 2019, según se lee a Folio N° 18, se recibe la causa a prueba, interlocutoria legalmente notificada a las partes según consta en resolución de Folio N° 33 del cuaderno principal y N° 4 del cuaderno incidental.

Por resolución de fecha 06 de enero de 2022, Folio N° 66, se cita a las partes a oír sentencia.

### CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

#### I.- En cuanto a la tacha de Folio N° 59

**PRIMERO:** Que, a Folio N° 59, la parte demandante tachó al testigo Alfredo Omar Vera Quintui, de conformidad a lo establecido en el artículo 357 N° 8 del Código de Procedimiento Civil, solicitando que sea acogida. Fundó su incidencia en que el testigo ha sido condenado por diversos delitos que constituye que sea indigno de fe para declarar, sumado a que uno de los hechos de prueba de la presente causa guarda relación con la ocupación ilegítima de un predio.

**SEGUNDO:** Que, la parte demandada solicitó el rechazo de la tacha toda vez que la referencia del testigo dice relación con un hurto ocurrido hace 50 años y que ello no lo torna indigno para declarar en un litigio civil en que se discute el derecho de propiedad sobre un terreno.

**TERCERO:** Que, la tacha deducida será rechazada por falta de peticiones concretas y por falta de fundamento. Como lo ha señalado reiteradamente este Tribunal, para que cualquier tipo de cuestionamiento probatorio prospere, es necesario que se solicite al Tribunal que éste sea acogido y que no se permita declarar al testigo o que su testimonio no sea considerado al momento de dictar sentencia, cuestión que no se efectuó en la especie lo que imposibilita su estimación. Por otra parte, no habiéndose transcrito las preguntas realizadas por el incidentista ni las respuestas dadas por el deponente, difícilmente se puede analizar si concurre la causa invocada. Sin perjuicio de ello, partiendo de la base de que lo reproducido por la contraria es efectivo, el hecho de haber sido condenado hace cincuenta años por un delito de hurto no lo hace indigno para declarar, considerando la presumible reinserción social en atención al tiempo transcurrido desde la ocurrencia del hecho y del eventual cumplimiento de la condena.

#### II.- En cuanto al fondo:

**CUARTO:** Que, en estos autos, José Luis Sepúlveda Zapata dedujo acción de precario en contra de doña Jovita Díaz Nahuelhuaique, de don Yonathan Esteban Díaz Díaz y de doña Carolina del Carmen Díaz Díaz, todos ya individualizados, solicitando que se restituya el inmueble que señala, dentro de plazo determinado, con auxilio de la fuerza pública de ser necesario, con costas. Fundó su demanda en ser propietario de un inmueble ubicado en esta jurisdicción, cuya superficie, datos de inscripción y deslindes especiales singulariza, que es ocupado, en



parte, por los demandados, quienes lo han realizado por su mera tolerancia, sin que exista título o contrato que justifique su uso y goce.

**QUINTO:** Que, por su parte, los demandados solicitaron el rechazo de la demanda, con costas, al ser doña Jovita Díaz propietaria y poseedora material del terreno hace más de 20 años, el que fue adquirido junto a un tercero a través del saneamiento de la pequeña propiedad raíz.

**SEXTO:** Que, en la oportunidad procesal pertinente, se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes: 1) Efectividad de ser el actor dueño el predio cuya restitución reclama; 2) Efectividad que los demandados ocupan actualmente el inmueble materia de autos; y 3) En caso de ser afirmativo el punto anterior, título que justifica dicha ocupación.

**SÉPTIMO:** Que, en orden a sustentar sus pretensiones, la parte demandante se valió de los siguientes medios de prueba:

Documental:

- ✓ Acompañado digitalizado junto a la demanda y reiterado a Folio N° 53: A) Copia simple de inscripción de dominio de fojas 388 N° 388 del año 2021 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco.
- ✓ Acompañado digitalizado junto al escrito Folio N° 23: B) Copia de la escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2007, suscrita ante la Cuarta Notaría de Puerto Montt, Repertorio N° 3168 del Protocolo de Instrumentos Públicos del mismo año; C) Copia de inscripción de dominio de fojas 140 vuelta N° 191 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco correspondiente al año 1998; D) Copia de la inscripción de Fojas 140 N° 190 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco correspondiente al año 1998; E) Copia autorizada de la inscripción de Fojas 12 N° 11 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco correspondiente al año 1985; F) Copia de la escritura pública de fecha 19 de febrero de 1985, suscrita en la Notaría de Calbuco, repertorio N° 18 del Protocolo de Instrumentos Públicos del mismo año; G) Copia de plano de subdivisión, archivado en el Agregado de Protocolo de Instrumentos Públicos de la Notaría de Calbuco, correspondiente al año 1985, bajo el N° 10.
- ✓ Acompañado digitalizado junto al escrito Folio N° 28: H) Certificado de avalúo fiscal del inmueble a nombre de José Luis Sepúlveda Zapata; I) Consulta de antecedentes de bien raíz, del inmueble a nombre José Luis Sepúlveda Zapata;
- ✓ Acompañado digitalizado junto al escrito Folio N° 53: J) Copia autorizada de plano de X-3-8668-S.R., expediente administrativo SA 98100001042, archivado en el Agregado de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco, correspondiente al año 1998, bajo el número 158; K) Informe predial evacuado por topógrafo José Reinaldo Kreisel Mansilla, evacuado con fecha 27 de diciembre de 2019;

Testimonial:



L) Consistente en la declaración de José Erwin Velásquez Díaz y Luis Anselmo Gallardo Cárdenas, quienes previamente juramentados e interrogados en forma legal, sin tacha, señalaron lo consignado en acta de audiencia de fecha 03 de diciembre del año en curso, Folio N° 57, cuyas declaraciones, en la medida que resulte pertinente, será reproducidas y analizadas en considerandos posteriores.

**OCTAVO:** Que, por su parte, los demandados se valieron de las siguientes probanzas:

Documental:

- ❖ Acompañado junto al escrito Folio N° 12 y reiterados a Folio N° 55: **A)** Copia simple de inscripción de dominio de fojas 279 N° 343 del año 1998 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco; **B)** Certificado de nacimiento de Carolina del Carmen y Yonathan Esteban, ambos, Díaz Díaz;
- ❖ Acompañados junto al escrito Folio N° 55: **C)** Copia de plano asociado al archivado bajo el N° 158 del Agregado de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco, correspondiente al año 1998; **D)** Copia de plano elaborado por el técnico topógrafo Gonzalo Valencia Durán el mes de junio del año 1998; **E)** Certificado de antigüedad del servicio de agua potable rural asociado a la vivienda de la demandada, Jovita Díaz Nahuelhualque, emitido por el Comité de Agua Potable Rural del sector de Yaco Alto y Bajo; **F)** Certificado de antigüedad del servicio de electricidad asociado a la vivienda de la demandada, Jovita Díaz Nahuelhualque, emitido por SAESA; **G)** Set de 4 fotografías de viviendas emplazadas en un terreno; **H)** Certificado de matrimonio de la demandada Jovita Díaz Nahuelhualque y José Rodelio Díaz Ñanco; **I)** Certificado de defunción de José Rodelio Díaz Ñanco.
- ❖ Acompañado junto al escrito Folio N° 60: **J)** Certificado de posesión efectiva de don José Rodelio Díaz Ñanco, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.

Testimonial:

**K)** Consistente en la declaración de Alfredo Omar Vera Quintui, quien previamente juramentado e interrogado en forma legal, señaló lo consignado en acta de audiencia de fecha 03 de diciembre del año en curso, Folio N° 59, cuya declaración, en la medida que resulte pertinente, será reproducida y analizada en considerandos posteriores.

**NOVENO:** Que, como medida para mejor resolver, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 159 N° 1 y 6 del Código de Procedimiento Civil, el Tribunal ordenó traer a la vista la causa Rol C-7811-1998 de este Tribunal y agregar los documentos acompañados extemporáneamente por la parte demandante a Folio N° 62, consistentes en: **A)** Copia simple de piezas de causa C-7811-1998 de este Tribunal, consistentes en minuta de deslindes y plano X-3-8426 SR, demanda presentada con fecha 26 de agosto de 1998, sentencia de primera instancia de fecha 13 de octubre de 1999; sentencia de segunda instancia de fecha 08 de marzo de 2000; **B)** Copia de querrela presentada con fecha 06 de julio de 1998; **C)** Copia de denuncia por delito de usurpación de fecha 07 de octubre de 1999; **D)** Copia de querrela presentada con fecha 10 de diciembre de 1999; **E)** Piezas de



causa C-137-2000 de este Tribunal, consistente en demanda de comodato precario presentada con fecha 05 de septiembre de 2000, sentencia de la Iltrma. Corte de Apelaciones de Puerto Montt de fecha 28 de noviembre de 2002 y escrito que solicita lanzamiento de fojas 121 y 131.

**DÉCIMO:** Que, conforme al mérito de los escritos presentados en la etapa de discusión de la presente causa, son hechos no controvertidos –y además suficientemente acreditados con la documental acompañada- los siguientes:

- 1) Que, con fecha 19 de febrero de 1985, don José Escequiel Díaz Díaz celebró un contrato de compraventa con don José Froilán Díaz, el primero en calidad de comprador y el segundo en calidad de vendedor, sobre un predio de siete hectáreas ubicado en San José, con deslindes: al Norte, con Mar de Chile en cien Metro; al Sur, con José F. Díaz D. vendedor, en cien metros; al Este, con Lucrecia Díaz A, y otros en setecientos metros y al Oeste, con Luis Zapata en setecientos metros y según plano archivado con la misma fecha se le denomina Lote A. Dicha compraventa fue inscrita, con la misma fecha, a fojas 12 N° 11 del Registro de Propiedad del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco.
- 2) Que, ante el fallecimiento de José Exequiel Díaz Díaz, por resolución judicial, se concedió la posesión efectiva intestada en favor de sus herederos Bastián Alexis Díaz Alvarado (hijo) y Mireya del Carmen Alvarado Huirimilla, cónyuge sobreviviente. Ella se inscribió con fecha 12 de agosto de 1998, a fojas 140 N° 190 del Registro de Propiedad del mismo Conservador, correspondiente al año 1998.
- 3) Que, también con fecha 12 de agosto de 1998, se practicó la inscripción especial de herencia a nombre de los herederos de José Exequiel Díaz Díaz, su hijo Bastián Alexis Díaz Alvarado y su viuda Mireya del Carmen Alvarado Huirimilla. Ello se realizó a fojas 140 vuelta N° 191 del Registro de Propiedad del año 1998, y en dicha inscripción se consigna que son dueños, de un inmueble rural, de siete hectáreas, ubicado en San José, comuna de Calbuco, con los mismos deslindes expuestos bajo el N° 1 de este considerando.
- 4) Que, a través de escritura pública de fecha 28 de septiembre de 2007, Mireya del Carmen Alvarado Huirimilla y Bastián Alexis Díaz Alvarado vendieron a José Luis Sepúlveda Zapata el inmueble singularizado precedentemente, título que se inscribió a nombre del comprador, demandante de autos, a fojas 388 N° 388 del Registro de Propiedad del Conservador Local, correspondiente al año 2007.
- 5) Que, por otra parte, la demanda doña Jovita Díaz Nahuelhuaique junto a José Rodelio Díaz Ñanco, son poseedores inscrito de un inmueble rural ubicado en Yaco Bajo, comuna de Calbuco, con una superficie aproximada de 9 hectáreas, con los deslindes expuesto en el plano X-3-8668 SR que son los siguientes: al Noreste, Entronque de camino vecinal y José Rodelio Díaz Ñanco, separado por línea estaconada, y Lucrecia Díaz, separado por cerco en línea quebrada; Sureste, Lucrecia Díaz, separado por cerco en línea quebrada; Suroeste, Lucio Díaz Gallardo, separado por cerco, y Verónica del Carmen Díaz Díaz, separados por



cerco en línea quebrada; Noreste, Ernesto Soto Caimán, separado por cerco, y Luis Zapata Ñanco, separado por cerco en línea quebrada. Dicha inscripción corre a fojas 279 N° 343 del Registro de Propiedad del año 1998, del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, la parte demandante funda su acción en lo dispuesto en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil, el que al efecto señala que *“constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño”*. La norma en comento consagra la denominada acción de precario, en virtud de la cual el dueño de una cosa determinada pretende la restitución de la misma de manos de quien, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia de aquél, detenta la tenencia del bien. Así, los presupuestos que deben concurrir para que prospere la acción intentada en este juicio son: 1) Que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución reclama; 2) Que la demandada detente la tenencia de la cosa; y 3) Que dicha tenencia sea sin previo contrato y se deba a la ignorancia o a la mera tolerancia del dueño.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, en la presente causa, la controversia se trabó justamente en relación al primero de los requisitos enumerados en el motivo que precede. Por una parte, el actor afirma ser dueño de un terreno de mayor cabida –gozando de inscripción de domino- ocupado en parte por los demandados y, por otra, éstos sostuvieron propiedad sobre el retazo cuya restitución se requiere, también amparándose en inscripción dominical como se expuso en el considerando décimo. Luego, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, la carga de la prueba recae en el actor en orden a acreditar que precisamente el retazo ocupado por los demandados es de su propiedad y, no se encuentra asilado en la inscripción de dominio que ostentan los demandados.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, el documento intitulado *“informe predial José Luis Sepúlveda Zapata”* singularizado en la letra K) del considerando séptimo de esta sentencia, da cuenta del estudio registral y en terreno, realizado para determinar los actuales deslindes del terreno del actor y si ellos son coincidentes con aquellos consignados en el plano del año 1985, confeccionado al momento de adquirirse el mismo por parte del predecesor en el dominio. En él se da cuenta del proceso de análisis realizado, los documentos tenidos a la vista y acompañados, características de los equipos utilizados en la topografía y fotogrametría, confección de plano actualizado, fotos capturadas y conclusiones a las que arriba. De ellas, importante es subrayar que la medida de la superficie total del terreno, la forma del predio y la distancia de los deslindes es coincidente con lo documentalmente consignado en la inscripción de dominio a nombre del actor y el plano antes referido, esto es, 70.000 metros cuadrados (siete hectáreas), conformado por dos paños: uno de 52.000 metros cuadrados que colinda con el mar y otro de 18.000 metros cuadrados, que se encuentra al frente, separado por el camino público. Respecto a los puntos cardinales, advierte una leve imprecisión ya que sería Noreste, Sureste, Suroeste y Noroeste y no como se señala en la inscripción respectiva. Además, se sostiene que existe una ocupación en el terreno, circunscribiéndola en total a 2.44 hectáreas, la que abarca totalmente el paño de 1.8 hectáreas y 0.64 hectáreas del otro, ocupación consistente siembras, cimientos, vehículos en desarme y chatarra, en el primero; y construcción de vivienda y galón en el segundo.





Dicho instrumento, acompañado en forma legal y sin objeción, al tratarse de un documento privado que no emana de la parte contraria, únicamente puede considerarse como base para una presunción judicial. Luego, para revestirlo de mayor valor probatorio, debe ponderarse en armonía con los hechos pacíficos consignado en el basamento noveno, y además en conjunto con los medios de prueba singularizados en las letras A) a I) y L) del considerando séptimo, consistentes en declaración de testigos y copias de instrumentos públicos no objetados y documentos de instituciones públicas y privadas que permiten establecer lo siguiente:

- En primer lugar, que el actor tiene derecho de dominio sobre el terreno de siete hectáreas ubicado en el sector San José, Yaco bajo o Llaco bajo de esta comuna, dividido en dos paños, uno de 1.8 hectáreas y el otro de 5.2 hectáreas. La denominada *probatio* diabólica se ve satisfecha al haberse establecido una cadena ininterrumpida de poseedores inscritos anteriores, por un plazo superior a 30 años, hecho pacífico y además corroborado con la escrituras públicas e inscripciones de domino allegadas, constituyendo plena prueba al tenor de los artículos 1700 del Código Civil y 342 N° 3 del Código de Procedimiento Civil. A su vez, la separación en paños y sus cabidas específicas es posible advertirla a través del análisis del plano allegado a la causa y de las mediciones realizadas en el informe predial, probanzas que, de conformidad a lo dispuesto en las normas citadas en consonancia con lo dispuesto en el 1712 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil, también producen plena fe. En efecto, la presunción judicial a la que se arribó precedentemente reúne las características de precisión, gravedad y concordancia toda vez que la información extraída emana de distintas fuentes, las que por lo demás son concordantes entre ellas y proveen de un grado certeza que supera al estándar de probabilidad prevaleciente aplicable en materia civil, habida consideración además que no medió prueba en contrario.
- En segundo término, que dicho predio ha mantenido incólumes sus deslindes desde el año 1985. Ello se concluye por medio del análisis de los planos adjuntados al informe predial, contrastados con el que obra en la presente causa y con los linderos consignados en cada una de las inscripciones de dominio analizadas, presunción judicial que –en base a los argumentos expuestos en el párrafo anterior- constituye plena prueba.
- En tercer lugar, que el terreno está siendo ocupado por personas distintas al dueño, en una superficie total de 2.44 hectáreas, la que abarca totalmente el paño de 1.8 hectáreas y 0.64 hectáreas del de mayor extensión. Ello es posible desprenderlo del informe predial y de la declaración de los testigos José Erwin Velásquez Díaz y Luis Anselmo Gallardo Cárdenas, quienes dieron razón de sus dichos al expresar cómo conocen la situación –ser colindantes hace más de 40 años- dando cuenta en términos similares del retazo ocupado por terceros, todo lo que se ha realizado y las distintas construcciones que se han emplazado en él. Tales testimonios, provenientes de testigos presenciales, al tenor de lo dispuesto en el artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, constituyen plena prueba al impresionar como imparciales y verídicos, al ser vecinos del sector hace mucho tiempo, conocer



a las partes, a los predecesores en el dominio y exponer con claridad y precisión lo conocido.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, zanjado lo anterior, como se adelantó en el basamento décimo segundo, corresponde determinar si el terreno de propiedad del demandante es ocupado por los demandados o si, por el contrario, ellos se encuentran en posesión de uno distinto asilado en la inscripción de dominio que ostentan.

Las aserciones de José Erwin Velásquez Díaz y Luis Anselmo Gallardo Cárdenas confluyen en orden a establecer que efectivamente los demandados Jovita Díaz Nahuelhuaique, Yonathan Esteban Díaz Díaz y Carolina del Carmen Díaz Díaz son aquellos terceros –coincidente con el informe predial- quienes se encuentran actualmente ocupando el terreno. En efecto, el primero –tercero imparcial y colindante al predio- así lo manifestó al ser consultado al tenor del segundo punto de prueba, dando cuenta del tiempo de la misma y de las construcciones que han edificados. Lo mismo ocurre con el segundo deponente, quien manifestó que efectivamente los demandados viven en el terreno, también precisando los actos realizados en él, lo que sabe al ser vecino del sector, presidente del Comité de Aguas y conocer personalmente la situación.

La premisa fáctica que se desprende de la declaración de dichos testigos no se ve alterada con lo expuesto por Alfredo Omar Vera Quintui, testigo de los demandados. En efecto, si bien dicho deponente proporciona una versión distinta a la expuesta, de sus dichos se desprende parcialidad, en particular al no querer leer el documento que se le exhibió –sabiendo leer y escribir- que da cuenta de la posición inscrita del actor y sí realizó el mismo ejercicio respecto a aquella que ampara a la parte que lo hizo concurrir a estrados. Además, los argumentos que da a conocer y que le permiten concluir que se trata de un terreno de propiedad de los demandados son febles, toda vez que lo desprende de lo conversado con Rodelio, actualmente fallecido, y por todos los años que la familia ha vivido en el lugar. Luego, al son de la regla segunda del artículo 384 del Código adjetivo, advirtiendo el Tribunal escasa imparcialidad e instrucción en sus dichos, su testimonio no tiene la capacidad de desvirtuar lo expuesto por los testigos del actor, quienes - por calidad y número- parecen más veraces, habida consideración además que sus declaraciones se hallan más conformes con otras pruebas de proceso.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, no puede desconocerse un hecho pacífico de la presente causa, cual es que una de las demandadas es poseedora inscrita de un terreno rural ubicado en el mismo sector, de cabida aproximada de 9 hectáreas, el que corre a fojas 279 N° 343 del Registro de Propiedad del año 1998 del Conservador local. Dicha inscripción de dominio hace referencia al plano que grafica sus deslindes, signado con el número X-3-8668 SR, el que fue debidamente acompañado por la parte demandada como se señaló en la letra C) del considerando octavo de esta sentencia. Si se analizan ambos documentos, es posible concluir que ellos amparan la posesión de un terreno distinto al del actor y al que actualmente ocupan los demandados, sobre todo si se contrasta con el plano que asila la posesión del primero.

En efecto, contrastados ambos planos, no es posible advertir que parte alguna de los predios se superpongan. Por el contrario, ambos parecen colindantes en el límite Noreste del terreno de la demandada y Suroeste del actor, lo que se





corroborar al coincidir en los deslindes hacia otros dos puntos cardinales, en particular, Lucrecia Díaz al Sureste y Luis Zapata al Noreste. Lo anterior se ratifica además con dos hitos importantes ubicados en el sector, como lo es el camino público que divide la propiedad del demandante y la circunstancia de colindar –la demandada- hacia el costado Noreste además con Ernesto Soto, cuestiones que aparecen reflejadas en ambos planos.

El único aspecto que pudiese generar duda es que, en el plano de los demandados, se sostiene que el deslinde noreste limita con José Rodelio Díaz Ñanco, marido y padre de los demandados, porción de terreno sobre la cual aparentemente existiría superposición con el terreno de Sepúlveda Zapata al ser coincidente con su paño de 1.8 hectáreas. No obstante, debe tenerse presente que la inscripción a José Rodelio Díaz Ñanco y Jovita Díaz Nahuelhuaique se origina en virtud de un saneamiento de la pequeña propiedad raíz establecido en el Decreto Ley N° 2.695, procedimiento en que son los propios peticionarios quienes exponen el nombre de los dueños de los predios colindantes y los deslindes del terreno que pretende regularizar, no siendo –lo primero- verificado en momento alguno por la autoridad administrativa que se pronuncia sobre dicha solicitud.

Por tanto, la información extraída del análisis comparativo de dichos instrumentos públicos, unido al informe predial tantas veces mencionado y a lo declarado por los testigos del actor respecto a este punto, contestes en que los demandados ocupan el terreno de José Luis Sepúlveda, permiten acreditar el segundo requisito de la acción intentada, ocupación a título de mera tenencia, descartando que Jovita Díaz Nahuelhuaique ejerza posesión inscrita sobre el terreno.

Finalmente –respecto a este punto- lo concluido precedentemente se ve refrendado con la documental de fojas 5, 7 y 10 y siguientes de la causa traída a la vista C-7811-1998 de este Tribunal, certificado de defunción, de nacimiento y copia de escritura pública que dan cuenta que el terreno de marras formó parte de uno de mayor extensión (15 hectáreas) otrora inscrito a nombre de José Foilán Díaz, padre de José Rodelio Díaz Ñanco, a fojas 49 vuelta N° 51 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco. El fallecimiento de José Foilán Díaz ocurrió el 12 de agosto de 1986, celebrando en forma previa –el 19 de febrero de 1985- un contrato de compraventa con José Escequiél Díaz Díaz, documento singularizado con la letra F) del motivo séptimo, a través del cual vendió el retazo de 7 hectáreas que actualmente rola inscrito a nombre del actor.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, zanjado lo anterior, corresponde entonces verificar la concurrencia del tercer y último requisito de la acción, cual es, que la tenencia de la cosa que detentan los demandados sea sin previo contrato y/o se deba a la mera tolerancia del dueño. Luego, la carga de la prueba se invierte y –por tanto- correspondía a los demandados acreditar el título que los faculta para la ocupación física del inmueble materia de la discusión. Sin embargo, en autos no existe ningún elemento probatorio que permita establecer dicha situación, en base a lo expuesto en basamentos anteriores, siendo insuficiente las fotografías allegadas pues –por sí solas- no permiten acreditar la existencia de un acto o contrato en que haya intervenido la demandante y que pueda ser apto para avalar el uso y goce de la propiedad.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, así las cosas, y al encontrarse comprobados todos y cada uno de los presupuestos de la acción entablada, no teniendo los demandados



derecho alguno sobre el predio *subjudice*, no cabe sino acceder a la pretensión del actor en la forma que se señalará en la parte resolutive de esta sentencia, concediendo en todo caso un término superior al solicitado para el retiro, el que se contará desde que se encuentre firme o ejecutoriada esta sentencia.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, las demás probanzas rendidas por la parte demandada en nada alteran lo concluido precedentemente. Por el contrario, lo corroboran. En efecto, aquellos desahogados y singularizados con las letras E) a J) del considerando octavo de esta sentencia dan cuenta del hecho de que Jovita Díaz Nahuelhuaique –viuda de José Rodelio Díaz Ñanco- y sus hijos viven en el lugar, lo que es certificado por el Comité de Agua Potable y por la empresa proveedora de luz eléctrica, punto sobre el cual no existe mayor discusión toda vez que la controversia de autos versó en relación al derecho de las partes sobre el terreno.

Tampoco merma lo concluido el mérito segundo plano allegado por los demandados y singularizado con la letra D). Él representa un terreno de 2,2 hectáreas respecto del cual, realizando el mismo análisis comparativo ofrecido en el basamento décimo quinto, sí se traslaparía con el terreno del actor. Empero, este plano no es aquel demostrativo de la cabida y deslindes del terreno inscrito a nombre Jovita Díaz Nahuelhuaique y su difunto cónyuge José Rodelio Díaz Ñanco. Por lo tanto, jurídicamente no justifica ningún tipo de ocupación, sino solo da cuenta documental de ella. Por lo demás, su origen puede conocerse con la documental ordena agregar por el Tribunal como medida para mejor resolver y singularizada en el considerando noveno de este acto jurisdiccional. De ellos se desprende que este plano, N° X-3-8426 SR, proviene de otro saneamiento intentado por José Rodelio Díaz Ñanco, intentado en el expediente administrativo SA 98100000730, respecto del cual Mireya del Carmen Alvarado Huirimilla y Bastián Alexis Díaz Alvarado, predecesores en el dominio de José Luis Sepúlveda Zapata presentaron oposición, la que fue acogida por este Tribunal en causa Rol 7811 y confirmada por la Itma. Corte de Apelaciones de Puerto Montt. Así también se puede asentar a través del estudio de la causa Rol C-7811-1998, en particular lo obrado en dichos antecedentes a fojas 23, 30, 86 y siguientes, 111 y 112.

**DECIMO NOVENO:** Que, finalmente, respecto a las costas de la causa, se impondrá su pago a los demandados al no advertir el Tribunal motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 582, 670, 687, 686, 1698, 1700, 1702, 1712, 1713 y 2195 del Código Civil; 144, 159, 160, 170, 341, 384, 426 y 680 N° 6 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- I. Que **HA LUGAR** a la demanda de precario deducida en lo principal del libelo de Folio N° 1 por **JOSÉ LUIS SEPÚLVEDA ZAPATA** en contra de **JOVITA DÍAZ NAHUELHUIQUE**, de **YONATHAN ESTEBAN DÍAZ DÍAZ** y de **CAROLINA DEL CARMEN DÍAZ DÍAZ**, todos ya individualizados. En consecuencia, se ordena a los demandados a restituir –al actora- el inmueble señalado en el libelo de la demanda, dentro de décimo quinto día de ejecutoriada esta sentencia, libre de todo ocupantes, bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública si no lo hiciera.



II. Que, **se condena** en costas a la parte vencida, de conformidad a lo razonado en el considerando décimo noveno de esta sentencia.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-178-2019

Cód.: P17A

Resolvió don **RODRIGO HERNÁN RIQUELME MENDOZA**, Juez Titular del Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Calbuco.

**Certifico:** Que, con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. Calbuco, diez de enero de dos mil veintidós.

