

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 459 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 17º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-1268-2016
CARATULADO : SKI LA PARVA S.A. / ANDACOR S.A.

Santiago, treinta y uno de Julio de dos mil dieciocho

Vistos:

A fojas 1 comparece don Thomas Alexander Grob Urzúa, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad N° 10.073.702-7, en representación legal de SKI La Parva S.A., sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 91.984.000-5, ambos domiciliados en esta ciudad, calle Luis Carrera N° 1.263, oficina 402, comuna de Vitacura, interponiendo acción reivindicatoria en procedimiento ordinario, conforme a las normas previstas en los artículos 889 y siguientes del Código Civil, y en los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en contra de Andacor S.A., sociedad explotadora del centro de ski El Colorado, representada legalmente por su gerente general Peter Leatherbee Grant, ambos con domicilio en esta ciudad, calle Nevería, N° 4.680, comuna de Las Condes, a fin que sea condenada a restituir el inmueble de propiedad de Ski La Parva S.A., que más adelante se singulariza, y que la demandada posee de manera material y sin autorización de su representada, dentro del plazo de 30 días o aquel que el Tribunal determine, con expresa condena en costas.

Funda su demanda en que Ski la Parva S.A. es dueña del resto del predio que era parte de la primera porción del fundo "Cuarta Hijueta Yerba Loca", ubicado en el sector de La Parva, comuna de Lo Barnechea, que adquirió en mayor extensión por aporte de la Sociedad La Parva Limitada, según consta de las escrituras públicas de fechas 27 de enero y 18 de octubre de 1960, ambas otorgadas ante el Notario Público don Demetrio Gutiérrez.

Agrega que el dominio a su nombre rola a fojas 162, número 202, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1961, rectificado por escritura pública de fecha 5 de abril de 1962, otorgada en la misma Notaría, e inscrita a fojas 4.244, número 5.172, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1962.

Explica que el predio de su representada deslinda al SUR con el predio de propiedad de Andacor S.A., correspondiente al resto no transferido de los siguientes paños de terreno:

a) Predio que es parte de la zona alta de la finca cordillerana denominada "Cuarta Hijueta Yerba Loca", generada por la división de la Hacienda Las Condes, heredad que formó parte del macizo ubicado en la zona central de la Cordillera de Los Andes, Provincia de Santiago, Región Metropolitana. El dominio a su nombre rola inscrito a fojas 2.796, número 5.157 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1950.

b) Predio que es parte del fundo denominado "Potrero Grande", ubi



«RIT»

Foja: 1

en la Cordillera Central de Los Andes, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana. El dominio a su nombre rola inscrito a fojas 2.959, número 5.065 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1952.

Puntualiza que conforme al título de dominio inscrito a nombre de Ski La Parva, el deslinde sur del terreno de su propiedad, de oriente a poniente:"(...) comienza en el punto F cumbre del cerro Angélica, sigue la línea divisora de las aguas, pasa por la cumbre oriente del cerro La Pava en el punto G, continúa por la línea divisoria de las aguas por el punto H cumbre del cerro Franciscano, y llega al punto J situado sobre la cota tres mil doscientos treinta y ocho del plano. Este punto J corresponde al vértice Nororiental de la propiedad vendida por la señora Maurach a la sociedad de Transportes Mecanizados de Montaña Limitada, y pasa por la cota treinta y ocho del plano de la propiedad de esa sociedad ".

Conforme al título de dominio inscrito a nombre de Andacor S.A., el deslinde norte del terreno de su propiedad, corresponde a:"... una línea que parte de la cota treinta y ocho del plano, sigue por la Quebrada El Colorado, continúa por el estero El Manzanito, sigue por el paso de cordillera hasta un punto en el estero El Manzanito que se ha marcado con un monolito de piedra, y que queda aproximadamente en un punto sobre el río situado entre las cotas dos mil cincuenta y dos mil cien del plano (...)"

Dice que por su parte, el deslinde oriente del terreno de propiedad de Andacor S.A., conforme a su título de dominio, corresponde a:"(...) una línea desde la cumbre de El Colorado hasta la cota 38 del plano, pasando por el portezuelo del Colorado (...)"

Aclara que como se aprecia los títulos de dominio de las partes, correspondientes a los predios colindantes entre sí, hacen referencia a un "Punto J", que corresponde al vértice sur oriente del predio de Ski La Parva y al vértice or oriente del predio de Andacor, y que se sitúa en la cota 3.238 (que también se denomina cota 38) sobre la línea divisoria de aguas que separa a ambos predios.

Inserta una imagen grafica que dice muestra la ubicación de los predios de las partes, conforme a los títulos de dominio a los que se ha hecho referencia precedentemente.

Sostiene en definitiva que la acción reivindicatoria de autos tiene por objeto que se condene a Andacor S.A. a restituir a su representada una parte del predio de su propiedad, y que la primera posee sin autorización de su representada, desde fines del año 2008.-

Aclara que el retazo de terreno reivindicado forma parte del predio propiedad de Ski La Parva y corresponde a un bien singular y determinado de 40.292 metros cuadrados, que se muestra en la imagen que inserta demanda.

Apunta que el bien reivindicado se encuentra en posesión de



«RIT»

Foja: 1

demandada por cuanto ésta última ha ignorado el tenor de los títulos de dominio transcritos precedentemente y ha pretendido extender su predio más allá del deslinde que separa su predio del predio de su representada, fijando el punto J que divide ambos predios en una cota distinta a la cota 3.238 (o cota 38), es decir, en una ubicación absolutamente ajena a aquella que establecen los títulos de dominio. En otros términos, continua, a partir del año 2008, Andacor S.A. ha ocupado injustificadamente y sin autorización de Ski La Parva, una parte del predio de su representada, excediéndose del límite de su propio predio, y ha ejecutado actos posesorios tales como la construcción e instalación de un andarivel denominado "La Copa", en directo beneficio del centro de Ski El Colorado, que la demandada explota y administra.

Expone que en el caso de autos, su representada ha sido privada de la posesión material de una parte determinada de su predio, por lo que, aun cuando es la poseedora inscrita del mismo, se le ha despojado de la faz material de su posesión, por lo que la acción reivindicatoria, entonces, se dirige en contra de la actual poseedora material del inmueble.

Hace presente que aun cuando la demandada es poseedora material desde el año 2008 no ha operado la prescripción adquisitiva del inmueble, ya que su posesión es irregular y se sujeta a las normas sobre prescripción adquisitiva extraordinaria.

La posesión de Andacor S.A. corresponde a la tenencia material de una cosa determinada -parte del predio de su representada- con ánimo de dueña, la que detenta por sí misma, expresa; pero es de carácter irregular, ya que no precede de un justo título traslativo de dominio ni de la correspondiente tradición (tampoco es precedida por un título constitutivo o declarativo de dominio), no fue adquirida de buena fe en los términos del artículo 706 CC.

Manifiesta que en el caso de Andacor S.A., no existe antecedente alguno que justifique la posesión material que detenta, es decir, no existe hecho que dé cuenta de una transferencia del dominio ni de la constitución del mismo, en su favor.

Estima claro que en este caso no existe título traslativo de dominio -seguido de la correspondiente tradición- que permita a Andacor S.A. atribuirse la propiedad sobre parte del predio de su representada.

Concluye que en consecuencia, atendido que no existe título alguno que justifique la posesión material de la demandada, resulta innecesario referirse a cuáles títulos son injustos según el artículo 704 del Código Civil. Lo cierto es que, si no existe título, a la posesión material de la demandada le falta un requisito fundamental para encontrarse en situación de adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria, más aún si consideramos que el segundo requisito —la buena fe inicial- tampoco se verifica en la especie.

Prosigue, conforme al artículo 706 CC, la buena fe en materia posesoria es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. En el caso sub lite la posesión material de Andacor S.A. se inició a fines del año 2008, época



«RIT»

Foja: 1

que la demandada comenzó a construir e iniciar las obras de instalación de uno de los andariveles de su centro de Ski, en el terreno de su representada, sobrepasando los límites de su terreno colindante. Desde ese entonces, la demandada siempre tuvo la convicción de no estar actuando lícitamente, a tal punto que la ubicación de su andarivel ha sido objeto de controversia entre las partes, hasta el día de hoy. Relata que, ha sido el propio actuar de la demandada el que ha demostrado estar en conocimiento de estar ejecutando obras, en beneficio de su centro de ski, en terrenos de Ski La Parva S.A., sin autorización de ésta última.

Por otro lado, destaca que no existe ningún error de hecho que permita excusar a la demandada. Cuenta que durante el mes de marzo del año 2009, los señores Dick Leatherbee y Aldo Boitano, quienes a la sazón se desempeñaban como presidente y gerente general de Andacor S.A., respectivamente, invitaron a Thomas Grob Urzúa, gerente general de Ski La Parva, a visitar las obras casi concluidas del andarivel La Copa, que fue construido por la demandada en el verano 2008-2009. La intención de los representantes de Andacor S.A. era sugerir al gerente general de su representada que ambas partes revisaran el deslinde entre sus predios y firmaran un acuerdo sobre el mismo. Como se advierte, señala que ya desde esa época la demandante era consciente que las obras del andarivel La Copa habían sido construidas fuera de su deslinde, en terrenos de Ski La Parva. En un principio, los representantes de la demandada explicaban su teoría respecto del deslinde, aludiendo a supuestos acuerdos verbales que habrían alcanzado con el señor Purcell, propietario anterior del predio de su representada, y El Colorado. Como es obvio, el representante legal de su representada no dio crédito a la versión o posición de la demandada, explicada de manera absolutamente unilateral y que se fundaba en supuestos testimonios verbales. No obstante ello, actuando siempre de buena fe, inició un proceso de conversaciones y estuvo llano a revisar técnicamente el deslinde, a través de mediciones exactas, para aclarar la situación. Fue así como las partes celebraron un Convenio de Demarcación, y sometieron la controversia a un exhaustivo procedimiento pericial a cargo del arquitecto y perito judicial Marcelo Álvarez Talechea. El perito judicial emitió un sólido y documentado informe, debidamente respaldado con sus Anexos, y determinó la demarcación ideológica de los predios, especialmente, la ubicación exacta de la cota 3.238, sobre la línea divisora de aguas de ambos predios. Dicha conclusión fue desconocida por Andacor S.A., atendido que el resultado del peritaje le fue desfavorable y, en definitiva, la demarcación determinada por el perito no se pudo materializar.

A continuación transcribe la conclusión de dicho peritaje: "Los resultados obtenidos en las tres alternativas, señalan que las instalaciones ubicadas en el sector de litigio de ambas partes, se encuentran al NORTE de/ punto J, en cada caso, es decir, en terrenos de La Parva".

Plantea que no contenta con las conclusiones del perito que ambas partes



«RIT»

Foja: 1

contrataron, Andacor desplegó dos maniobras para intentar defender su postura respecto a la ubicación del deslinde: i) encargó la elaboración de un peritaje particular, sin participación de su representada, desconociendo absolutamente el valor del peritaje que ambas habían contratado de consuno, e ii) interpuso demanda en juicio sumario sobre demarcación, esto último para intentar una sentencia declarativa que modificara el deslinde establecido en los títulos.

Precisa que el "peritaje" particular contratado por Andacor S.A. devino en el Informe Técnico evacuado por el perito Sergio Lehuedé Fuenzalida, de fecha 2 de abril del 2013, que se denomina "Análisis problemas deslindes predios cordilleranos de propiedad de La Parva S.A. y Andacor S.A. y revisión de informe preparado por el perito judicial arquitecto Marcelo Álvarez Talechea". Como se desprende de su sólo título, el "peritaje" particular encargado por Andacor tenía por objeto refutar las conclusiones del informe evacuado por el perito Marcelo Álvarez Talechea, únicamente porque éstas eran desfavorables a los intereses de la demandada. Por ese mismo motivo, este Informe Técnico fue evacuado por requerimiento unilateral de Andacor S.A., a espaldas de su representada. En efecto, Ski La Parva fue dejada absolutamente al margen de dicho Informe, jamás se le requirió un documento, ni tuvo conocimiento sobre el mismo. En cuanto al contenido de fondo de dicho informe, éste se sustenta en un error fundamental, ya que desconoce el antecedente más claro y objetivo que se señala en ambos títulos de dominio para fijar los deslindes entre los predios de Andacor y de Ski La Parva: la cota 38 o punto J, a una altura de 3.238 metros sobre el nivel del mar, sobre la línea divisora de aguas. Aclara que todo el peritaje del señor Lehuedé busca determinar la ubicación de la Quebrada El Colorado, en un tramo en que esta presenta la forma de delta con dos brazos que luego confluyen y la constituyen, los que por lo demás han sido intervenidos por Andacor S.A.

Por su parte, la acción de demarcación intentada por Andacor S.A., no tenía por objeto que se demarcara físicamente el deslinde común y se procediera al amojonamiento definitivo del mismo en los puntos pertinentes, conforme a los títulos, sino todo lo contrario: se pretendía desconocer el tenor de los mismos y obtener del 23° Juzgado Civil de Santiago un pronunciamiento de carácter declarativo que modificara lo establecido en las inscripciones de dominio, y alterara sustancialmente la descripción del deslinde, a fin que el andarivel La Copa se tuviese como parte integrante de su predio.

En efecto, la acción de demarcación impetrada por la demandada tenía como fin obtener una declaración judicial sobre la ubicación del denominado Punto J, que prescindiera del dato exacto que aparece en los títulos: la cota 3.238 (o cota 38).

Puntualiza que el Tribunal que conoció y resolvió la acción de demarcación interpuesta por la demandada, rechazó íntegramente la misma



«RIT»

Foja: 1

estableció: i) que del examen de los títulos de dominio de las partes, es posible establecer que a la fecha de celebración de los respectivos actos traslativos de dominio se establecieron los deslindes de las propiedades materia del presente juicio; ii) que, atendido que los deslindes fijados atienden principalmente a accidentes naturales del terreno, establecidos en los años cincuenta, es conveniente que se utilicen pericias y recursos tecnológicos para que éstos se precisen con mediciones topográficas y georeferenciales; iii) que no obstante lo anterior, no es posible modificar los deslindes aludiendo a indeterminadas alteraciones naturales que habrían alterado los accidentes geográficos que los constituyen; iv) que, a pesar de la supuesta intervención de terceros sobre el plano N° 3995-F, de fecha 24 de noviembre de 1952, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, dicho plano da cuenta del deslinde común entre los predios de las partes; v) que la acción de demarcación no es el procedimiento idóneo para establecer un deslinde distinto al establecido en los títulos de dominio de las partes, ya que ello llevaría implícita una declaración de derechos no demandada en el juicio de demarcación.

En virtud de lo expuesto precedentemente, solicita que al acoger la acción reivindicatoria sub lite, se ordene a la demandada las siguientes prestaciones, en el plazo que el Tribunal determine: a) La íntegra restitución del inmueble reivindicado; b) que se indemnizen los deterioros que se deban a culpa o hechos de la poseedora, al menos hasta la concurrencia de su beneficio en el evento improbable que se estime que ésta se encontraba de buena fe; c) que se restituyan los frutos naturales y civiles percibidos por la demandada o que ésta hubiese podido percibir por cualquier medio, o el valor de éstos al ser percibidos, al menos desde la contestación de la demanda en el evento improbable que se estime que la poseedora se encontraba de buena fe.

A fojas 94 consta notificación de la demanda al representante legal de la demandada.

A fojas 114 comparece don Marcelo Giovanazzi Retamal, abogado de la demandada, señalando que la demanda sea rechazada íntegramente y con costas, por improcedente, por carecer de fundamento y ser temeraria, condenándose al actor al pago de las costas de la causa, ya que la demandante no es la dueña del retazo de terreno que intenta reivindicar, el que es de propiedad de su representada, tal como claramente lo señalan sus títulos de dominio, títulos que son además coincidentes con lo que señalan los títulos de dominio de la propia demandante y en los cuales esta acción se funda, pues ambos señalan claramente que el deslinde entre ambas propiedades lo constituye la "Quebrada el Colorado". La referencia al tantas veces mencionado punto "J" es una referencia a la que solo se refieren títulos de Ski La Parva y no pueden ser considerados como un antecedente común, toda vez que ambos títulos proceden de planos distintos con denominaciones distintas. Lo único concreto y común en los deslindes de ambos es que ambos títulos señalan claramente que el deslinde común



«RIT»

Foja: 1

"Quebrada el Colorado", quebrada que claramente excluye y deja la porción de terreno que se intenta reivindicar fuera del predio de la demandante, perteneciendo este a mi representada.

Agrega que la demanda de autos debe ser rechazada además por cuanto resulta improcedente demandar de acción reivindicatoria cuando lo que supuestamente se ha perdido es la posesión material de un inmueble. En efecto, la acción reivindicatoria procede en el caso de la pérdida de la posesión inscrita. El dueño de un predio que se ve afectado por la pérdida de la posesión material tiene otros mecanismos de defensa que establece expresamente la ley y puede intentar por ejemplo las acciones posesorias a que se refiere los artículos 916 y siguientes del Código Civil o, eventualmente la acción de precario del artículo 2195 del mismo Código, pero jamás una acción reivindicatoria.

Sostiene que además la demanda debe ser rechazada por cuanto no es efectivo el "hecho" en el cual esta se funda, por cuanto la demandante no ha perdido la posesión material del retazo de terreno que reclama, por cuanto jamás ha tenido ni detentado esta posesión. En efecto, su representada ha mantenido la posesión inscrita y también la posesión material de este terreno de su propiedad desde el año 1950, ejerciendo actos de señor y dueño desde entonces, construyendo y manteniendo el camino existente en el lugar, posesión que ha sido pacífica y sin oposición de ninguna especie por más de 60 años. Teniendo en cuenta que resulta evidente que la acción reivindicatoria solo procede para el caso de la pérdida de la posesión inscrita, con mayor razón la demanda de autos debe ser rechazada por cuanto en los propios antecedentes del libelo acusador se señala que la inscripción (posesión inscrita) de su representada y su dominio es anterior a la inscripción de la demandante y mal podría entonces la demandante haber perdido esta posesión. En efecto, la única forma en que la demandante hubiera podido perder su posesión inscrita es con un título posterior a aquel en que ella funda su dominio. Precisa que de la sola lectura de la demanda y de los documentos acompañados en ella resulta claro que la inscripción de la demandante es del año 1962 y la inscripción de su representada es del año 1950, es decir 12 años anterior que aquella.

Alega la falta del primer requisito necesario para que prospere la acción reivindicatoria intentada ya que la demandante no es dueña: Aclara que se trata de dos inmuebles, uno de propiedad de la demandante Ski La Parva y otro de propiedad de su representada, Andacor; ambos inmuebles son colindantes. Respecto del inmueble de la demandante, el deslinde común es el deslinde Sur, y en el caso del inmueble de su representada es el deslinde Norte, lo que es lo mismo, el inmueble de Ski La Parva está ubicado al n del deslinde común y el inmueble de su representada al sur de dicho deslinde por lo que las afirmaciones y transcripciones hechas en la demanda son imprecisas.

Para una mayor comprensión de ello, transcribe toda la información



«RIT»

Foja: 1

regstral que mantienen ambas partes tanto en los registros como en lo que toca a los Planos.-

Hace notar que no es efectivo ni es precisa la referencia al denominado Punto J, puesto que no constituye un punto común de ambos títulos, reitera que esta mención solamente pertenece al título de la demandante, adiciona que tampoco es efectivo ni preciso que corresponda situar este punto en la cota 3238, por cuanto esa cota no figura en ninguno de los dos títulos. El título de su representada se refiere a ese punto como "cota 38".

Explica que el único elemento común e indiscutido de ambos títulos en el deslinde común es la indicación que ambos títulos hacen a la denominada "QUEBRADA EL COLORADO". Resulta particularmente relevante este deslinde por cuanto para mayor precisión y claridad respecto de cual es el vértice sur oriente de la propiedad de la demandante Ski La Parva, bastará medir en terreno y según las indicaciones que da el propio título, la distancia de 3.920 metros desde la cumbre del Cerro Angélica, para precisar la ubicación de este Punto J el que, en cualquier caso, se encuentra siempre y en cualquier circunstancia o coincidente con o al norte de la "QUEBRADA EL COLORADO". Acota que la "quebrada el colorado" se encuentra además claramente identificada y marcada en todos los planos a que se refieren los títulos de ambos inmuebles, es decir se señala claramente en tanto en el plano n° 3995-E; plano n° 21.870, y al plano n° 5467. En todas aparece claramente identificada y precisada la existencia y ubicación de esta quebrada.

Concluye que el terreno que se intenta reivindicar en estos autos, se encuentra clara y precisamente ubicado al Sur de la Quebrada el Colorado y por lo tanto forma parte indudablemente del predio de propiedad de su representada, sin que se cumpla así el primero de los requisitos necesarios para que la acción reivindicatoria intentada prospere, cual es que el reivindicante sea dueño de la propiedad cuya reivindicación se indica. En el caso de autos, este terreno corresponde sin duda a la propiedad de Andacor S.A.

Adicionalmente, alega la falta del segundo requisito necesario para que prospere la acción reivindicatoria intentada, ya que la demandante no ha perdido la posesión, porque jamás la ha tenido, ni la material, ni la inscrita.

Reitera que resulta evidente del solo análisis de los antecedentes y la lectura de la demanda que Ski La Parva no ha perdido la posesión del retazo cuya reivindicación se intenta, por cuanto jamás ha tenido esta posesión, ni la posesión inscrita ni menos la posesión material y, por consiguiente, mal podría reivindicar. A mayor abundamiento dice que su representada ha mantenido y detentado la posesión material de este terreno desde el año 1950, ejerciendo actos de señor y dueño desde entonces, construyendo, utilizando y manteniendo, por ejemplo, el camino existente en el lugar en los años de posesión que ha sido pacífica y sin oposición de ninguna especie por más de 60 años en los términos del artículo 925 del Código Civil. Indica que su representada ha utilizado, mantenido, controlado, construido y dispuesto



«RIT»

Foja: 1

impedimento alguno, ni oposición de ningún tipo, de la faja de terreno cuya reivindicación de intenta en estos autos, tal como se aprecia claramente en las propias imágenes que forman parte de la demanda. Así las cosas, la demandante jamás ha tenido la posesión material de este terreno y si no la ha tenido, mal pudo alguna vez haberla perdido, requisito necesario e indispensable para la procedencia de la acción reivindicatoria.

Que también se hace cargo de las imputaciones de la actora, relativas a que Andacor ha estado de mala fe, haciendo presente que es falso, debido a que la posesión del mentado retazo Andacor la mantiene pacíficamente desde el año 1950, y que las conversaciones y el acuerdo del año del año 2009, solo tenía como objeto la intención de los representantes de Andacor S.A. de sugerir al señor Grob que ambas partes revidaran el deslinde entre sus predios y firmaran un acuerdo sobre el mismo.

Destaca y hace presente que, tal como señala la propia demanda, ya en el ario 2008 cuando se produce la invitación al señor Grob (Gerente General de la demandante y quien adicionalmente es quien firma la demanda de autos 8 años después) "... a visitar las obras casi concluidas del andarivel La Copa" no se produjo oposición alguna de estas obras ni entonces ni en ningún momento durante toda la ejecución por parte de la demandante ni tampoco durante la construcción del camino en el año 1995, obras que fueron ejecutadas todas ellas obviamente sin el consentimiento de la demandante, que nada dijo ni ha dicho nunca hasta ahora, en los términos del artículo 925 del Código Civil.

Así las cosas, continua, su representada suscribe en noviembre de 2012, junto con la demandante, un acuerdo en virtud se busca determinar "... la existencia o no, de una diferencia entre parte del deslinde de los inmuebles..." para la determinación precisa de la continuación de la Quebrada el Colorado hasta el deslinde oriente de ambas propiedades y proceder a la correspondiente demarcación; el objetivo de ese acuerdo fue precisamente determinar el punto exacto del vértice común, pero siempre con la claridad total y absoluta que las obras ejecutadas por su representada y los terrenos ubicados al sur de la "Quebrada El Colorado" eran de su total y exclusiva propiedad. En este documento las partes de común acuerdo designaron al arquitecto señor Macelo Álvarez Telechea para la ejecución de este encargo, dándole expresas instrucciones y un plazo para la evacuación de su informe. Aclara que el perito no cumplió con el encargo ni con las instrucciones entregadas a él expresamente por ambas partes. El peritaje emitido en estas condiciones, se aleja totalmente de lo señalado en los títulos de ambas propiedades y se concentra en mediciones técnicas que tiene como única base la medición de líneas que aparecen en las "copias" de planos de más de años, para extrapolar esas mediciones en metros en terreno sin ninguna ni sustento técnico científico. La base de sus mediciones se contiene en las páginas 39 y 40 de su informe, acompañado en autos por la p demandante, base en las cuales, no solo comete errores matemáticos, sino



«RIT»

Foja: 1

constituyen el único sustento de su informe. Argumenta que se concentra únicamente el informe en determinar lo que el denomina el Punto J, el que corresponde a una mención que contiene únicamente el título de la demandante y que no constituye una referencia común de ambos títulos, por lo que no le es oponible a su representada. Concluye groseramente y en unas pocas líneas en la página 41 de su informe y sin sustento alguno, que las instalaciones se encuentran al norte del Punto J, lo que resulta injustificable y que el peritaje no haya realizado en terreno la única medición objetiva que contienen los títulos de Ski La Parva, es decir medir los 3.920 metros desde la cumbre del Cerro Angélica, para precisar la ubicación de este Punto J. Así las cosas y ante lo absurdo e infundado del informe su representada solicitó efectivamente una serie de opiniones que permitieron confirmar la precariedad y el error de las conclusiones emitidas por el perito señor Álvarez. Una de las más relevantes fue el informe solicitado al perito Sergio Lehuédé Fuenzalida. Siempre, en todo caso durante este proceso, el objeto fue determinar la continuación de la línea de la Quebrada El Colorado, como se dijo previamente demarcada el año 1978, cuyos hitos no se encontraban visibles en esa época atendida la gran cantidad de nieve. Ese sector se mantiene libre de nieve solo en algunas épocas y se mantiene cubierto por ella por periodos muy prolongados de tiempo.

En cuanto a la acción de demarcación expresa que efectivamente y ante la imposibilidad de un acuerdo con la demandante respecto de la demarcación exacta de la línea continuadora de la Quebrada El Colorado y en muestra una vez más de buena fe, su representada inició una acción de demarcación que se tramitó en el 23° Juzgado Civil de Santiago, rol 412-2013. Efectivamente y por razones que no comparten en su oportunidad, esta demanda de demarcación fue rechazada, sentencia en contra de la cual esta parte interpuso recurso de apelación. Hace presente respecto de este punto que, tal como lo señala expresamente el escrito presentado ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago su representada se desistió del recurso de apelación y se conformó con la sentencia que rechazó la demarcación.

Precisa que efectivamente durante el verano del año 2015 se produce el derretimiento de los hielos del lugar y se distinguen claramente los monolitos de demarcación del deslinde común acordados con la propia demandante el año 1978; razón por la cual su parte se desistió del recurso de apelación y se conformó, por cuanto ya era innecesaria, con el rechazo de la demanda de demarcación intentada.

En el primer otrosí de su escrito de contestación, alega a favor de su representada la prescripción adquisitiva de la porción de terreno cuya reivindicación se intenta, por cuanto cumple su representada íntegramente con los requisitos y el tiempo necesario para que esta sea acogida. En efecto tiene justo título, título traslativo de dominio que data del año 1950, adquire la propiedad en la misma fecha con total y absoluta buena fe y exenta de todo vicio y por consiguiente es un poseedor regular en virtud de lo



«RIT»

Foja: 1

semana el artículo 702 del Código Civil. Su representada cumple íntegramente con el plazo de esta posesión regular que se detenta desde el año 1950. Aún para el improbable evento que se determinara que esa posesión es irregular, su representada ha detentado la posesión por más de 60 años, siendo una prueba indubitada y técnica y científicamente comprobable la construcción del camino existente en el lugar, ejecutado por su representada que data desde el año 1995, momento desde el cual se ha cumplido sobradamente el requisito de tiempo establecido en la ley.

A fojas 198 y 199 corren sendos escritos de réplica y duplica, sin que se agregaren antecedentes que merezcan una exposición detallada.

A fojas 211 se verificó audiencia de conciliación, con la sola asistencia del apoderado de la actora y en rebeldía del demandado; sin que se arribara a acuerdo, atendida la rebeldía de la demandada a la misma.-

A fojas 213 se recibió la causa a prueba, modificada por la interlocutoria de fojas 224, rindiéndose finalmente la que obra en autos.-

A fojas 455, fueron citadas las partes a oír sentencia.-

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LAS TACHAS:

PRIMERO: Que a fojas 234 y 312, constan audiencias testimoniales, de la demandada Andacor S.A., en las cuales la actora Ski La Parva S.A. dedujo tacha en contra de los testigos José Arturo Manquez Lopez; don Bernardo del Rosario General Aguirre y a don Alexander Quilodran Bugueño, fundada la del primero en la causal del número 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, y para los dos últimos en la del numeral 5° de la misma norma.-

SEGUNDO: Que analizada la declaración del tachado, señor Manquez, este Tribunal considera que no se logra configurar la causal imputada, por cuanto de sus dichos no se vislumbra, la falta de imparcialidad que cree ver el actor, por haber sido trabajador de Andacor, en un tiempo anterior, sin que en la actualidad medie entre ellos una relación de subordinación y dependencias, no bastando la sola circunstancia de que el interrogado haya manifestado su intención de que sea esclarecida la verdad en torno a los límites en discordia, razón por la cual la tacha será desestimada.-

TERCERO: Que por el contrario los señores General y Quilodran, expresamente declararon ser trabajadores de Andacor, apareciendo por tal la dependencia y subordinación de quien los llamó a declarar, enfrentados obviamente a una posición que los hace perder la imparcialidad necesaria para declarar en un juicio, debiendo por ende ser acogida la tacha respecto de ellos.-



«RIT»

Foja: 1

II.- EN CUANTO A LA ACCION REIVINDICATORIA:

CUARTO: Que a fojas 1, comparece don Thomas Alexander Grob Urzúa, en representación legal de SKI LA PARVA S.A., y deduce acción reivindicatoria en procedimiento ordinario, conforme a las normas previstas en los artículos 889 y siguientes del Código Civil, y en los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en contra de Andacor S.A., sociedad explotadora del centro de ski El Colorado, representada legalmente por su gerente general Peter Leatherbee Grant, todos ya individualizados, a fin que se ordene a ésta última restituir un retazo de terreno de propiedad de Ski La Parva S.A., que posee materialmente sin autorización de su representada, dentro del plazo de tercero día contado desde la fecha de la notificación de la sentencia de primera instancia, o en el plazo que el Tribunal estime pertinente, y le ordene realizar las prestaciones, restituciones o devoluciones que correspondan a su favor con expresa condena en costas, conforme a los argumentos de hecho y de derecho latamente expuestos en la expositiva de esta sentencia.-

QUINTO: Que a fojas 114 comparece don Carlos Baeza Guiñez, en representación de Andacor S.A., contestando la demanda interpuesta en contra de su representada, solicitando sea rechazada por no ser efectivos los hechos y fundamentos en se ampara, primordialmente por no ser dueña la actora y por no haber perdido la posesión, ya que jamás la ha tenido, ni material ni inscrita, refutando el informe pericial acompañado por la contraria y todos sus dichos, argumentos todos vertidos también en la expositiva. Alegando adicionalmente en el primer otrosí de su escrito de contestación la prescripción adquisitiva de la porción de terreno cuya reivindicación se intenta.-

SEXTO: Que con el objeto de acreditar sus asertos la actora acompañó al juicio las siguientes probanzas: 1) agregados a fojas 16 y siguientes de autos: A.- Copia de la inscripción de dominio a nombre de mi representada que corre a fojas 162, número 202, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1961; B.- Copia de la inscripción de dominio a nombre de Ski La Parva, que corre a fojas 4.244, número 5.172, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1962, que rectifica la inscripción anterior; C.- Copia de la inscripción de dominio a nombre de Andacor S.A., que corre a fojas 2.796, número 5.157 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1950; D.- Copia autorizada del Plano archivado con el N°3995-F, fecha 24 de noviembre de 1952, en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago; y D.- Copia del Informe elaborado por el perito Marcelo Álvez Telechea referente los deslindes de los predios de Ski La Parva y Andacor S.A., elaborado a petición de ambas partes; 2) a fojas 145 y siguientes c



«RIT»

Foja: 1

de sentencias dictadas por la Excelentísima Corte Suprema; 3) a fojas 245 y siguientes, copia autorizada de inscripción de dominio a nombre de Andacor S.A., y que corre a fojas 2796, número 5.157 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, año 1950; 4) a fojas 254, copia del Decreto número 45 de la Dirección General de Aguas, de fecha 6 de febrero de 1981, que concedió Merced de Agua a la sociedad Loteos El Colorado Limitada; 5) a fojas 260 y siguientes Correos electrónicos de fechas 3 de marzo de 2009, 12 de marzo de 2009, 13 de diciembre de 2011, 20 de diciembre de 2011, 9 de enero de 2012, y 29 de junio de 2012, intercambiados entre el gerente general de Ski La Parva Sr. Thomas Grob Urzúa, y el gerente general de Andacor S.A. Sr. Peter Leatherbee Grant; y Copia del Acuerdo denominado Bases para Elaboración de Informe Pericial sobre deslindes Ski La Parva S.A. y Andacor S.A., celebrado por las partes con fecha 7 de noviembre de 2012; 6) guardadas en la *custodia número 170-2017*: 6 fotografías que muestran el recorrido de la quebrada El Colorado, también denominada Quebrada o Estero El Manzanito, en la cual se ubica la descarga de agua potable de la sociedad Loteos El Colorado Ltda., encargada del Servicio Particular de Agua Potable que abastece al pueblo El Colorado; 7) Guardados en la *custodia número 171-2017*: Copia autorizada de la inscripción de dominio vigente a nombre de Ski La Parva S.A. que corre a fojas 162, número 202, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1961, que señala; Copia autorizada de la inscripción de dominio a nombre de Ski La Parva, que corre a fojas 4.244, número 5.172, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1962; y Copia autorizada del Plano archivado bajo el N°3995-F en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de fecha 21 de noviembre de 1952; 8) Guardados en la *custodia número 172-2017*: Informe pericial evacuado por el arquitecto Marcelo Álvarez Talechea, que se refiere al Litigio La Parva-El Colorado, que fue solicitado de común acuerdo y de manera extrajudicial por Ski La Parva S.A. V Andacor S.A., con el fin de determinar la ubicación del vértice común "Punto J", perteneciente al deslinde ORIENTE que separa sus respectivos inmuebles.-

SEPTIMO: Que también produjo confesional del representante de la sociedad demanda, don Peter Leatherbee Grant, según da cuenta audiencia de absolución de posiciones de fojas 326 y siguientes, diligencia en la que el interrogado respondió de forma negativa a la mayoría de las preguntas, pero reconoció que las partes, antes del presente juicio, a través de sus representantes legales, celebraron un Acuerdo denominado Bases para la Elaboración de un Informe Pericial sobre los Deslindes de los inmuebles propiedad de ambas, acuerdo que tenía como objeto la elaboración de un peritaje técnico acerca del conflicto o diferencia sobre el deslinde común de sus inmuebles y su demarcación física, resaltando el hecho que se trató



«RIT»

Foja: 1

determinar la localización del punto J, designándose de común acuerdo al perito don Marcelo Alvarez Telechea; y siendo verdadero que el informe concluyó en que el terreno en disputa era de propiedad de Ski La Parva.-

OCTAVO: Que a instancias de la demandante y principalmente atendida la naturaleza de la cuestión debatida, el Tribunal designó al Perito don Esteban González Vásquez, quien a fojas 359 y siguientes acompañó su informe, en el que se consigna que el objetivo del peritaje era establecer la ubicación exacta del punto “J”, como así también identificar y ubicar la quebrada El Colorado, también denominada El Manzanito; y concluyó que luego del análisis de los antecedentes acompañados y del trabajo realizado por el profesional en terreno, que pudo lograr la localización de la cumbre del Cerro El Colorado, el Portezuelo del Colorado, la Quebrada del Colorado o Manzanito, la línea divisoria de aguas del área de litigio y los puntos “J” y “K”, del deslinde compartido por el demandante y demandado.-

NOVENO: Que por su parte el demandado allegó al proceso los siguientes documentos: 1.- Guardados *en custodia N° 169-2017* Copia de inscripción de dominio de fojas 5.748, número 11.510 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1947; y Copia autorizada del Plano archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el N° 5467 con fecha 18 de agosto de 1947, a que hace referencia la inscripción de dominio precedente; 2.- guardados en la *custodia N° 168-2017*: i) copia de la escritura pública de fecha 8 de noviembre de 1952, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Pedro Cuevas, en virtud de la cual doña Elfride Maurach M. le vende el inmueble de propiedad de la demandante a la sociedad La Parva Ltda.; ii) copia de la inscripción de dominio de fojas 9057, número 16301, correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1952, que se origina con ocasión de la escritura cuya copia se acompaña en el anterior; iii) copia autorizada del Plano Archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número N°3995-F, a que hace referencia la escritura pública de fecha 8 de noviembre de 1952, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Pedro Cuevas, en virtud de la cual doña Elfride Maurach M. le vende el inmueble de propiedad de la demandante a la sociedad La Parva Ltda.; iv) copia del Plano a que hace referencia la escritura pública de fecha 8 de noviembre de 1952, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Pedro Cuevas, en virtud de la cual doña Elfride Maurach M. le vende el inmueble de propiedad de la demandante a la sociedad La Parva Ltda.; idéntico al Archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número N°3995-E; v) copia de la escritura pública de fecha 27 de enero de 1960 otorgada ante el Notario de Santiago don Demetrio Gutiérrez; en virtud de la cual la sociedad La Parva aporta el inmueble a la sociedad Ski La Parva S.A., demandante de au



«RIT»

Foja: 1

quien pasa a ser la propietaria del inmueble; vi) copia de la inscripción de dominio de fajas 162, número 202, correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1961, vii) Copia de la escritura pública de fecha 5 de Abril de 1962 otorgada ante el Notario de Santiago don Demetrio Gutiérrez; en virtud de la cual la propia sociedad Ski LA Parva S.A. rectifica los deslindes del inmueble de su propiedad en la forma en que este instrumento indica; viii) copia de la inscripción de dominio de fojas 4244, número 5172, correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1962, que se origina con ocasión de la escritura cuya copia se acompaña en el N°5 anterior en virtud de la cual se rectifican los deslindes de la propiedad de la demandante, constituyendo su título actual y vigente; ix) copia de la escritura pública de fecha 28 de marzo de 1950 otorgada ante el Notario de Santiago don Ernesto Almarza Gundian; en virtud de la cual la sociedad Andariveles de Cordillera S. A. compra el inmueble de su propiedad a la sociedad Transportes Mecanizados de Montaña Ltda.; x) copia de la inscripción de dominio de fojas 2796, número 5157, correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1950, que se origina con ocasión de la escritura cuya copia se acompaña en el N°9 anterior; xi) copia autorizada del Plano Archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número N°21.870; xii) Copia autorizada de un juego de fotografías del área en cuestión, debidamente protocolizadas en la Notaria de Santiago de don Cosme Gomila Gatica, con fecha 21 de febrero de 2013, Repertorio N°2210/ 2013; xiii) Fotografía del sector en la cual se aprecia claramente la denominada "Quebrada El Colorado", tomada desde poniente mirando al oriente; xiv) Fotografía del sector en la cual se aprecia claramente la denominada "Quebrada El Colorado", como asimismo las edificaciones y construcciones de mí representada, como asimismo el camino construido y utilizado por ella, tomada desde poniente mirando al oriente; xv) Fotografía del sector en la cual se aprecia claramente la denominada "Quebrada El Colorado", como asimismo la quebrada artificial producida por las tuberías de Agua instaladas por la Empresa de Agua Potable el Colorado, tomada desde poniente mirando al oriente; xvi) Fotografía del sector en la cual se aprecia claramente la denominada "Quebrada El Colorado", como asimismo la quebrada artificial producida por las tuberías de Agua instaladas por la Empresa de Agua Potable el Colorado, tomada desde poniente mirando al oriente.-

DECIMO: Que también rindió prueba testimonial consistente en la declaración de don José Arturo Manquez Lopez, a fojas 234, quien resume y en lo estrictamente pertinente, señaló haber sido trabajador demandada hasta el año 2005, exponiendo que no es efectivo que Ski LA Parva haya sido privada de su dominio y posesión material. Relata que



«RIT»

Foja: 1

año 2003, él fue participe del diseño del andarivel de la copa del cerro Colorado, dado que el ocupaba el cargo de jefe de Montana; que entre los años 1984 a 1985, se realizó un levantamiento topográfico, con la finalidad de reponer algunos monolitos limítrofes que se habían destruido o sacado, también acota que alrededor del año 2003 hasta el 2005, se diseñaron e hicieron los trabajos para la construcción del andarivel La Copa, que ocupa El Colorado, hace notar que lo único que cambió fue la estación de retorno. También afirma que los tubos de descarga de agua que se ubican en la zona en litigio pertenecen a la población del Colorado. Además el testigo ubica la faja en conflicto, como aquella que se ubica al sur de la quebrada El Colorado, encontrándose al medio de las dos quebradas.-

UNDECIMO: Que finalmente a petición de la demandante, el Tribunal accedió a la inspección ocular del lugar en discordia, diligencia llevada a cabo el día 7 de julio del año 2017, en la que esta Juez fue trasladada en helicóptero al lugar, asistida por los apoderados de ambas partes. Ya en el lugar y en medio del macizo andino, se escuchó las observaciones y planteamiento de ambas partes. En resumen la demandada dijo que El Colorado ha tenido la posesión pacífica del lugar hace más de 60 años, siendo relevante la determinación de la Quebrada del Colorado, cuyo brazo mas al sur es apreciable, en cambio la demandante expone que la inscripción es posterior a 10 años, y que fue el mismo dueño el que le vendió a ambas, a su vez el demandado agrega que hace aproximadamente 6 años se realizaron mediciones con Google Earth, misma época en que el Gerente de Andacor subió al lugar colocando los hitos, de lo que se puede inferir que si el deslinde hubiere sido otro, la demandante hubiera reclamado por el andarivel de silla.- Ambas partes estuvieron contestes en que la cota 3200 no corresponde al punto J, la demandante añade que el punto J corresponde al vértice 38, y que según el título de aguas la línea divisoria de las aguas va desde el oriente, cumbre puntiaguda mas alta hacia abajo, determinando la quebrada en discusión. Ambos litigantes informan que realizaron un peritaje en conjunto hace algunos años. Finalmente la demandada señala que a cambio del terreno que reclama el actor, le propuso un tranque de 10.000 metros cuadrados y un edificio para los empleados, de un costo total de U\$13 millones aproximadamente, y además el demandante pediría pases para sus clientes, para ser usados en el andarivel situado en el punto en disputa.-

DUODECIMO: Que expuesto lo anterior y según los antecedentes aportados por ambas partes al proceso, mencionados precedentemente, no objetados de contrario, se puede establecer con claridad que Ski la Parva mantiene en la actualidad, el dominio inscrito, que rola a fojas 162, número 202, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1961, rectificado por escritura pública de fecha 5 de abril de 1962, otorgada en la misma Notaría, e inscrita a fojas 4.244, número 5.172, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.



«RIT»

Foja: 1

Raíces de Santiago, correspondiente al año 1962; y la demandada Andacor es dueña de la Cuarta Hijuela Yerba Loca, cuyo dominio rola inscrito a su favor a fojas 2.796, número 5.157, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1950, ambos dominios colindantes, por el sur para la demandante y por el norte para la demandada.-

DECIMO TERCERO: Que expuesto lo anterior cabe hacer presente que la controversia de autos estriba principalmente en determinar si el retazo de terreno reclamado por Ski la Parva se encuentra o no comprendido dentro de sus dominios, o por el contrario, si su actual poseedor material, Andacor, es también el poseedor inscrito del mismo.-

DECIMO CUARTO: Que de acuerdo a lo previsto en el artículo 889 del Código Civil, la acción reivindicatoria deducida en autos, o también llamada acción de dominio es aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

DECIMO QUINTO: Que según se desprende de la norma antes citada, los requisitos para la procedencia de la acción de dominio corresponden a los siguientes; a) que se trate de una cosa susceptible de ser reivindicada; b) que el reivindicante sea dueño de ella; c) que el reivindicante este privado de su posesión.-

DECIMO SEXTO: Que en lo concerniente al primero de los presupuestos, es dable señalar que la exigencia de la susceptibilidad de reivindicar radica principalmente en la singularidad de la cosa que se pretende, y más precisamente en su individualización, así se reivindica un inmueble, la cosa ha de estar detalladamente particularizada, con sus datos de inscripción, haciéndose hincapié en la longitud, superficie, deslindes, contornos etc., para que en caso de ser acogida la acción, pueda fácilmente cumplirse, ergo si los títulos adolecen de defectos o se encuentran incompletos, será labor del interesado poner a disposición del Tribunal los antecedentes necesarios para un acertada decisión.-

DECIMO SEPTIMO: Que revisada la documental allegada al juicio por la demandante, y de los datos consignados en los escritos de demanda y replica, se puede advertir de manera clara que lo que se reivindica corresponde a un retazo de terreno, que forma parte del predio de Ski La Parva, antes singularizado, de 40.290 metros cuadrados, el que se advierte de una perspectiva visual como un triángulo rectángulo donde el ángulo de 90° grados, que no lo es, y que solo se identifica así para efectos de entender la forma de manera didáctica en esta sentencia, se presenta en el plan proyectándose hacia el deslinde sur de Ski La Parva, habiéndolo interpretado así el Tribunal, de las fotografías agregadas al juicio. Que por ta



«RIT»

Foja: 1

singularizado así el inmueble a reivindicar, este Tribunal tendrá por cumplida la primera exigencia.

DECIMO OCTAVO: Que en lo que respecta a la segunda condición, vale decir que el reclamante sea el dueño de la propiedad reclamada, previamente se pueden hacer las siguientes consideraciones, que ambas partes mantienen sus inscripciones de dominio vigentes, en conjunto con los planos que justifican, las mismas, siendo la más antigua la de la demandada Andacor y que comparados ambos registros y planos, también se puede colegir, que no existe en este caso, ni inscripciones paralelas ni superposición de planos.

Que por el contrario, el conflicto radica principalmente en la determinación de parte del límite que divide ambos predios, cuestión que al contrario de lo que estima la demandada no es incompatible con la acción reivindicatoria, sobre todo si la heredad reclamada está siendo ocupada materialmente por ella.

Que por tanto la labor de esta sentenciadora deberá concentrarse en dilucidar o aproximar el límite que los divide, como consecuencia inevitable de la precariedad o insuficiencia de las inscripciones registrales que ambas propiedades ostentan, por lo menos en lo que al Registro de Propiedad se refiere.

DECIMO NOVENO: Que bajo el mismo prisma se debe recordar que la mayoría de los conflictos de esta índole arrancan de lo imperfecto de nuestro sistema registral (Registro personal y no Real; el ser de inscripciones y no de transcripciones; el no encontrarse calificada su naturaleza; los desajustes entre los datos consignados en la inscripción y su materialidad y finalmente su vulnerabilidad), así, la falta de un catastro que determine con certeza la ubicación, cabida y deslindes de un inmueble; de un plano completo por cada propiedad, y la falta de un único organismo nacional que unifique los procedimientos de inscripción, a lo largo del tiempo han devenido en consecuencias nefastas, como la que el límite de un predio se encuentre más allá de lo que realmente le corresponde, tal como lo alega la actora en autos.

VIGESIMO: Que lo señalado anteriormente, es de vital trascendencia en el razonamiento que se viene haciendo, y particularmente con el último de los requisitos, vale decir, que el reivindicante esté privado de la posesión de la cosa, toda vez que en autos, como lo afirmó la demandada “el demandante no ha perdido la posesión...” puesto que ésta se encuentra amparada por la inscripción de la misma, la que en ningún caso ha sido cancelada o se encuentra doblemente inscrita.

VIGESIMO PRIMERO: Que por tanto si a través de las inscripciones no es posible encontrar la respuesta al conflicto, como tampoco en los Planos que ambas partes mantienen inscritos, toda vez que ambos no son exactos



«RIT»

Foja: 1

menos entregan todos los detalles topográficos que se requieren, al ser la materia de una alta complejidad técnica, será en los restantes antecedentes, aparejados al proceso, donde centraremos el análisis.

VIGESIMO SEGUNDO: Que de vuelta a la documental aportada al juicio, se encuentra un aspecto que no puede dejarse de lado y que dice relación con la circunstancia que ambas partes se encuentran contestes en que en un tiempo anterior al juicio estuvieron, por lo menos consientes y de acuerdo, en la falta de determinación exacta del límite en discordia, como quedó demostrado en los correos electrónicos acompañados, ya mencionados, de los que se desprende que entre los años 2008 (año en que se terminó de construir el andarivel) y 2012, mantuvieron reuniones y visitas al lugar, las que terminaron el siete de noviembre del año 2012, con la firma del documento denominado “BASES PARA LA ELABORACION DE INFORME PERICIAL SOBRE DESLINDES SKI LA PARVA S.A. y ANDACOR S.A”.

VIGESIMO TERCERO: Que lo anterior es culminante debido a que en el documento se consigna claramente, en el punto 1.3, que los inmuebles de cada uno de los suscribientes, “...conforme a sus títulos, tienen un deslinde común, respecto del cual ha surgido entre las partes un conflicto o diferencia sobre su actual demarcación física. Atendido lo anterior las partes han convenido en solicitar en conjunto, a un profesional técnico en la materia, la elaboración de un informe al respecto.....”.

Que así las cosas, el objeto de peritaje versaba específicamente sobre la existencia o no, de una diferencia entre la parte del deslinde común de ambos inmuebles, conforme a sus títulos de dominio y planos. Específicamente la parte del deslinde común, sobre la que debía centrarse el estudio del profesional, era la ubicación física de la línea divisoria de las aguas entre ambos, en la cota 3.238, denominada en el título de La Parva como “Punto J” y descrito como cota 38 según los títulos del predio de Andacor, y una eventual diferencia entre la ubicación determinada por el perito y la demarcación física del mismo punto.

VIGESIMO CUARTO: Que finalmente en la cláusula tercera nombraron al arquitecto don Marcelo Alvarez Telechea, quien, según se aprecia en copia de informe que corre a fojas 37 y siguientes, como así también guardado en la custodia del Tribunal, tal como se indicó en los motivos precedentes, después de un análisis detallado de la documentación registral, más los trabajos técnicos en terreno (georreferenciación, captura de datos, levantamiento topográfico, etc.), concluyó que de la comparación de la representación del punto J, por cartografía CMD Consultores S.A. y la representación punto “J L p.” según antecedentes de La Parva y finalmente la representación Punto “J Co” según antecedentes El Colorado, los resultados



«RIT»

Foja: 1

arrojaron que las instalaciones ubicadas en el sector del litigio, se encontraban al Norte del Punto J, para cada caso, es decir en terrenos de la Parva, destacando que las instalaciones (que mantiene El Colorado) fuera del límite, son un Remontador, un Generador Electrico y Estanques de combustibles, encontrándose a mas de 120 metros al Norte del Punto J, obtenido a través del Plano topográfico realizado para el peritaje, aclarando que estos se encuentran “claramente fuera del area”.-

VIGESIMO QUINTO: Que tanto las tratativas y conversaciones sobre las dudas y divergencias que existían entre Andacor y Ski La Parva, como el Acuerdo sobre Bases para la elaboración del Informe Pericial sobre los Deslindes, en conjunto con las conclusiones arribas por el profesional designado, don Marcelo Alvarez Telechea, fueron todos aspectos reconocidos como ciertos por el representante de Andacor, don Peter Letherbee Grant, en la audiencia confesional, ya señalada.

VIGESIMO SEXTO: Que por otro lado, ya situados en el proceso mismo, a petición de la actora, este Tribunal designó como perito al ingeniero geomensor don Esteban González Vásquez, quien de conformidad al informe agregado a fojas 359 y siguientes, usó una metodología similar a la realizada por el señor Alvarez Telechea (recopilación de antecedentes; desarrollo, análisis y conclusiones), realizando también múltiples trabajos en terreno, tal como lo demuestran las fotografías que contienen el estudio, pudiendo, al igual que don Marcelo Alvarez, establecer con exactitud la existencia física de los puntos J y K, concluyendo que: “A través de la actividades técnicas ejecutadas en el terreno con tecnología de última generación , aplicando criterio adecuado a las deformaciones del plano de deslinde oficial, este perito ha respaldado técnicamente la localización de la cumbre del cerro El Colorado, El Portezuelo del Colorado, la Quebrada del Colorado o El Manzanito, la línea divisoria de las aguas del área de litigio y los puntos J y K del deslinde compartido por el demandante y demandado”.

VIGESIMO SEPTIMO: Que al efecto, de la lectura del informe pericial y de las fotografías en el contenidas se puede apreciar que el tanta veces señalado punto J, se ubica en el vértice sur oriente del deslinde que separa los terrenos de Ski la Parva de los Andacor, y que claramente su existencia es un hecho objetivo, tal como lo describe la inscripción que mantiene vigente la actora. Que también se puede observar que el mentado andarivel se encuentra dentro de los límites de Ski La Parva.

VIGESIMO OCTAVO: Que relacionado con lo concluido por el perito, podemos afirmar que las irregularidades u omisiones que al par mantienen los planos inscritos de ambas partes, a saber: el Plano N° 39 en el caso de Ski La Parva, y en el Plano General de Farellones", plano 21.870, y al plano n° 5467 en el caso de Andacor; (las que coinciden c



«RIT»

Foja: 1

estudio del señor Alvarez), para nada resultan extrañas.

Que basta con recordar los múltiples defectos de singularización en los títulos de dominio, ya sea por la ausencia o precariedad de los planos o por la forma sinuosa y caprichosa, como afirma el Profesor Daniel Peñailillo Arévalo, habitualmente muy distinta de las figuras geométricas típicas, o la continuidad natural del suelo que impone que la división en porciones para la propiedad privada se establezca en la realidad solo mediante la colocación de hitos, cercos y otras marcas, frecuentemente imperfectas, movibles y extinguidas, factores todos que en el caso sublite se ven potenciados al máximo, por tratarse de predios ubicados en plena Cordillera de Los Andes, con nieve, hielos, deshielos y toda clase de fenómenos naturales que hacen totalmente predecible y que contribuyen al tipo de conflicto que hoy se presenta a esta judicatura.

VIGESIMO NOVENO: Que resulta claro que en la especie, ambos propietarios mantienen inscritos sus respectivos inmuebles, circunstancia que por lo demás no se encuentra discutida, pero, como se desprende tanto del informe encargado por Ski La Parva y Andacor, antes del comienzo de este proceso, como de la pericia cometida por este Tribunal, existen errores y diferencias entre los planos que mantienen ambas sociedades inscritos, cobrando cada vez más fuerza la tesis expuesta por la demandante, en torno a que Andacor se encontraría en un error en la interpretación que hace de los límites actuales de su propiedad. Que ello se ve reforzado por lo verificado por esta Juez in situ, especialmente por los comentarios realizados por el representante de la demandada en orden a que en alguna instancia de las tratativas previas al juicio, Andacor habría propuesto a Ski La Parva cierta clase de compensaciones para resarcir los eventuales perjuicios económicos que estaba padeciendo al no contar con el retazo de terreno en disputa.

TRIGESIMO: Que por tanto, con los antecedentes allegados al proceso, y en particular que dos informes técnicos coinciden en sus resultados y abalan la opinión de la demandante, y a falta de otras probanzas de mayor relieve, este Tribunal tendrá por cierta la afirmación de Ski La Parva, consistente en que el retazo reclamado por ella se encuentra dentro de sus límites, esto producto de la precariedad y errores de que adolecen los Planos que mantienen inscritos las partes.

TRIGESIMO PRIMERO: Que despejado lo anterior, resta por determinar a quién pertenece el dominio de dicho inmueble, circunstancia no exenta de debates a lo largo de nuestra historia registral y que nos lleva necesariamente a comentar la llamada teoría de la posesión inscrita (artículos 702, 686, 724, 924 y siguientes del Código Civil) y dentro de este estadio, específicamente la pérdida de la posesión. Que al efecto, el artículo 728 Código Civil dispone que... “Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la posesión se cancele”, ya sea por voluntad de las partes, por decisión judicial o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera el derecho a otro.



«RIT»

Foja: 1

TRIGESIMO SEGUNDO: Que sin ahondar en la eterna discusión del valor que tiene la competente inscripción y de lo vacilante de nuestra jurisprudencia en el tema (Doctrina de la inscripción Ficción versus Doctrina de la inscripción Garantía), es claro que en la especie ambas partes ostentan títulos inscritos, habiendo sólo discrepancias respecto de la determinación de los límites que separan ambas propiedades.

Que al respecto, según lo razonado en los fundamentos anteriores, se llegó a la conclusión que la porción reclamada se encuentra inscrita a nombre de Ski La Parva, por tanto es ésta quien tiene a lo menos la posesión inscrita, mas no la material, la que actualmente, según lo señalado por las mismas partes, lo informado por el perito, el único testigo y lo observado por esta sentenciadora, la exhibe la demandada Andacor S.A.

Que dicha circunstancia tiene su punto de arranque allá por el año 2003, fecha en que se realizaron los primeros estudios y sondeos del terreno, finalizando aproximadamente el 2008, con el término de las construcciones e instalaciones, en las que destaca el andarivel, por la demandada Andacor S.A..

TRIGESIMO TERCERO: Que esbozado lo anterior, cabe señalar que según los antecedentes escritos que abundan en el proceso, en el verano 2008- 2009, las partes comenzaron las primeras conversaciones sobre la discrepancia y dudas del trazado del límite que Andacor había dado a sus dominios y a la posibilidad de que las instalaciones estuvieran fuera de su propiedad; motivo por el cual en este caso no podemos hablar de una posesión material prolongada, sin reclamos o divergencias, o pacífica, puesto que lo cierto es que ambas partes desde años antes de este litigio ya reconocían los problemas y reclamaban lo suyo, tanto así que acordaron hacer un levantamiento y estudio topográfico completo para aclarar sus dudas, motivo por la cual no es atendible la tesis de la demandada amparada en que ella habría tenido siempre la posesión material- regular del inmueble, puesto que del otro lado aparece el contradictor (Ski la Parva) con un título translaticio de dominio inscrito, presupuesto base de la garantía de la posesión y por ende del dominio, haciendo presente siempre a Andacor que los actos de posesión material que erigía esta última, estaban dentro de los límites de su terreno.

TRIGESIMO CUARTO: Que para esta Juez la prueba de la posesión de inmuebles, consagrada legalmente en el artículo 924 del Código Civil, y que gravita en la respectiva inscripción, resulta fundamental para adherir a la teoría que plantea la actora, sobre todo si se trata de una inscripción que tuvo su origen en un título translaticio de dominio también inscrito, sin que sea obstáculo para ello que la demandada haya mantenido durante a
instalaciones materiales sobre el punto en conflicto, alegaciones que p
demás se debilitan al haber estado consiente que existían reclamos y dud
ambas partes, acerca de la correcta determinación del límite que los sep

TRIGESIMO QUINTO: Que en síntesis, actualmente Ski La Parva



«RIT»

Foja: 1

encuentra privada de la posesión material del retazo de terreno que reclama, a pesar de mantener posesión inscrita del mismo, registro que la demandada no tiene, tal y como quedó demostrado en la pericia encargada por el Tribunal, estudio en el que quedó demostrado lo erróneo del trazado del límite sur oriente, que divide a ambas propiedades.

TRIGESIMO SEXTO: Que así las cosas, configurándose los requisitos de la acción de dominio, previstos en el artículo 889 del Código Civil, de conformidad a los argumentos vertidos en los fundamentos precedentes las pretensiones de la actora serán atendidas.

TRIGESIMO SEPTIMO: Que no obstante lo anterior, no se hará lugar a la petición de la actora en torno a que se le indemnicen los deterioros que se deban a culpa o hechos de la poseedora, y a la restitución de los frutos naturales y civiles percibidos por la demandada o que ésta hubiese podido percibir por cualquier medio, o el valor de éstos al ser percibidos; debido a que no entregó antecedente alguno para poder determinar la existencia, naturaleza y monto de los mismos, no contando esta Juez con ninguna herramienta o recurso para tenerlos por acreditados, sin que tampoco la demandante se haya reservado su prueba para la etapa de cumplimiento, por lo que dicha solicitud será desestimada sin más trámite.

TRIGESIMO OCTAVO: Que en cuanto a la prescripción alegada por la demandada, cabe recordar la norma prevista en el artículo 2505 del Código de Fondo, que establece que contra título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en estos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezara a correr sino de la inscripción del segundo, por lo que los mismos argumentos señalados precedentemente para acoger la acción de dominio avalarán la negativa de este Tribunal a acoger las pretensiones de Andacor S.A., teniéndolas por reproducidas para estos efectos.

TRIGESIMO NOVENO: Que no se emitirá pronunciamiento respecto a la mala o buena fe de la demandada alegada por la actora, relevante a efectos de las prestaciones mutuas e indemnizaciones, por ser innecesario y por no haber sido acreditada suficientemente.

CUADRAGESIMO: Que en definitiva Andacor S.A. deberá restituir a Ski La Parva S.A. el retazo de terreno, que forma parte del predio de esta última, que se ubica en el límite sur oriente de Ski La Parva, debiendo para ello seguir las directrices y aspectos técnicos señalados en el informe pericial, elaborado por Esteban González Vásquez, correspondiendo además corregirse o si fuere necesario reemplazarse los planos N° 3995-F, en el caso de Ski La Parva, y el Plano N° 21.870, en el caso de Andacor, en los Registros de Propiedad respectivos. Que finalmente la demandada del

retirar todas las instalaciones que actualmente mantiene en dicho predio, que las partes lleguen a otro acuerdo sobre éstas.

CUADRAGESIMO PRIMERO: Que las restantes alegaciones y probanzas en nada alteran lo razonado precedentemente.



«RIT»

Foja: 1

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254, 342, y siguientes; 356 y siguientes; 385 y siguientes; 403 y siguientes 409 y siguientes, todas normas del Código de Procedimiento Civil, 582 y siguientes, 700 y posteriores; 889, 890, 893, 924 y siguientes, 1698 y 2492 y siguientes del Código Civil se declara:

I.- Que se acogen las tachas formuladas en contra de don Bernardo del Rosario General Aguirre y a don Alexander Quilodran Bugueño; a fojas 234 y 312.

II.- Que se rechaza la tacha deducida en contra de don José Arturo Manquez López.-

III.- Que se rechaza la prescripción adquisitiva alegada por la demandada a fojas.

IV.- Que se acoge la demanda de reivindicación deducida en lo principal de fojas 1, condenándose a Andacor S.A. a LA restitución del retazo de terreno, que forma parte del predio de Ski La Parva, debiendo para ello seguir las directrices, coordenadas, puntos y aspectos técnicos señalados en el informe pericial elaborado por el perito don Esteban González Vásquez, para lo cual deberán corregirse reemplazarse los planos N° 3995-F, en el caso de Ski La Parva, y el Plano N° 21.870, en el caso de Andacor, en los Registros de Propiedad respectivos, dentro de decimo día de que el presente fallo quede ejecutoriado.

V.- Que se ordena a la demandada Andacor S.A. retirar todas las instalaciones que actualmente mantiene en dicho predio, salvo que las partes lleguen a un acuerdo diverso para esos efectos.-

VI.- Que se rechaza lo pedido por frutos .

VII.- Que se condena en costas a los demandados.-

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.-

Dictada por Doña Rocio Perez Gamboa, Juez Titular.- Autoriza Doña Mariella Risopatron Cerna, Secretaria Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, treinta y uno de Julio de dos mil dieciocho**



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 13 de mayo de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>