

C.A. de Valparaíso

Valparaíso, diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno.

Visto:

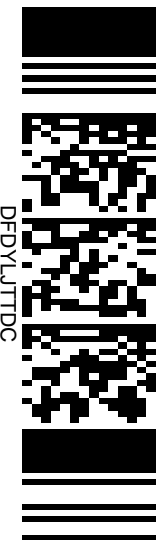
Que el abogado don Juan Andrés Peirano Varas, en representación del demandante principal en los autos sobre juicio de reivindicación Rol N° C-268-2019 del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, caratulados “SENEXCO DESARROLLOS SPA con COMUNIDAD EDIFICIO COSTA LOS LILENES”, deduce recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha 22 de julio de 2020 y rectificada el 6 de agosto de 2020, que rechaza la demanda principal de reivindicación y acoge la demanda reconvenional de prescripción adquisitiva ordinaria, eximiendo de costas a la demandante principal,

Considerando:

I.- En cuanto a la objeción de documentos:

Primero: Que, a folio 10 de estos autos Rol IC N° Civil-204-2021, la recurrida Comunidad Edificio Costa Lilenes objeta el Informe en Derecho elaborado por los Doctores en Derecho Álvaro Vidal Olivares e Iñigo De la Maza Gazmuri, datado en enero de 2021, que acompañó la apelante Senexo Desarrollos SpA a folio 7, toda vez que se trata de un documento privado emanado de la propia parte que lo presenta, por lo que no procede el reconocimiento tácito del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil ni su utilización en la sentencia definitiva como medio probatorio. Es más, como instrumento privado, en caso alguno hace fe respecto de su fecha ni de la efectividad de las declaraciones allí consignadas, las cuales en caso alguno son efectivas ni constan a esa parte, no siendo más que simples interpretaciones subjetivas al caso de marras, elaborado por dos profesionales contratados para tal efecto.

Segundo: Que se rechazará esa objeción, debido a que ese documento fue presentado oportunamente, de acuerdo al artículo 348 del Código de Procedimiento Civil, esto es, antes de la vista de la causa; no se tuvo por acompañado bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del mismo Código sino con citación, como se pidió al ser presentado en autos; debe entenderse que su fecha es el 16 de febrero de 2021, correspondiente al día en que fue presentado en juicio, de conformidad al artículo 1703 del Código Civil; no se alega su falta de autenticidad o de integridad, únicas causas legales de objeción documentaria, ni consta que sea falso o parcial y, por su contenido, no constituye un medio de prueba, sino una opinión jurídica que, tal como sucede con los informes en derecho que regulan los artículos 228 a 230 del Código de Procedimiento Civil, sólo corresponde agregar a la carpeta electrónica para conocimiento de los ministros.



Tercero: Que, a folio 18 de estos autos Rol IC N° Civil-204-2021, la recurrida Comunidad Edificio Costa Lilenes objeta el Anexo Informe Pericial Particular, elaborado por la arquitecta y perito judicial Paola Biancani Bello, fechado en noviembre de 2020, que acompañó la apelante Senexo Desarrollos SpA a folio 16, toda vez que se trata de un documento privado emanado de la propia parte que lo presenta, por lo que no procede el reconocimiento tácito del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil ni su utilización en la sentencia definitiva como medio probatorio. Es más, como instrumento privado, en caso alguno hace fe respecto de su fecha ni de la efectividad de las declaraciones allí consignadas, las cuales en caso alguno son efectivas ni constan a esa parte, no siendo más que simples interpretaciones subjetivas al caso de marras, elaborado por la profesional contratada para tal efecto.

Cuarto: Que se rechazará esa objeción, debido a que ese documento fue presentado oportunamente, de acuerdo al artículo 348 del Código de Procedimiento Civil, esto es, antes de la vista de la causa; no se tuvo por acompañado bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del mismo Código sino con citación, como se pidió al ser presentado en autos; debe entenderse que su fecha es el 9 de marzo de 2021, correspondiente al día en que fue presentado en juicio, de conformidad al artículo 1703 del Código Civil; no se alega su falta de autenticidad o de integridad, únicas causas legales de objeción documentaria, ni consta que sea falso o parcial y, por este último motivo, la sentencia de primera instancia ya desechó similar objeción respecto del documento base al que se anexa, el Informe Pericial Particular realizado por la Perito Judicial Paola Helena Biancani Lillo de fecha 4 de enero de 2019, sin perjuicio del valor probatorio que se le otorga al instrumento objetado.

II.- En cuanto al fondo:

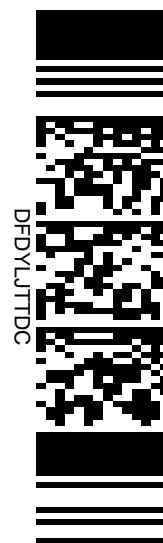
Se reproduce la sentencia de primera instancia, con excepción de los considerandos Décimo Octavo a Vigésimo Cuarto, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

Quinto: Que el primero de los requisitos de la acción reivindicatoria que contempla el artículo 889 del Código Civil es que el actor tenga el derecho de propiedad de la cosa que reivindica, consistente en este caso en una porción de terreno de aproximadamente 891,06 metros cuadrados que estaría en posesión irregular de la demandada, perteneciente a un inmueble de mayor extensión.

Sobre el particular, la prueba rendida permite dar por acreditado que el título de la demandante principal está vigente y se encuentra conforme con los títulos de sus predecesores en el dominio hasta el año 1951.

En efecto, se ha probado, con los certificados de dominio vigente emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de Concón el 11 de septiembre de 2017 (folio 1, documento 1, acompañado a la demanda)

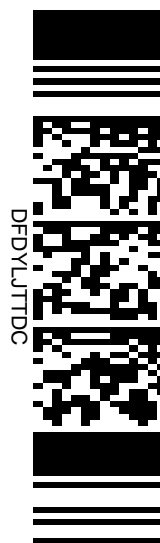


y de 7 de junio de 2019 (folio 55, documento 2, acompañado a escrito de 15 de junio de 2019), que el lote de terreno frente al Kilómetro 21 del camino pavimentado de Viña del Mar a Concón, que es parte de la inscripción del Lote C, plano N° 743 del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2009, inscrito a fojas 2501, número 2434, del Registro de Propiedad del año 2016, a nombre de Senexco Desarrollos S.A. se encuentra vigente.

Esa persona jurídica adquirió ese inmueble por compra hecha a la comunidad hereditaria habida al fallecimiento de don Adolfo Mancilla Galdámes o Adolfo Mansilla Galdámes o Adolfo Mancilla Galdámez, de acuerdo a escritura pública de compraventa celebrada con fecha 21 de julio de 2016, ante el Notario Público de Viña del Mar don Luis Fischer Yávar. En este instrumento se individualiza el predio señalando que se encuentra ubicado en la comuna de Concón, Avenida Borgoño y que corresponde al lote de terreno frente al Kilómetro 21 del camino pavimentado de Viña del Mar a Concón, que es parte de la inscripción del Lote C del plano general del Balneario de la comuna de Viña del Mar, que forma parte de mayor extensión y deslinda: Norte, ochenta y dos metros cincuenta centímetros con camino pavimentado Viña a Concón; Sur, en noventa metros con propiedad del vendedor y diecinueve metros con bajada proyectada; Oriente, en sesenta metros con propiedad Claudio Bettelly; y Poniente, en cuarenta metros con propiedad del vendedor, con una superficie aproximada de cuatro mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (folio 55, documento 1, acompañado a escrito de 15 de junio de 2019).

Se ha acreditado también que Senexco Desarrollos S.A. se transformó en la actual sociedad por acciones Senexco Desarrollos SpA., y que el extracto de la escritura pública respectiva se publicó en el Diario Oficial de 27 de enero de 2017. (folio 1, documento 10, acompañado a la demanda)

Por otra parte, consta del certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón el 13 de abril de 2021 (folio 22 Rol IC N° Civil-204-2021, cuarto documento, acompañado a escrito de 24 de abril de 2021), que la inscripción especial de herencia a nombre de los integrantes de la comunidad sucesoria se practicó a fojas 4352 vuelta, número 4879, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año 1992, y se reinscribió a fojas 94 número 79, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón, del año 2005. De acuerdo a esa inscripción, los comuneros son dueños del lote de terreno frente al Kilómetro 21 del camino pavimentado de Viña del Mar a Concón, que es parte de la inscripción el lote C, del plano general del Balneario de la comuna de Viña del Mar, que forma parte de mayor extensión y deslinda: Norte, en 82 metros 50 centímetros con camino pavimentado Viña a Concón; Sur, en 90 metros con propiedad del vendedor y 19 metros con bajada proyectada; Oriente, en 60 metros con propiedad Claudio



Bettelly, y Poniente, en 40 metros con propiedad del vendedor, con una superficie aproximada de 4 mil 450 metros cuadrados.

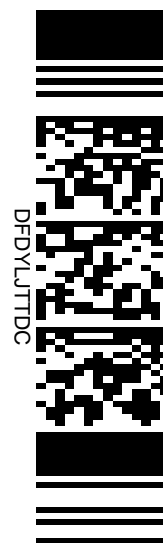
El título anterior rola a fojas 10344 N° 11056 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1991, que corresponde a la reinscripción de la inscripción de dominio practicada a fojas 2290, número 2614, del año 1951 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso. Conforme a dicha inscripción, don Adolfo Mancilla Galdámes es dueño del lote de terreno frente al kilómetro veinte y uno del camino pavimentado de Viña del Mar a Concón, que es parte de la inscripción del lote C del plano general del Balneario de la comuna de Viña del Mar, que forma parte de mayor extensión y deslinda: Norte, en ochenta y dos metros cincuenta centímetros con camino pavimentado Viña a Concón; Sur, en noventa metros con propiedad del vendedor y diez y nueve metros con bajada proyectada; Oriente, en sesenta metros con propiedad Claudio Bettelly, y Poniente, en cuarenta metros con propiedad del vendedor, con una superficie aproximada de cuatro mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados.

El señor Mancilla adquirió dicha propiedad por compra que hizo a la Sociedad Balneario Concón Limitada, según escrituras otorgadas ante el Notario don Jorge Alemparte, una de compraventa de fecha 27 de diciembre de 1950 y otra de ratificación ante Antonio Campo, suplente del titular don Jorge Alemparte de fecha 14 de febrero de 1951. El título de dominio anterior está inscrito a fojas 2949, número 3759 del Registro de Propiedad de 1948. Como nota marginal aparece la siguiente: “Certifico que en el Registro de Documentos del presente año se protocoliza un plano de la propiedad del centro bajo el N° 694. Valparaíso, 29 de agosto de 1951. Jorge Soffia V. Conservador de Bienes Raíces y de Comercio” (folio 55, documento 5, acompañado a escrito de 15 de junio de 2019).

De acuerdo a estos títulos, los deslindes de la propiedad de la demandante principal son los mismos desde el año 1951 y, en particular, en lo que concierne al litigio, se mantiene sin cambios el deslinde sur, que se individualiza como 90 metros con propiedad del vendedor y 19 metros con bajada proyectada.

Tal deslinde y su extensión aparecen reflejados en el plano a que se acaba de aludir, denominado “Sociedad Población Balneario Concón Limitada”, que se encuentra agregado en el Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso bajo el N° 694 del año 1951, y fue rearchivado bajo el N° 743, del año 2009, en el Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón. En ese plano la bajada proyectada se contempla con diez metros de ancho (folio 55, documentos 3 y 3-3, acompañados a escrito de 15 de junio de 2019).

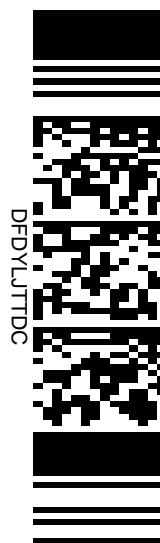
Sexto: Que, en lo que respecta al requisito de la acción reivindicatoria consistente en que el propietario de la cosa que se reivindica esté privado de la posesión de ésta, se ha acreditado, en



primer lugar, la inscripción del predio que posee la demandada principal Comunidad Edificio Costa Lilenes, según consta del certificado del Conservador de Bienes Raíces de Concón expedido el 15 de noviembre de 2017 (folio 9, documentos, páginas 1 a 5, acompañado a la contestación de la demanda principal), inscripción que se encuentra vigente a nombre de Inmobiliaria Los Lilenes S.A., a fojas 276, número 256, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008.

Según expresa la mencionada inscripción, Inmobiliaria Los Lilenes S.A. es dueña del Lote 5 A, resultante de la fusión del Lote 5 de la Manzana C del Loteo Costa de Montemar, hoy Avenida Las Pimpinelas N° 550; de parte del Lote C ubicado en Avenida Borgoño N° 20.500; y del lote de terreno ubicado en Avenida Borgoño N° 20.450, todos de la comuna de Concón, de conformidad al plano de fusión que se agrega bajo el N° 214 y plano de fusión rectificatorio bajo el N° 215, ambos al Registro de Documentos de Propiedad del año 2008. El citado Lote 5 A se encuentra encerrado en el polígono A,B,C,D,E,F,A con una superficie aproximada de 13.757,00 metros cuadrados y los siguientes deslindes: Al Norte, en 100 metros con Avenida Borgoño entre las coordenadas A y F del plano; Al Sur, en línea curva de 175 metros con frente a la calle Las Pimpinelas entre las coordenadas B y C del plano; Al Oriente, en 125 metros con otros propietarios, entre las coordenadas A y B del plano; y Al Poniente, en línea quebrada, en 27 metros con lote 153 coordenadas C y D del plano, en 17 metros con lote 6 coordenadas D y E del plano y en 40 metros también con lote 6 coordenadas E y F del plano.

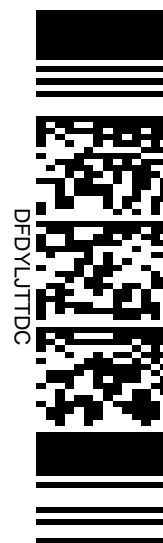
Las propiedades que se fusionan son las siguientes: 1) LOTE CINCO DE LA MANZANA C de la subdivisión del Lote N° 1 denominado “Parque Residencial Turístico Reñaca Concón”, Primer Sector, Costa de Montemar, sector Reñaca, comuna de Concón, hoy Avenida Las Pimpinelas N° 550, que deslinda: Al Norponiente, con frente a la calle sin nombre; Al Suroriente, en línea curva con frente a calle quince, actual calle Las Pimpinelas y Las Pimpinelas Poniente; Al Nororiente, en parte con lote 4 de la manzana C y en parte con otros propietarios; y Al Surponiente, en línea quebrada con deslinde general del plano, y con otros propietarios. El título de dominio se encuentra inscrito a fojas 62 número 53 en el Registro de Propiedad del año 2007.- 2) PARTE DEL LOTE C situado en la actual comuna de Concón, antes Viña del Mar, actualmente Avenida Borgoño N° 20500, Comuna de Concón, ubicado a diez metros al oriente del Puente del Piden, frente al Camino Pavimentado de Viña del Mar Concón, que deslinda: Al Norte, en 20 metros con camino pavimentado de Viña del Mar a Concón; Al Sur, en 20 metros con bajada proyectada; Al Oriente, en cuarenta metros con propiedad de la sociedad Balneario Concón Limitada; y Al Poniente, con propiedad de la sociedad Balneario Concón Limitada, con una superficie aproximada de 800 metros cuadrados. El título de dominio se encuentra inscrito a fojas



381 número 329 en el Registro de Propiedad del año 2006. 3) LOTE DE TERRENO NO EDIFICADO, ubicado al Oriente del Puente El Piden del camino pavimentado de Viña del Mar a Concón, actualmente Avda. Borgoño N° 20.450, comuna de Concón, que deslinda: Al Norte, en diez metros con camino pavimentado Viña del Mar a Concón; Al Sur, en diez metros con bajada proyectada; Al Oriente, en cuarenta metros con propiedad de don José García; y Al Poniente, en cuarenta metros con propiedad del vendedor; con una superficie aproximada de 400 metros cuadrados. El título de dominio se encuentra inscrito a fojas 382 número 330 en el Registro de Propiedad del año 2006.

1.- En lo que concierne al primero de los lotes fusionados, se ha constatado, con el certificado del Conservador de Bienes Raíces de Concón expedido el 15 de noviembre de 2017 (folio 9, copias autorizadas, páginas 1 a 3, acompañado a la contestación de la demanda principal), que la inscripción de fojas 62, número 53, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2007, se encuentra a nombre de Inmobiliaria Los Lilenes S.A., como dueña del Lote 5 de la Manzana C de la Subdivisión del Lote N° 1 denominado “Parque Residencial Turístico Reñaca Concón”, Primer Sector Costa de Montemar, ubicado en Viña del Mar, sector Reñaca, comuna de Concón, hoy Avenida Las Pimpinelas N° 550, individualizado en el plano agregado con el número 3492 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1995, rearchivado en el Conservador de Concón bajo el número 160 en el Registro de Documentos de Propiedad del año 2005, y modificado por el plano agregado con el número 1540 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1997, rearchivado en el Conservador de Concón bajo el número 1064 en el Registro de Documentos de Propiedad del año 2005. Según el referido plano los deslindes actuales del Lote 5 de la Manzana C son los siguientes: Al Norponiente, con frente a calle sin nombre; Al Suroriente, en línea curva con frente a calle 15 actual calle Las Pimpinelas y Pimpinelas Poniente; Al Nororiente, en parte con Lote 4 de la manzana C y en parte con otros propietarios y Al Surponiente, en línea quebrada con deslinde general del plano y con otros propietarios.

Inmobiliaria Los Lilenes S.A. adquirió la propiedad por compra que hizo a Euroinmobiliaria S.A. de acuerdo a escritura pública de compraventa, novación, hipoteca y reserva de hipoteca celebrada con fecha 6 de diciembre de 2006, ante el Notario Público de la Vigésimo Séptima Notaría de Santiago, don Eduardo Avello Concha (folio 46 Rol IC N° Civil-204-2021, escrituras públicas, acompañada mediante escrito de 3 de noviembre de 2021). El título anterior de dominio se encuentra inscrito a fojas 3026 número 2366 del Registro de Propiedad del año 2005 de este Conservador.

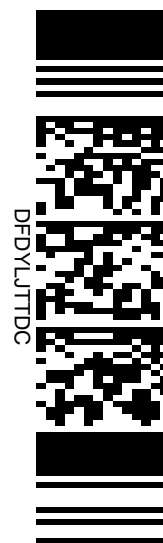


2.- Respecto del segundo de los lotes fusionados, se ha comprobado, con el certificado del Conservador de Bienes Raíces de Concón emitido el 15 de noviembre de 2017 (folio 9, copias autorizadas, páginas 21 a 23, acompañado a la contestación de la demanda principal), que la inscripción de fojas 381, número 329, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2006, se encuentra a nombre de Inmobiliaria Los Lilenes S.A., como dueña de parte del lote C situado en la comuna de Viña del Mar, hoy Concón, actualmente Avenida Borgoño N° 20.500, Comuna de Concón, ubicado a 10 metros al oriente del Puente del Piden, frente al camino pavimentado de Viña del Mar Concón, que deslinda: al Norte, en 20 metros con camino pavimentado de Viña del Mar a Concón; al Sur, en 20 metros con bajada proyectada; al Oriente, en 40 metros con propiedad de la sociedad Balneario Concón Limitada y al Poniente, con propiedad de la sociedad Balneario Concón Limitada, con una superficie aproximada de 800 metros cuadrados.

Inmobiliaria Los Lilenes S.A. lo adquirió por compra que hizo a Inversiones Entredos S.A. mediante escritura pública de 31 de enero de 2006 otorgada por el Notario Público Fernando Alzate Claro, Suplente del Titular de la 16ª. Notaría y Conservador de Minas de Santiago doña Antonieta Mendoza Escalas. El título anterior de dominio se encuentra inscrito a fojas 93 número 78 del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Concón.

3.- Finalmente, en lo atinente al tercero de los lotes fusionados, se ha verificado, mediante el certificado del Conservador de Bienes Raíces de Concón expedido el 15 de noviembre de 2017 (folio 9, copias autorizadas, páginas 40 a 43, acompañado a la contestación de la demanda principal), que la inscripción de fojas 382, número 330, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2006, se encuentra a nombre de Inmobiliaria Los Lilenes S.A., como dueña de un lote de terreno no edificado ubicado al Oriente del Puente El Piden del camino pavimentado de Viña del Mar a Concón, actualmente Av. Borgoño N° 20.450, Comuna de Concón, individualizado en el plano agregado con el N° 924 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año 1951, que deslinda: Norte, en 10 metros con camino pavimentado Viña del Mar a Concón; Sur, en 10 metros con bajada proyectada; Oriente, en 40 metros con propiedad de don José García; y Poniente, en 40 metros con propiedad del vendedor; con una superficie aproximada de cuatrocientos metros cuadrados.

Adquirió la propiedad por compra que hizo a doña María Pilar Arrivillaga Barrachina y doña Pilar Barrachina García, por medio de escritura pública de 31 de enero de 2006 otorgada por el Notario Público Fernando Alzate Claro, Suplente del Titular de la 16ª. Notaría y Conservador de Minas de Santiago doña Antonieta Mendoza Escalas. Los títulos anteriores de dominio se encuentran reinscritos a fojas 90



número 75 y a fojas 92 número 77, ambas del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Concón.

Consta, asimismo, el plano Fusión AG-00, de enero de 2008, que se encuentra archivado bajo el número 215 en el Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008 (folio 9, documentos, página 27, acompañado a la contestación de la demanda principal).

De los documentos referidos queda probado que el Lote 5 de la Manzana C, inscrito como Lote 1 de la fusión a fojas 276 N° 256, de 2008, no tiene señalada en sus inscripciones la longitud de sus deslindes.

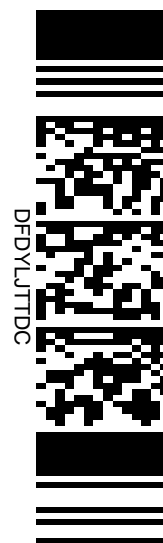
Por otro lado, consta que la parte del lote C, inscrito como Lote 2 de la fusión, y el lote de terreno no edificado, correspondiente al Lote 3 de la fusión, mencionan la bajada proyectada en sus deslindes sur: en la inscripción de fojas 381 N° 329, de 2006, del Conservador de Bienes Raíces de Concón, se indica respecto del Lote 2: “Al Sur: 20 metros con bajada proyectada” y en la inscripción siguiente, a fojas 382 N° 330, de 2006, del mismo Conservador, se menciona como deslinde del Lote 3: “Al Sur: 10 metros con bajada proyectada”.

Séptimo: Que, siempre en relación con el requisito de la acción reivindicatoria de que el propietario de la cosa que se reivindica esté privado de la posesión de ésta, cabe mencionar, en segundo lugar, que, al deducir su acción, la demandante principal ha alegado que la inscripción del predio fusionado de la demandada principal se superpone parcialmente a la inscripción del inmueble de su propiedad y que, además, esa porción superpuesta es objeto de posesión material por parte de aquélla.

Ahora bien, para dilucidar el problema de inscripciones paralelas, esto es, que ambas partes aparezcan como poseedoras inscritas vigentes del retazo de terreno en disputa, no es procedente acudir al artículo 925 del Código Civil sin antes entrar a examinar los títulos respectivos para determinar la eventual primacía de unos sobre otros, mediante el estudio de la cadena de inscripciones y su antigüedad. Es esa la única forma de respetar el propósito del legislador civil, manifestado en diversas disposiciones, de consolidar para la propiedad inmueble un régimen de posesión inscrita.

Al respecto, obran en autos los siguientes antecedentes:

1.- “Informe Pericial Particular” realizado por la Arquitecta y Perito Judicial Paola Biancani Bello, de enero de 2019, “Anexo Informe Pericial Particular” de noviembre de 2020, y “Anexo II Informe Pericial Particular”, de junio de 2021, elaborados por la misma autora (folio 43, acompañado por escrito de 5 de junio de 2019, en custodia; folio 16 de los autos IC N° Civil- 204-2021, informes, acompañado en escrito de 9 de marzo de 2021 y folio 30 de los autos IC N° Civil- 204-2021, acompañado a primer otrosí de escrito de 13 de julio de 2021)



Además de la autoría de esos documentos, la señora Biancani compareció como testigo a folio 59 de los autos seguidos ante el tribunal de la instancia.

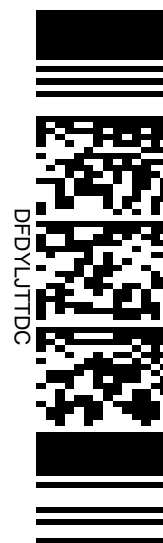
En el informe se explica que dicha superposición parcial tiene su origen en que las inscripciones que luego dieron origen a los Lotes 2 y 3 de la fusión, correspondientes en su momento a parte del lote C, actualmente Avenida Borgoño 20.500 y Lote de terreno no edificado, mantuvieron inicialmente en su deslinde sur la longitud de 90 metros con propiedad del vendedor y 19 metros con bajada proyectada, esto es, el mismo total de 109 metros que indica el título de la demandante y el plano N° 694, de 1951, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

No obstante, en el año 1980, en el plano N° 658, denominado “Terreno Sucesión Borgoño, materia: Límites resto Lotes B y C”, se modificó la línea quebrada original de ese deslinde sur, convirtiéndola en una línea curva, siempre con el total de 109 metros. De la misma forma fue reproducida en el plano N° 896, del año 1995, llamado “Plano de Fusión de Lotes y Subdivisión General del Parque Turístico Reñaca Concón”.

Además, en el plano N° 1540, del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, de 1997, denominado “Loteo Parque Residencial Turístico Reñaca Concón, 1er. Sector-Costa de Montemar, rearchivado bajo el N° 1064, del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Concón de 2005, dicha línea curva se redujo a 90 metros, eliminando los 19 metros que deslindaban con la bajada proyectada. Al mismo tiempo, ese plano señaló para el Lote 5 de la Manzana C, que pasó a ser Lote 1 de la fusión del inmueble adquirido luego por Inmobiliaria Los Lilenes S.A., cuyos deslindes no tienen mencionada longitud, una cabida de 12.557 metros cuadrados.

La testigo y autora de ese informe y sus anexos sostiene que esa discordancia de los planos con lo expresado en los títulos de la propiedad de la demandante principal y sus inscripciones se ha proyectado en el terreno de ésta, produciendo una disminución total de los 4.450 metros cuadrados de los títulos a 3.558,942 metros cuadrados, correspondientes a la superficie existente cercada según topografía. Esa diferencia se debe a la omisión en el deslinde sur del punto D, como consecuencia de la eliminación en el terreno de la bajada proyectada de 19 metros; más 5,25 metros de reducción en la longitud de dicho deslinde, que conforme a sus títulos es de 90 metros pero la medición topográfica arroja 84,75 metros, y 6,27 metros de reducción en la longitud del deslinde norte, que es de 82,5 metros pero la medición arroja 76,23 metros.

En conjunto, la reducción de la superficie del terreno, como consecuencia de la posesión parcial que hace de éste la demandada principal, forma una figura trapezoide de aproximadamente 891,06 metros cuadrados.



2.- “Informe Técnico” emitido por el perito don Christian Cañas Urrutia. (folio 105)

El señor Cañas, en su informe de cinco páginas, concluye “que la materialización de los deslindes en la actualidad no es igual a los que están en los planos iniciales, generando así las diferencias de líneas, ya que el cerro no fue materializado con la exactitud requerida por la parte Demandada en su momento, dejando privados (sic) al Demandante de esta porción de terreno.”

No obstante la categórica afirmación del perito sobre ese resultado, se aprecian varias deficiencias en cuanto al sustento metodológico de su informe y a su discrepancia con los títulos legales de las propiedades involucradas.

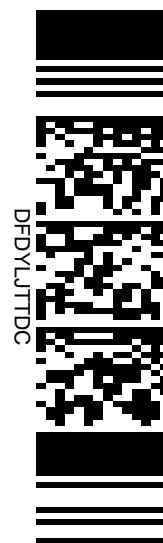
En cuanto al primer aspecto, el informe indica en el punto 6 que realizó un levantamiento topográfico de los deslindes de los predios, pero éste no se refleja en ninguno de los planos que acompaña ni se proporciona mayores antecedentes al respecto, lo que impide su revisión.

En el punto 8, relativo al análisis foto topográfico de cabidas, manifiesta haber hecho un estudio de calce según la resultante de dos planos: el plano N° 658, de 1980, denominado “Terreno Sucesión Borgoño, materia: Límites resto Lotes B y C”, y el plano N° 896, del año 1995, llamado “Plano de Fusión de Lotes y Subdivisión General del Parque Turístico Reñaca Concón”.

No consideró, por tanto, el plano original N° 694, del año 1951, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, denominado “Sociedad Población Balneario Concón Limitada”, rearchivado bajo el N° 743, del año 2009, en el Conservador de Bienes Raíces de Concón. Lo anterior tiene importancia, porque el plano N° 658 presenta diferencias respecto del 694, tales como la ya aludida modificación de la línea quebrada original del deslinde sur, que transforma en una línea curva, lo que reproduce el plano N° 896.

En el mismo punto 8, el informe no precisa la forma en que se utilizó la información proveniente de esos dos planos, sino que se limita a decir que del estudio de calce se puede determinar lo que sigue, y agrega diversas fotografías.

Desde la cuarta fotografía, llamada “Cabida Rol 603 – 227 al 807”, hasta la séptima, “Porción afectada”, superpone los polígonos de las propiedades involucradas y también los datos de ambos planos en el caso del terreno en que se encuentra el Edificio Costa Lilenes, ubicado al lado izquierdo de esas imágenes. Ello permite advertir que estos últimos polígonos no coinciden, tanto así que uno de ellos incluso sobrepasa parte de la Avenida Las Pimpinelas. Aunque el informe emplea colores magenta y azul, y en dos fotos presenta achurado los polígonos en que se encuentra el señalado Edificio, no determina el origen de esas figuras geométricas y las medidas que consigna se refieren solamente a uno de los planos superpuestos.



En la sexta, séptima y octava fotografías se presenta achurado un sector de forma triangular, que se denomina “Área en Conflicto”, “Porción Afectada” y “Resultante”, respectivamente. No se explica las razones por las cuales se llega a determinar ese triángulo, y esta falta constituye el principal reparo que merece el informe pericial por las consecuencias que se derivan de esa decisión, puesto que, del punto extremo superior de esa figura geométrica, se proyecta una línea recta hacia el deslinde sur por 46,30 metros hacia el oriente y otra línea recta por 40 metros hacia el oriente, las que son intersectadas en el deslinde sur a 19 metros de distancia, lo que arroja para el aludido triángulo una superficie de 354 metros cuadrados. A juicio del perito, ella correspondería a la porción de terreno de la demandante principal que está en posesión por parte de la Comunidad Edificio Costa Los Lilenes.

3.- “Informe Técnico” elaborado por el técnico en topografía don Carlos Arenas Herrera, fechado el 14 de junio de 2019 (folio 54, informe, documento acompañado a escrito de 15 de junio de 2019)

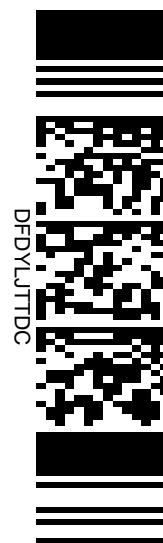
El autor del informe compareció, además, como testigo a folio 66 de los autos seguidos ante el tribunal de la instancia.

El documento mencionado, que consta de dieciséis páginas, señala que, de acuerdo al levantamiento topográfico efectuado, los deslindes del lote 5 A, inscrito a nombre de Inmobiliaria Costa Los Lilenes S.A., se ajustan a los distanciamientos y superficies indicados en el plano de fusión N° 215, del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Concón.

Añade que “con respecto al levantamiento topográfico realizado en el sector donde se emplaza el lote C, se observó la existencia de cercos que lo demarcan parcialmente, no encontrándose éstos de acuerdo a los distanciamientos mencionados en el plano N° 964, del año 1951, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso. Dichos cercos delimitan una superficie de 3.552 m², siendo esta menor a la superficie indicada en sus títulos”. Es dable acotar que la referencia al plano N°964 es, evidentemente, un error dactilográfico, puesto que el número bajo el cual se archivó el plano a que se quiere aludir, como se ha expresado en distintas ocasiones, es el 694.

Reconoce enseguida el informante que los títulos del demandante principal consignan una superficie de 4.450 metros cuadrados. Por ende, la menor superficie por él medida de 3.552 metros cuadrados arroja como resultado una disminución de 898 metros cuadrados.

Concluye haciendo una afirmación que no tiene sustento en su pericia ni en los títulos de las propiedades involucradas, cual es que “si bien en este plano el lote C se ve modificado disminuyendo su superficie con respecto a sus títulos, esto no significa que esta zona fuera traspasada al lote 5 ya que la línea divisoria se ha mantenido igual durante los años.”



4.- Declaración de Inmobiliaria Costa de Montemar (folio 22 autos Rol IC N° Civil-204-2021, declaraciones juradas, acompañadas a escrito de 24 de abril de 2021).

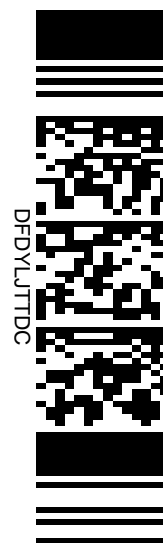
La antecesora de la demandada principal en el dominio del lote 5 de la manzana C de la subdivisión del lote N° 1 denominado “Parque Residencial Turístico Reñaca Concón”, Inmobiliaria Costa de Montemar, efectuó una declaración mediante escritura pública de 25 de enero de 2005, extendida ante el Notario Público de la Sexta Notaría de Viña del Mar y Conservador de Concón, don Eugenio Gaete González

En dicho instrumento, Inmobiliaria Costa de Montemar declara ser dueña de ese predio, que adquirió por compra a la Sociedad Urbanizadora Reñaca Concón S.A., RECONSA, mediante escritura de 10 de agosto de 1995 otorgada ante el Notario de Santiago don Alvaro Bianchi Rosas, cuyos deslindes se describieron tomando como base el plano de loteo archivado bajo el número 3492 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1995: Norponiente, con calle sin nombre; Suroriente, en línea curva con calle 15; Nororiente, en parte con Lote 4 de la manzana C y en parte con otro propietario y Surponiente, en línea quebrada con deslinde general del plano, otros propietarios y en parte con calle 5, encerrando una superficie de 12.557 metros cuadrados.

Añade: “Sin embargo, la descripción de dichos deslindes resulta imperfecta por cuanto no indica los trazos que componen el polígono que encierra al lote Cinco, ni sus medidas, ni sus vértices, ni su exacto emplazamiento. Por su parte, el plano que sirvió de base para los deslindes no consideró, adecuadamente, los emplazamientos de las propiedades vecinas produciéndose una superposición de lotes según se desprende de las respectivas inscripciones de dominio corrientes a fojas noventa número setenta y cinco; a fojas noventa y uno número setenta y seis; a fojas noventa y dos número setenta y siete; a fojas noventa y tres número setenta y ocho y a fojas noventa y cuatro número setenta y nueve, todas del Registro de Propiedad del año dos mil cinco del Conservador de Bienes Raíces de Concón.”

Respecto de esta primera parte de la declaración, es dable acotar dos puntos. Por una parte, se reconoce haber utilizado para la determinación de los deslindes del lote 5 el plano N° 3492, de 1995, correspondiente al Parque Residencial Turístico Reñaca Concón (folio 65, acompañado mediante escrito de 19 de junio de 2019), el que no contempla “los 90 metros con propiedad del vendedor y 19 metros con bajada proyectada” indicados en el título de la demandante principal y en el plano N° 694, de 1951, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

Por otra parte, reconoce expresamente la superposición sobre la última de las inscripciones que menciona, rolante a fojas 94 número 79, del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Concón, la cual corresponde a la reinscripción de la

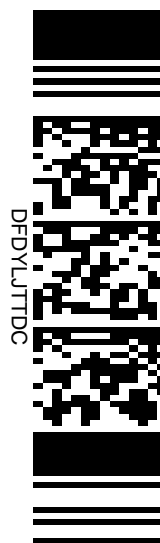


inscripción especial de herencia a favor de los sucesores legales de don Adolfo Mancilla Galdámes o Adolfo Mansilla Galdámes, antecesores inmediatos en el dominio de Senexco Desarrollos S.A.

La declaración prosigue manifestando que, con el objeto de precaver un conflicto eventual respecto al emplazamiento del inmueble con relación con sus vecinos, Inmobiliaria Costa de Montemar encargó un levantamiento topográfico y un plano de emplazamiento y demarcación de deslindes, lo que dio como resultado nuevos deslindes del lote 5, con una reducción de su superficie. En consecuencia, declara: “a) Que la superficie efectiva, en terreno, del LOTE CINCO DE LA MANZANA C de su propiedad, encerrada en el Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-A, es de doce mil doscientos catorce coma noventa y cuatro metros cuadrados. y no de doce mil quinientos cincuenta y siete metros cuadrados como se indica erróneamente en el plano de loteo respectivo, en la escritura de compraventa y en la inscripción de dominio correspondiente, situación que acepta expresamente, liberando a la sociedad vendedora y loteadora del proyecto Parque Residencial y Turístico Reñaca Concón de responsabilidad al efecto, por haber adquirido como cuerpo cierto y no en relación a la cabida. b) Que reconoce, expresamente, que los deslindes comunes con la Propiedad de la Sucesión Mancilla tiene las cotas que se señalan en la inscripción de dominio de fojas noventa y cuatro números setenta y nueve del Registro de Propiedad del año dos mil cinco del Conservador de Bienes Raíces de Concón y que, en consecuencia, le reconoce al propietario de dicho inmueble dominio sobre un polígono de trescientos cuarenta y dos coma cero seis metros cuadrados que, erradamente, se incluyó como parte del LOTE CINCO de la Manzana C en el plano general del loteo que se encuentra archivado bajo el número tres mil cuatrocientos noventa y dos en el Registro de Documentos del año dos mil cinco del Conservador de Bienes Raíces de Concón.”

El plano de emplazamiento a que se alude es el denominado “Emplazamiento y Demarcación de Deslindes 1er. Sector-Costa de Montemar”, del arquitecto Joaquín Velasco Pinto, protocolizado bajo el N° 27-2005 del oficio del Notario otorgante (folio 25 Rol IC N° Civil-204-2021, planos o croquis, acompañado mediante escrito de 19 de mayo de 2021).

Finalmente, la declaración concluye expresando que la sociedad compareciente faculta al portador de copia autorizada de esa escritura o a la abogada que menciona para requerir las anotaciones y subinscripciones que procedan en los registros conservatorios. Esta gestión no fue realizada, según se desprende de las copias autorizadas de las inscripciones acompañadas en el proceso. Además, consta que la declarante Inmobiliaria Costa de Montemar vendió el referido lote 5 a Euroinmobiliaria S.A. el 8 de septiembre del mismo año 2005, sin modificar los deslindes ni la superficie en relación con su título preexistente, por lo que la inscripción a nombre de la compradora,



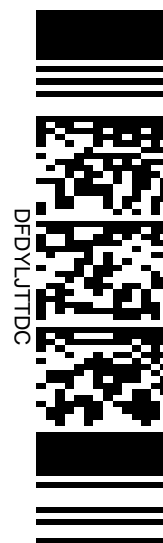
rolante a fojas 3026 número 2366, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón, mantuvo los datos, solamente con ajustes menores, como agregar el nombre de la Avenida Las Pimpinelas en el deslinde Suroriente.

Con independencia del valor probatorio que le pueda corresponder a dicha escritura pública en forma aislada, lo cierto es que aporta un nuevo hecho que contribuye a formar la convicción de que la demandada principal está poseyendo parte del inmueble que pertenece al demandante principal.

Octavo: Que, en efecto, la ponderación comparativa de los diferentes hechos reseñados en el considerando anterior, producidos por distintas fuentes y épocas, sustentados en instrumentos públicos y considerando tanto los títulos de los predios involucrados como mediciones en terreno, sin perjuicio del mérito probatorio de emane de cada uno de ellos individualmente, en su conjunto constituyen presunciones graves, precisas y concordantes, no rebatidas por ningún otro medio de prueba, que de acuerdo a los artículos 1712 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil, permiten llegar al convencimiento de que existe superposición entre las inscripciones de la demandante principal y de la demandada principal, que afecta a la primera en cuanto le significa una pérdida de la posesión material de una porción de terreno que está en poder de la segunda.

Lo anterior porque, por medio de la inscripción competente en el Conservador de Bienes Raíces, se ha comprobado la posesión inscrita del predio de la demandante principal, que dicho predio se encuentra singularizado completamente según sus títulos con la precisa indicación de sus deslindes y que dicha inscripción de dominio está vigente, de modo que no se vio afectada por la inscripción posterior del lote fusionado de la demandada principal. Como señala la doctrina, "Como la posesión presume dominio, en el caso de los inmuebles la inscripción conservatoria demuestra su posesión y hace lo mismo con el dominio. Si bien existe un intenso debate al respecto, se reconoce a la inscripción en el Registro como la mejor evidencia disponible para el dueño de un inmueble" (Larroucau Torres, Jorge, "Acciones reales y estándares de prueba", en *Ius et Praxis*, año 21, N° 2, 2015, p. 149).

Del análisis comparativo de los elementos de convicción descritos se infiere que la fuente de superposición de las inscripciones se produjo en el "Plano de Fusión de Lotes y Subdivisión General del Parque Turístico Reñaca-Concón", que se archivó en el Registro Conservatorio en 1997, en el cual se modificó la extensión del deslinde sur contemplado en la escritura original, al conservar la línea curva, pero asignándole 90 metros de largo en lugar de los 109 metros que le correspondía en total. El archivo de ese plano no pudo tener el efecto jurídico de alterar los títulos de dominio preexistentes de los propietarios, pero produjo, de hecho, una alteración de las referencias futuras que se hicieron en otros planos y en las escrituras de



compraventa que se remitieron a ellos, incluyendo las adquisiciones efectuadas por Inmobiliaria Los Lilenes S.A.

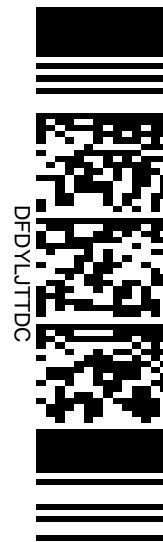
En el caso de la demandante principal, en cambio, no se advierte ninguna anomalía en la cadena de inscripciones hasta 1951. En esa virtud, debe reconocerse primacía a su inscripción frente a la de la contraparte, no sólo por razones de antigüedad, sino de regularidad jurídica, porque, de otra manera, se estaría reconociendo validez a un acto efectuado por uno de los predecesores de ésta en el dominio que modificó unilateralmente el señalado deslinde, con la clara consecuencia de hecho de incrementar la cabida del terreno propio.

Noveno: Que, en relación con el último de los requisitos para la procedencia de la acción principal entablada, cual es que se reivindique una cosa singular, es pertinente recordar que esta exigencia encuentra su justificación en que tal individualización es imprescindible para el cumplimiento de la sentencia que acoja la demanda y ordene su restitución, de forma que no haya incertidumbre sobre aquello que habrá de restituirse.

Al respecto, en sentencia de 2 de octubre de 2020, recaída en los autos Rol N° 15.010-2020, considerando 17°, la Excma. Corte Suprema previene: *“Esta Corte reiteradamente ha declarado, que para el caso de la individualización de un retazo de terreno, si bien, no puede exigírsele la precisión que demanda la de todo el predio, pero si debe al menos requerirse la indicación de aquellos hitos específicos que permitan sostener que efectivamente se encuentra comprendido dentro del bien raíz de que se dice formar parte. (Corte Suprema Rol N°s 12.365-2019, 28.217-2018, 16.240-2018, entre otros)”*.

Profundizando en ese criterio, ese alto Tribunal sostiene que *“el hecho de no determinar con precisión el lugar específico que ocupa el demandado de reivindicación, cuando lo que se demanda es la restitución de un terreno que forma parte de un predio de mayor extensión, no puede ser obstáculo para que la acción sea acogida, pues si se prueba que una persona se encuentra ocupando materialmente parte del predio de que otra es dueña, no resulta indispensable que esa prueba se extienda a la cantidad exacta y determinada de metros cuadrados de la superficie ocupada o a los deslindes -expresadas sus extensiones en metros- de ésta, toda vez que, cualquiera sea el número de metros cuadrados o los deslindes que tenga el terreno, el demandado se encuentra detentando un bien que no le pertenece, y ello lo pone en situación de tener que restituirlo a su legítimo dueño”*. (Corte Suprema Rol N°s 277-2007; 5.546- 2008; 6.316-2008; 5.829-2010; 2792-2013, 34.431-2017, 35839-2017, entre otros).

Décimo: Que, sin perjuicio de lo anterior, el análisis de los mismos elementos de juicio expuestos en el considerando tercero, comparando la metodología empleada, la coherencia interna del informe, su congruencia con los títulos de los inmuebles involucrados, la cadena de inscripciones y planos que los antecedieron y el conjunto de los antecedentes que obran en el proceso, permite alcanzar la



convicción de que existen elementos precisos para poder hacer efectiva la restitución de los terrenos ocupados por la demandada principal en el trámite de ejecución de la sentencia.

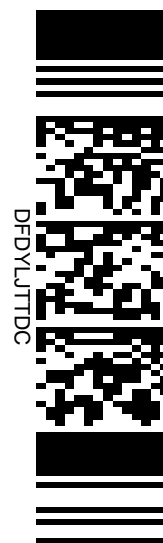
En efecto, si bien median dos antecedentes que estiman la superficie que se encuentra en esa situación en 342 o 354 metros cuadrados, correspondientes al perito judicial arquitecto don Christian Cañas y a la declaración de Inmobiliaria Costa de Montemar, contenida en escritura pública de 25 de enero de 2005, que exponen haber realizado levantamientos topográficos, no agregan los documentos respectivos ni dan mayor información sobre los mismos, con lo cual no resulta posible verificar la fuente de los datos en terreno que emplean para sus cálculos.

Además, en el caso del señor Cañas, no observó el necesario apego con los títulos de propiedad de la demandante principal, especialmente en cuanto a considerar el plano N° 694 del año 1951, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, sino que se remitió a otros posteriores, lo que posiblemente haya incidido en que se limitó a proyectar líneas rectas hacia el deslinde sur desde un punto cuyo origen no da a conocer, generando un triángulo con una superficie de 354 metros cuadrados. En el caso de la declaración de Inmobiliaria Costa de Montemar, tampoco se explica el origen del polígono de 342 metros cuadrados que, erradamente, se habría incluido como parte del entonces lote 5, actual lote 5 A de propiedad de demandada principal, respecto del cual reconoce el dominio de la entonces sucesión Mancilla, antecesora del demandante principal.

En cambio, los otros dos antecedentes arrojan cifras muy similares para la superficie aludida, de 891,06 u 898 metros cuadrados, calculados por la arquitecta, perito judicial y testigo en la causa doña Paola Biancani, y por el técnico en topografía y testigo don Carlos Arenas, respectivamente.

El señor Arenas, en su informe, acompañado por la demandada principal, reconoce que la propiedad del demandante principal cubre en terreno una superficie de 3.552 metros cuadrados frente a los 4.450 metros cuadrados que señala su título. Es decir, aporta cifras cercanas a las obtenidas por la señora Biancani, quien sostiene que la medición topográfica utilizada por ella arrojó una superficie de 3.558,942 metros cuadrados. Ello tiene las consecuencias ya anticipadas respecto de la superficie faltante del inmueble del demandante principal, porque, mientras de acuerdo a los datos entregados por el señor Arenas, presenta una disminución de 898 metros cuadrados respecto de sus títulos, la señora Biancani concluye que son 891,06, es decir, una diferencia que puede estimarse menor.

La apreciación comparativa del conjunto de documentos y testimonios aportados por ambos es claramente favorable a los que entrega la señora Biancani, por razones que van más allá de la extensión de sus declaraciones e informes, sino que apuntan al mérito de los mismos.



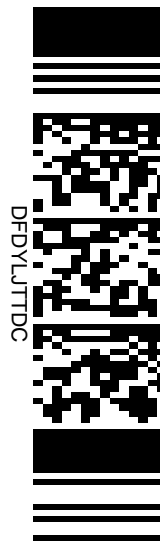
En el caso del señor Arenas, sostiene en su informe, de dieciséis páginas, haber realizado asimismo un levantamiento topográfico, del que no da a conocer planimetría ni informe, sino sólo lo que indica que son sus conclusiones. Tampoco aportó mayores antecedentes en su declaración testimonial rolante a folio 66 de los autos seguidos ante el tribunal a quo.

Por su parte, el trabajo efectuado por la señora Biancani consta en el “Informe Pericial Particular”, de enero de 2019, de 178 páginas, y sus dos Anexos: el “Anexo Informe Pericial Particular” de noviembre de 2020, de 53 páginas y el “Anexo II Informe Pericial Particular” de junio de 2021, de 37 páginas, y es el único que proporciona razón suficiente, debidamente documentada, por una parte, de la cantidad de metros cuadrados que arroja la medición en terreno de la propiedad de la demandante principal y, por otra, de la diferencia que presenta esa medición con los metros cuadrados que consignan los títulos de dominio, lo que permite determinar con precisión los terrenos bajo posesión material de la demandada principal que pertenecen a la demandante principal.

Si bien todos los elementos de convicción señalados en el considerando tercero dan cuenta de haberse realizado levantamientos topográficos, la señora Biancani fue la única que adjuntó a su Informe Pericial Particular los planos topográficos (Anexo 18, páginas 141 a 143) y el informe técnico de topografía (Anexo 19, páginas 144 a 152), permitiendo la verificación de los datos y los cálculos respectivos. Adicionalmente, en la prueba testimonial rendida, depuso minuciosa y fundadamente sobre los puntos de prueba, como se lee a folio 59 de los autos de primera instancia.

Conforme a lo que señala dicha profesional en sus trabajos, del cotejo de los datos recogidos del levantamiento topográfico con los títulos de propiedad resulta que el deslinde Norte del inmueble, que según escrituras es de 82,50 metros, tiene en la actualidad 76,23 metros (es decir, faltan 6,27 metros lineales); el deslinde Sur, que según escrituras es de 90 metros más 19 metros, está reducido en terreno a 84.75 metros (o sea, faltan 24,2 metros lineales); el deslinde Oriente, que según escrituras es de 60 metros, alcanza en terreno a 58,31 metros (esto es, falta 1,69 metros lineales) y el deslinde Poniente, que de acuerdo a las escrituras tiene 40 metros, comprende en terreno 45,81 metros, vale decir, 5,81 metros por sobre lo escriturado. Advierte que los 4.450 metros cuadrados que tiene el lote de la actora principal de acuerdo a sus títulos, se han reducido a 3.558,942 metros cuadrados en el terreno, que son los comprendidos en la superficie cercada según topografía.

En su “Anexo Informe Pericial Particular”, de noviembre de 2020, acompaña diagramas comparativos del polígono de terreno según escrituras con topografía existente: en las figuras 52 y 53, los polígonos



resultantes de la superposición, y en las figuras 54 y 55, el esquema de la superposición de terrenos y el esquema de cómo sería el deslinde poniente del terreno de la actora y deslinde oriente del terreno de la demandada principal. Allí se refleja la reducción de la superficie de la demandada principal en 891,06 metros cuadrados, correspondiente a un polígono inserto en terreno en posesión de la Comunidad Edificio Costa Lilenes, que no tiene construcciones ni obras exteriores en esa zona. (folio 16 de los autos IC N° Civil- 204-2021, informes, páginas 38, 39, 40 y 41)

En virtud de las consideraciones precedentes, la acabada justificación de la señora Biancani respecto de la forma en que se ha visto afectado cada uno de los deslindes del predio de la demandante principal permite llegar al convencimiento de que los resultados a que llega reflejan con exactitud la superficie de propiedad del demandante principal que está en posesión material de la demandada principal, así como la individualización de los deslindes de las porciones de terreno afectadas.

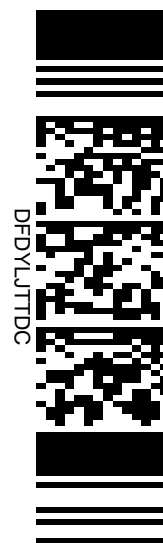
Se configura, de esta manera, de conformidad a los artículos 384, regla 1ª. y 426 del Código de Procedimiento Civil, plena prueba de que la demandada principal actualmente está en posesión de 891,06 metros cuadrados de propiedad de la actora principal, de los cuales ésta era poseedora inscrita previa, por lo cual corresponde acoger la acción reivindicatoria deducida conforme a lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil.

Undécimo: Que, como consecuencia de haberse resuelto la aparente superposición de inscripciones paralelas, no cabe hacer lugar a la alegación subsidiaria de prescripción adquisitiva formulada por Comunidad Edificio Costa Lilenes, puesto que la posesión inscrita siempre ha estado en poder de la demandante principal.

Lo anterior, porque se infringirían los artículos 2505 y 2513, en relación con los artículos 924, 724 y 728, todos del Código Civil.

La cuestión de derecho está circunscrita a lo que dispone el legislador en el artículo 2505 del Código Civil, el cual previene que “Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”.

El mandato del artículo 2505 es absoluto y no reconoce excepciones, por cuanto no establece distinción alguna entre posesión regular ni irregular, ni entre prescripción ordinaria y extraordinaria, a



diferencia de otros artículos en que se habla especialmente de una u otra especie de prescripción.

En otras palabras, siempre resulta necesaria la cancelación de la inscripción preexistente, lo que confirma el artículo 2513 del Código Civil, cuando previene que “La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción”.

De esta manera, la única forma de adquirir por prescripción el derecho de dominio de un inmueble inscrito es mediante la inscripción conservatoria, antecedente del que carece la demandada principal, desde el momento en que es un hecho probado en el proceso que el dominio del inmueble objeto de la controversia se mantiene inscrito a nombre de la actora principal.

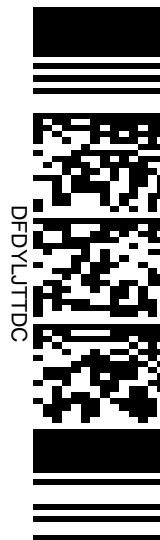
Esta norma es el corolario del sistema de posesión inscrita de los bienes raíces: el artículo 924 establece que “La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla”.

Por tanto, la posesión inscrita, en principio, sólo puede ser perdida por otra inscripción en el registro conservatorio, puesto que, conforme al artículo 724, si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.

El artículo 728, en su inciso primero, confirma que, para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiera su derecho a otro, o por decreto judicial. El inciso segundo insiste en que “Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”.

Por consiguiente, al haberse mantenido incólume la cadena de inscripciones del dominio a nombre de la demandante principal y de sus antecesores, debe reconocerse a aquélla la posesión inscrita y, en esa misma medida, sólo ha podido mediar una apariencia de posesión o, más propiamente, una mera tenencia material, por parte de un tercero. En esa virtud, debe rechazarse tanto la prescripción adquisitiva ordinaria como la extraordinaria opuestas en subsidio por la demandada principal.

Duodécimo: Que la restante prueba de ambas partes que no ha sido valorada en particular en nada altera las conclusiones anteriores.



Decimotercero: Que, por los fundamentos que preceden, se hará lugar a la apelación deducida en autos.

Y de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales citadas y, además, en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia definitiva dictada con fecha veintidós de julio de dos mil veinte y rectificada el seis de agosto de dos mil veinte, de acuerdo a folios 139 y 145 de los autos sobre juicio de reivindicación Rol N° C-268-2019 del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, caratulados “SENEXCO DESARROLLOS SpA con COMUNIDAD EDIFICIO COSTA LOS LILENES”, y en su lugar **se declara:**

I.- En cuanto a la objeción de documentos:

1.- Que se rechaza la objeción al Informe en Derecho elaborado por los Doctores en Derecho Alvaro Vidal Olivares e Iñigo De la Maza Gazmuri, fechado en enero de 2021, formulada a folio 10 de estos autos.

2.- Que se rechaza la objeción al Anexo Informe Pericial Particular, elaborado por la arquitecta y perito judicial Paola Biancani Bello, fechado en noviembre de 2020, formulada a folio 18 de estos autos.

II.- En cuanto al fondo:

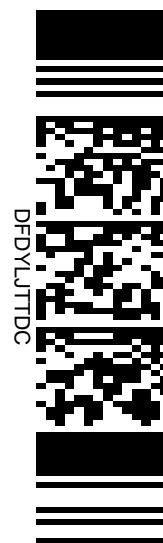
1.- Que **se acoge** la demanda principal deducida con fecha 16 de enero de 2019, a folio 1, y en consecuencia se declara que Senexco Desarrollos S.p.A, es propietaria de una porción de terreno de aproximadamente 891,06 metros cuadrados, de los que actualmente está en posesión la demandada Comunidad Edificio Costa Lilenes, debiendo esta última restituir dicha superficie a la demandante antes mencionada, conforme a lo consignado en los diagramas contenidos en las figuras 53 y 54, páginas 39 y 40, del Anexo Informe Pericial Particular acompañado a folio 16 de los autos IC N° Civil- 204-2021.

2.- Que **se rechaza** la demanda reconvenzional deducida con fecha 25 de febrero de 2019, a folio 9, por el abogado don José Ignacio Ríos Latham, en representación de la Comunidad Edificio Costa Lilenes, en contra de Senexco Desarrollos S.p.A., en que solicita la declaración de prescripción adquisitiva ordinaria o la extraordinaria.

3.- Que no se condena en costas a la perdedora por estimar que tuvo motivos plausibles para litigar.

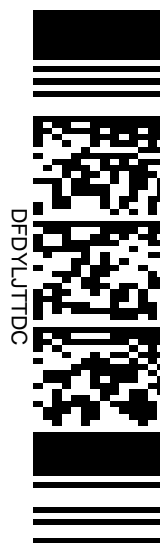
Regístrese, notifíquese y devuélvase vía interconexión en su oportunidad, junto con las custodias acompañadas.

Redacción del abogado integrante señor Alliende.



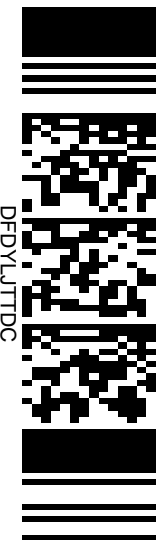
Se deja constancia que no firma el Fiscal Judicial Sr. Mario Fuentes Melo, por encontrarse ausente, no obstante haber concurrido a la vista y decisión del presente fallo.

N°Civil-204-2021.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por Ministra Eliana Victoria Quezada M. y Abogado Integrante Jose Luis Alliende L. Valparaiso, diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno.

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



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.