

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Viña del Mar  
CAUSA ROL : C-268-2019  
CARATULADO : SENEXCO DESARROLLOS S.P.A./COMUNIDAD  
EDIFICIO COSTA LOS LILENES

Viña del Mar, veintidós de Julio de dos mil veinte

Vistos:

Con fecha 16 de enero de 2019, folio 1, comparece don Juan Andrés Peirano Varas, abogado, domiciliado en calle Arlegui N° 646 oficina 311, Viña del Mar, en representación de **Senexco Desarrollos S.P.A.**, empresa del giro inmobiliario, representada legalmente por don Rodrigo Eduardo Salcedo Martínez, constructor civil, ambos con domicilio en calle Isidora Goyenechea N° 2800, Piso 52, Las Condes, Santiago, quien deduce demanda en juicio ordinario de reivindicación en contra de **Comunidad Edificio Costa Lilenes**, persona jurídica de derecho privado, representada legalmente por don Carlos Edgardo Zelada Hernández, ignora profesión u oficio, ambos con domicilio en calle Las Pimpinelas 550, Concón, solicitando en definitiva declarar que la demandante es propietaria de una porción de terreno de aproximadamente 891,06 m<sup>2</sup>, de la cual actualmente está en posesión la demandada y condene a ésta a la restitución de dicha superficie de terreno dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, con costas.

Con fecha 25 de febrero de 2019, folio 9, la parte demandada contesta la demanda, solicitando su rechazo con costas, e interpone demanda reconvenional.

Con fecha 05 de marzo de 2019, folio 15, la parte demandante principal y demandada reconvenional evacua el trámite de la réplica de la demanda principal, y con fecha 08 de marzo de 2019, folio 17, la parte de demandada principal y demandante reconvenional evacua el trámite de la dúplica de la demanda principal.

Con fecha 08 de marzo de 2019, folio 18, la parte demandante principal y demandada reconvenional contesta las demandas reconvenionales, solicitando su rechazo, con costas.

Con fecha 14 de marzo de 2019, folio 20, la parte de demandada principal y demandante reconvenional evacúa el trámite de la réplica de las demandas



reconvencionales; y con fecha 22 de marzo de 2019, folio 22, la parte demandante principal y demandada reconvencional evacúa el trámite de la dúplica de las demandas reconvencionales.

Con fecha 16 de abril de 2019, folio 27, se llevó a cabo audiencia de conciliación, la que no produce atendida la inasistencia de la parte demandada.

Con fecha 17 de abril de 2019, folio 28, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 08 de junio de 2020, folio 135, se citó a las partes a oír sentencia.

Con fecha 09 de junio de 2020, folio 136, se decretó medida para mejor resolver, la que se resolvió con fecha 03 de julio de 2020, folio 138.

**Considerando:**

**I.- En cuanto a la objeción de documentos:**

**Primero:** En el tercer otrosí del escrito de contestación de demanda principal de fecha 25 de febrero de 2019, folio 9, la parte demandada principal y demandante reconvencional objeta el documento acompañado por la parte demandante principal y demandada reconvencional en el primer otrosí de su escrito de demanda, signado bajo el número 6, consistente en “Informe pericial privado realizado por la Perito Judicial Paola Helena Biancani Lillo de fecha 04 de enero de 2019”, por ser un instrumento privado, supuesto peritaje particular que tuvo como base sólo la documentación y planos aportados por Senexco, en que no consta su autenticidad, ni veracidad, ya que, no ha sido decretado tal peritaje en el procedimiento judicial, por ende, no produce plena prueba en los autos, como tal. Señala que sin perjuicio de no tener este documento privado, valor alguno en este juicio, no es menos cierto que en la causa de demarcación y cerramiento C- 778-2018 de este Tribunal, dicha perito fue nombrada en su oportunidad, pero luego su nombramiento fue dejado sin efecto, al igual que el punto 4 de la interlocutoria de prueba de dicha causa, por estimar el tribunal *ad quem* su improcedencia atendida la naturaleza de la acción. Indica que sin embargo, la perito en comento, hizo caso omiso a lo ordenado por nuestra Ilustrísima Corte de Apelaciones, mostrando una evidente falta de imparcialidad en el asunto sometido a su conocimiento, en esa oportunidad, osando de manifestarse sobre el punto 4 que se ordenó eliminar, por ser del todo improcedente. Expone que además, la referida perito en su conclusión, en especial el punto 12, aprecia los documentos únicamente aportados por Senexco, emitiendo juicios de valoración y calificaciones de derecho, que sólo corresponden a



su señoría emitir, todo lo cual, deja en evidencia la falta de probidad e imparcialidad en su gestión. Por todo lo anterior, solicita que se le reste valor alguno al documento en cuestión y que en la eventualidad de decretar peritaje en esta causa, la perito arquitecto Paola Helena Biancani Lillo, no sea tomada en consideración, por demostrar parcialidad y falta de fidelidad en su oficio.

**Segundo:** Que, resolviendo la objeción deducida el tribunal no hará lugar a la misma, toda vez que de las dadas, solo es causal legal de objeción documentaria la relativa a la autenticidad del documento, no constando en autos que dicho documento sea falso. Ello, sin perjuicio del valor probatorio que se le otorgue al mismo.

**Tercero:** En presentación de fecha 12 de junio de 2019, folio 50, la demandada principal y demandante reconvenicional objeta el documento acompañado por la parte demandante principal y demandada reconvenicional en su escrito de fecha 05 de junio de 2019, folio 43, guardado en custodia de secretaria del tribunal bajo el N° 2127-2019, consistente en copia de Peritaje privado realizado por la arquitecto Paola Biancani, en razón de los mismos fundamentos que el motivo primero.

**Cuarto:** Que, resolviendo la objeción deducida el tribunal no hará lugar a la misma, toda vez que de las dadas, solo son causales legales de objeción documentaria las relativas a la autenticidad e integridad del documento, no constando en autos que dicho documento sea falso o incompleto. Ello, sin perjuicio del valor probatorio que se le otorgue al mismo.

## **II.- En cuanto a las tachas de testigos:**

**Quinto:** En audiencia de fecha 18 de junio de 2019, folio 66, la parte demandante principal y demandada reconvenicional opone tacha respecto del testigo don Carlos Luis Arenas Herrera, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil; al respecto cabe señalar que para que un testigo vea afectada la imparcialidad de su testimonio, el interés en el pleito debe ser de carácter pecuniario, no constando fehacientemente en autos que así sea, puesto que el testigo solo señala que tiene interés en que su documento sea considerado en juicio y así no se acoja la demanda, por el resultado del trabajo realizado, para respaldar lo informado mediante planos, razón por la cual la tacha opuesta deberá ser desestimada.

## **III.- En cuanto al fondo:**



**Sexto: Demanda principal.** Con fecha 16 de enero de 2019, folio 1, comparece don Juan Andrés Peirano Varas, abogado, en representación de **Senexco Desarrollos S.P.A.**, deduce demanda en juicio ordinario de reivindicación en contra de **Comunidad Edificio Costa Lilenes**, persona jurídica de derecho privado, representada legalmente por don Carlos Edgardo Zelada Hernández, todos ya individualizados, solicitando en definitiva declarar que la demandante es propietaria de una porción de terreno de aproximadamente 891,06 m<sup>2</sup>, de la cual actualmente está en posesión la demandada y condene a ésta a la restitución de dicha superficie de terreno dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, con costas.

#### **I.- Fundamentos de hecho.**

Explica que la empresa que representa es propietaria del inmueble ubicado frente al kilómetro 21 del camino pavimentado de Viña del Mar, el cual se encuentra inscrito a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces de Concón a fojas 2501 número 2434 del año 2016, cuyos deslindes son los siguientes: Al norte en 82,50 con camino pavimentado Viña a Concón; Al Sur, en 90 metros con propiedad del vendedor y bajada proyectada; Al oriente, en 60 metros con propiedad de Claudio Betelly; y Al Poniente en 40 metros con propiedad del vendedor, encerrando una superficie de 4.450 metros cuadrados. (En adelante se le llamará terreno o propiedad A).

Expone que por su parte, la demandada, es la comunidad que administra y conserva el predio que colinda en el lado Poniente del terreno de su representado (zona conflicto), que según sus títulos es denominado Lote cinco A el cual se encuentra inscrito a fojas 276 número 256 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008. (En adelante terreno o propiedad B).

Expresa que en estos mismos títulos se menciona que este Lote cinco A se origina por la fusión de tres inmuebles, denominados en los títulos como Uno), Dos), y, Tres). Pues bien, de los tres inmuebles que figuran, es el número Dos) el que colinda con el terreno de sus representados y el que presenta discrepancias respecto a la posición de ese deslinde, inmueble denominado “Parte de Lote C” , que deslinda: al Norte, en 20 mts. con camino Pavimentado de Viña del Mar Concón; al Sur, en 20 mts. con bajada proyectada; al Oriente, en 40 mts. con propiedad de la sociedad Balneario Concón Limitada; y al Ponientes, con propiedad



de la sociedad Balneario Concón Limitada, agregando que Inmobiliaria Los Lilenes S.A. adquirió dicha propiedad el año 2006, según inscripción de fojas 381 número 329 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2006.

Señala que en este mismo sentido y para evitar confusiones con respecto a la Legitimación pasiva que posee Edificio Costa Lilenes, se debe tener en cuenta que en el Reglamento de Copropiedad suscrito por escritura pública de fecha 02 de septiembre de 2009 ante Notario Público don Gustavo Montero Marti, anotada en su repertorio con el número 10402 del año 2009, en su Cláusula Segunda sobre las Disposiciones Generales, se señala que: *“(...) Este proyecto habitacional se ha denominado “EDIFICIO COSTA LILENES”, en adelante indistintamente el edificio, con acceso por Avenida Borgoño número 20.500 y calle Las Pimpinelas número 55”*. Además, en el Título Primero denominado Objeto y Aplicación, Artículo Primero de este Reglamento, señala lo siguiente: *“El presente Reglamento regulará las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de los departamentos, estacionamientos y bodegas, en adelante también la unidad o las unidades, que formen parte de edificio denominado EDIFICIO COSTA LILENES, construido en el terreno singularizado en la cláusula primear precedente. (...)”*. Indica que en este orden, y para aclarar la calidad que tiene el Administrador para representar al edificio en asuntos litigiosos, además de lo señalado en el artículo 23 de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, posee tal facultad que se la entrega el mismo Reglamento, en Título Tercero denominado Administración del Edificio, señala en su artículo Vigésimo Séptimo que el administrador representará al Edificio en juicio, activa y pasivamente con la facultades señaladas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación de los edificios (...). Refiere que la persona que ostenta este cargo de Administrador en la actualidad es don Carlos Edgardo Zelada Hernández, ya individualizado en autos.

#### **Descripción del conflicto.**

Expone que desde hace años ha existido un conflicto limítrofe entre los terrenos de propiedad de su representado y la demandada, respecto del lado o deslinde que comparten, lo que ha llevado a que su representada sea privada



injustamente de 891,06 metros cuadrados conforme a sus títulos y que hoy en están en posesión irregular de la demandada.

Refiere que este conflicto limítrofe se originó cuando la empresa Inmobiliaria Los Lilenes S.A., comenzó a realizar desde el año 2009, los primeros trabajos de construcción de lo que ahora es Edificio Costa Lilenes, los cuales aprovechándose de la no existencia de cerco divisorio hicieron a su antojo los planos del futuro edificio, situación que no pasó inadvertida, toda vez que en aquella época, tanto la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concón, como la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, lo detectaron y a la vez se pronunciaron haciendo alusión a que existía entre los dos inmuebles un problema de demarcación y cerramiento.

Expone que fue así que con fecha 22 de febrero de 2018 ingresaron una demanda de cerramiento y demarcación al Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, Rol N° C-778-2018, caratulada “Senexco Desarrollos S.A. con Edificio Costa Lilenes”, la cual no fue acogida por considerar esa Juez que, existiendo un cierre entre los predios de las partes, y encontrándose la porción reclamada dentro de lo que ocupa a la demandada, no es posible acceder a la demanda planteada, por no ser la acción correspondiente, acogiendo con ello, los fundamentos de la demandada que solo abogaban a que este tema se debatiera en sede de reivindicación, siendo éste el motivo por el cual deduce la presente demanda en juicio ordinario.

Expresa que consta a fojas 85 de ese expediente, que con fecha 01 de agosto de 2018 se ordenó realizar una pericia a fin de establecer si efectivamente el deslinde que separa los inmuebles de las partes, había sido alterado unilateralmente por la demandada cuando inició la construcción del Edificio Costa Lilenes, y, además, para que estableciera cuáles eran los reales deslindes existentes entre ambas propiedades. Para ello, fue designada en su momento como perito judicial la señora Paola Helena Biancani Bello.

Señala que posteriormente su nombramiento quedó sin efecto y fue contactada por su representada, a fin de que les elaborara en forma privada el mismo informe que le había solicitado la Jueza del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar como medida para mejor resolver en su momento, tal como ya se señaló.

Sostiene que el informe, que por lo demás en primer otrosí se acompaña, tiene las siguientes conclusiones relevantes para la acción que se entabla:



- Que sí es efectivo que los actores fueron privados de una porción de terreno ya que dicho lote de terreno tiene menos superficie real que la legal y como se vio en el estudio de planimetría y títulos, su deslinde Sur tiene una longitud de 90 mt. con propiedad del vendedor y 19 mt. (10 y 9 mt.) con bajada proyectada, la cual se ve en el plano N<sup>o</sup> 694 del año 1951 (C.B.R. Valparaíso) y en varias de las Inscripciones vistas, como las de los llamados Lote 2 y Lote 3 de la Fusión (parte de lote C, actualmente Av. Borgoño 20.500 y Lote de terreno no edificado) en sus deslindes Sur. Estos fueron transformados, por los documentos vistos, por primera vez, en 109 mt. en el plano N<sup>o</sup> 658 del año 1980 llamado “Terreno Sucesión Borgoño, materia: Límites resto Lotes B y C”, mediante la transformación de la línea quebrada original en una línea curva de 109 mt. Posteriormente reutilizada en el plano N<sup>o</sup> 896 del año 1995 llamado “Plano de Fusión de Lotes y Subdivisión General del Parque Turístico Reñaca – Concón”. Y finalmente, mediante un error inexplicable, transformado dicho deslinde Sur en la misma línea curva, pero con 90 mt. de largo, quitándole los 19 mt. legales que deslindaban con la “bajada proyectada” que con los años no se materializó y quedó como solo “proyecto” por lo cual desapareció de los planos posteriores. Esto se puede ver en el análisis topográfico y planimétrico del presente informe.

- El plano anteriormente indicado (refiriéndose al N<sup>o</sup> 1540 del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1997, llamado Loteo “Parque Residencial Turístico Reñaca – Concón” 1<sup>o</sup> Sector – Costa de Montemar, rearchivado bajo el N<sup>o</sup> 1064 del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año del año 2005) difiere de lo expresado en la escritura original del terreno, la que se ha reinscrito sin modificaciones de medidas de deslinde hasta el año 2016. Entendiendo que hay un vicio o error en la aprobación de éste.

- Que sí es efectivo, que el terreno singularizado quedó con cercos ejecutados en discordancia con las escrituras, en sus deslindes sur y poniente. Perdiendo aproximadamente 891,06 m<sup>2</sup> acorde al estudio realizado en este Informe.

## **II.- Fundamentos de derecho.**

### **La acción reivindicatoria - Conceptos, Requisitos y Fines.**

Expone que la reivindicación, es una acción real, pues nace de un derecho que tiene este carácter, el dominio, el cual le permite exigir el reconocimiento de ese derecho, y consecuentemente la restitución de la cosa por el tercero que la



posea y es definida por el artículo 889 del Código Civil como la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Señala que para efecto de establecer los elementos de la acción reivindicatoria, lo que se requiere es que se pruebe quien es el actual poseedor del bien, pues contra él se dirige la acción, no importando cuánto tiempo lo ha tenido en su poder, sino que en el momento de solicitarla la tenga.

Refiere que son tres los principales puntos que deben de establecerse o probarse por la persona que ejerce la acción de dominio o reivindicación en el proceso respectivo: el dominio de la cosa por parte del actor; la posesión de la cosa por el demandado; y, la identificación o singularización de la cosa reivindicada.

Expresa que en la acción reivindicatoria, el actor no pretende que se declare su derecho de dominio, puesto que afirma tenerlo, sino que demanda del juzgador que su derecho de dominio sea reconocido y, como consecuencia, que ordene la restitución de la cosa a su poder por quien la posee.

Señala que como se puede apreciar, se dan todos los presupuestos para que prospere esta acción; así, tenemos por un lado que su representada acreditará ser propietaria de una superficie determinada de aproximadamente 891,06 m<sup>2</sup>, que actualmente están en posesión irregular de la demandada; por lo que esta última deberá ser condenada a la restitución de dicho retazo.

De conformidad con lo expuesto y lo dispuesto en las normas legales citadas, solicita tener por interpuesta demanda en juicio ordinario de reivindicación en contra de Comunidad Edificio Costa Lilenes, representada legalmente por don Carlos Edgardo Zelada Hernández, ambos ya individualizados, y en definitiva declarar que la demandante es propietaria de una porción de terreno de aproximadamente 891,06 m<sup>2</sup>, de la cual actualmente está en posesión la demandada y condene a ésta a la restitución de dicha superficie de terreno dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, con costas.

**Séptimo: Contestación demanda principal y demanda reconvenzional.**  
Con fecha 25 de febrero de 2019, folio 9, la parte demandada contesta la demanda, solicitando su rechazo con costas, e interpone demanda reconvenzional.

**Contestación demanda principal.**

**I.- Argumentos de hecho.**





Explica que con fecha 24 de febrero de 2006, Inmobiliaria Los Lilenes S.A., adquirió, por compra que hizo a doña María Pilar Arrivillaga Barrachina, 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 diez metros con camino pavimentado Viña del Mar a Concón; Sur, en diez metros con bajada proyectada; Oriente, en cuarenta metros con propiedad del vendedor: con una superficie aproximada de cuatrocientos metros cuadrados. Lo anterior según consta en el título de dominio inscrito a fojas 382 número 330 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2006.

Señala que asimismo, con misma fecha Inmobiliaria Los Lilenes S.A., adquirió, por compra a Inversiones Entredos S.A., parte del lote C situado en la comuna de Viña del Mar, hoy Concón, actualmente Av. 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 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. Lo anterior según consta en el título de dominio inscrito a fojas 381 número 329 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2006.

Expone que posteriormente, con fecha 15 de Enero de 2007, misma inmobiliaria adquirió, por compra que hizo a Euroinmobiliaria S.A., el 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, Comuna de Concón, individualizado en el plano rearchivado con el N° 160 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2005 y modificado por el plano rearchivado con el N° 1064 en el Registro de Documentos de mismo Conservador, cuyos deslindes 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 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. Lo anterior según consta en el título de dominio inscrito a fojas 62 número 53 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2007.

Expresa que una vez adquirida las tres propiedades anteriormente individualizadas, se procedió a fusionarlas en el denominado “LOTE 5 A” plano de fusión agregado bajo el número 214 y plano de fusión rectificatorio bajo el N° 215 ambos del Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008 con una superficie aproximada de 13.757 metros cuadrados y los siguientes deslindes: Al Norte, en 100 metros con Avenida Borgño 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 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. Lo anterior según consta en el título de dominio inscrito a fojas 276 número 256 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008.

Sostiene que la inscripción individualizada anteriormente se realizó de conformidad a la Resolución de Aprobación de Fusión Predial N° 149 de fecha 7 de diciembre de 2007, rectificada por la Resolución N° 009 de fecha 18 de enero de 2008, de la Ilustre Municipalidad de Concón, archivado bajo los números 212 y 213 respectivamente en el Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008.

Agrega que luego de obtenido el permiso de obra se procede a la construcción del edificio, hasta llegar a término de las obras para posteriormente certificarse su recepción definitiva, la cual se realiza con fecha 23 de diciembre de 2009. Esta recepción final consiste en una visita de profesionales pertenecientes a la D.O.M. de la Ilustre Municipalidad de Concón, quienes concurren personalmente a la obra a revisar con permisos y planimetría aprobada en mano si el edificio fue construido en conformidad a Planimetría aprobada, para luego, y en caso de ajustarse a derecho, emitir el certificado correspondiente.



Hace presente que para la construcción de un inmueble por adherencia ya sea casa, edificio, u otras construcciones se debe observar y cumplir en forma estricta las normas legales vigentes especialmente en cuanto a emplazamiento, materiales, uso de suelos, medidas oficiales, permisos de obras, pagos de derechos etc. La construcción se realiza conforme a ciertos procedimientos establecidos en la ley y en la ordenanza general de urbanismo y construcciones y no queda al azar o arbitrio del dueño, arquitecto o constructor. Por lo tanto, el diseño y planificación del edificio se realizó durante ese año 2008 por el arquitecto de la constructora en base a lo instruido en el certificado de informes previos obtenidos en la Dirección de Obras Municipales de La Ilustre Municipalidad de Concón, lo que evidencia que el cierre que realizó su representado se condice cabalmente con los títulos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Concón.

Expresa que la acción carece de sustento toda vez que no concurre en la especie con el presupuesto fundamental de la acción, esto es, que el actor sea dueño de la cosa que pretende reivindicar, pues conforme a lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil, la acción reivindicatoria o de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

Refiere que los presupuestos de procedencia de esta acción son a) Que se trate de una cosa susceptible de ser reivindicada; b) que el actor sea dueño de la cosa que pretende reivindicar; c) Que el reivindicante este privado de su acción y que esta la ejerza la parte demandada.

Sostiene que en consecuencia, como se podrá advertir, los hechos narrados por el actor no tienen ningún sustento en la realidad, ni aparecen fundados en antecedentes calificados y serios que le permitan sostener sus pretensiones, toda vez que su representado jamás ha ocupado alguna porción de terreno que pertenezca a la contraria, obedeciendo más bien esta demanda, al exclusivo afán de la contraria de pretender enriquecerse injustamente en desmedro de su representado, habida cuenta que es el propio demandante quien no ha podido obtener los permisos Municipales de construcción, ya que la propiedad adquirida por este tiene una superficie menor al proyecto inmobiliario que pretende desarrollar.

Expresa que sin perjuicio de lo razonado anteriormente, y en evento improbable que se estimare que el actor cuenta con un título inscrito a su favor con respecto al retazo de terreno en cuestión, es preciso señalar que es del todo



improcedente la acción, ya que además, este jamás ha estado privado o destituido de la posesión del bien en comento, puesto que la posesión de una cosa, en la especie, de un pedazo de bien raíz, supone y exige la concurrencia copulativa de los dos presupuestos o elementos constitutivos que son “el corpus”, que es la tenencia física o poder de hecho sobre el bien; y otro, denominado “animus” de índole sicológica, que se traduce en la intención de obrar como señor o dueño, o en la intención de tener la cosa para sí. De tal manera, en el caso de encontrarse el dueño de un inmueble inscrito desprovisto de la posesión material del mismo, por detentarla otra persona, resulta obvio que no cuenta aquel con la posesión cabal e íntegra de la cosa en los términos exigidos por el artículo 700 del Código Civil. Teniendo en especial consideración que su representado detenta título inscrito y posesión material desde sus inicios, esto es, desde el año 2006.

Expresa que el caso de marras no resulta de aquellos en que una parte, y que detenta el dominio de un predio inscrito, demanda al poseedor de este a su restitución, toda vez que en presente litigio Comunidad Edificio Costa Lilenes detenta títulos inscritos en el en Conservador de Bienes Raíces de Concón, con sus respectivos planos donde consta los deslindes y metrajes de su propiedad, por lo que en el hecho hipotético lo que podría ocurrir es una superposición de títulos, desvirtuándose, por lo mismo, la naturaleza de la acción.

Señala que en efecto, y como se acreditará en la etapa procesal correspondiente, una vez aprobada e inscrita la fusión de las propiedades ya individualizadas, su representada las demarcó y cerró, según sus títulos, cerramiento que desde el año 2008 no ha sido modificado, tomando en especial consideración y, tal como lo relata la parte demandante en su libelo, que dicho terreno con anterioridad a su urbanización era un sitio eriazo sin demarcación, ni cerramiento alguno, por lo que a contrario sensu, el demandante de autos jamás tomó la posesión material del predio, toda vez que no realizó actos posesorios, tal como lo establece el artículo 925 del Código Civil, que reza: *“Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.”*

Es decir, en la especie su representada cuenta con título inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Concón como también cuenta con una realidad



posesoria material y efectiva, manifestada en actos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, a diferencia de la inscripción del demandante principal que es de aquellas que se denominan “de papel” ya que se refiere a un paño el bien raíz que nunca ha poseído y que corresponde a una simple anotación en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, no respondiendo a una realidad posesoria, y, por ende, no configurándose la posesión.

Señala que la demandante nunca ha tenido la posesión del bien raíz inscrito cuya reivindicación pretende y consecuentemente no se encuentra posible que este privado o destituido de la posesión del terreno que reclama, añadiendo que este criterio se encuentra validado por nuestra Excelentísima Corte Suprema, verbigracia, rol N° 9344-2015.

## **II.- Fundamentos de derecho.**

Expone que el artículo 700 del Código de Andrés Bello señala: *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”*

Indica que el artículo 893 Código Civil establece: *“La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa.”*

Asimismo, el artículo 925 del Código civil establece que: *“Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.”*

Agregando que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 687, 696, 702, 724, 728, 730, 2505 y 924 del Código Civil, que establecen en nuestro país el sistema de posesión inscrita respecto de los bienes raíces, la inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces respectivo constituye requisito, garantía y prueba de la posesión sobre bienes raíces inscritos.

De conformidad con lo expuesto y lo dispuesto en las normas legales citadas, solicita se tenga por contestada la demanda, y en definitiva rechazarla en todas sus partes por las razones esgrimidas anteriormente, con costas.

## **Demanda reconvenzional.**



Señala que en subsidio de la defensa contenida a lo principal, viene en deducir demanda reconvenzional de declaración de prescripción adquisitiva ordinaria en contra de la sociedad Senexco Desarrollos S.P.A., representada legalmente por don Rodrigo Eduardo Salcedo Martínez, ya individualizados, para que en la eventualidad de que se dé por acreditados los supuestos de la demanda principal de reivindicación, se declare la prescripción adquisitiva del pedazo de terreno a que se refiere el actor en su demanda principal, con arreglo a los antecedentes de hecho y de derecho que pasa a exponer:

I.- Expone que en el evento improbable que se estime que Comunidad Edificio Costa Lilenes no es dueña de los 891,06 m<sup>2</sup>, que el propio demandante principal reconoce en su libelo que actualmente se encuentra en posesión de su representada, es evidente que su parte es poseedor regular material e inscrito de su predio, en su totalidad, por más de 10 años, el cual en forma continua, ininterrumpida y sin violencia ni clandestinidad, lo ha poseído con ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno.

Señala que en efecto, Inmobiliaria Costa Lilenes adquirió 3 predios continuos y los fusionó en el denominado Lote 5 A, fusión aprobada por la Ilustre Municipalidad de Concón e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de la misma Comuna, procediendo a demarcar el predio, obteniendo consecuentemente los permisos de edificación ante la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concón el año 2008.

Indica que es así que su representado es poseedor regular, posee justo título, toda vez que ha adquirido de buena fe, la cual se presume, ha poseído el predio en forma continua, ininterrumpida y sin violencia ni clandestinidad, tomando especial consideración que su representado cerró y demarcó su predio y jamás modificó un deslinde ya constituido, adquiriendo por lo mismo la posesión del bien raíz de autos desde sus inicios con buena fe, esto es desde el año 2007 y por ende, se cumple, con creces el tiempo necesario de la prescripción ordinaria de cinco años para los bienes raíces, de conformidad al artículo 2508 del Código Civil.

Sostiene que a mayor abundamiento, la posesión que su parte alega, se encuentra inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Concón por lo que se configura la causal contemplada en el artículo 2505 del Código Civil, que señala:

*“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*



*inscrita; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.”* Es decir, desde el año 2008 que la fusión de los paños que adquirió su representado se encuentra inscrita en el Conservador de Bienes Raíces y por ende desde esa fecha que debe correr los plazos de prescripción adquisitiva, esto es desde hace más de 10 años, por lo que esta parte cumple con todos los requisitos legales para adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva solicitada.

II.- Que, en el evento que se estimare que no concurren los presupuestos necesarios para constituir posesión regular, su parte, en subsidio, viene en solicitar se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria, en virtud del artículo 2510 y siguiente del Código Civil, toda vez que ha detentado la posesión material del inmueble de manera ininterrumpida por más de 10 años a la fecha de la notificación de la demanda, como ya se dijo.

### III.- En cuanto al derecho.

El artículo 702 del Código Civil establece: *“La posesión puede ser regular o irregular.*

*Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser por consiguiente poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.*

*Si el título es translaticio de dominio, es también necesaria la tradición.*

*La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.”*

El artículo 703 del Código Civil señala: *“El justo título es constitutivo o translaticio de dominio.*

*Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.”*

El artículo 706 del Código Civil señala: *“La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio.*

*Así en los títulos translaticios de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.*

*Un justo error en materia de hecho no se opone a la buena fe.*



*Pero el error en materia de derecho constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.”*

El artículo 707 del mismo cuerpo legal, establece: *“La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.*

*En todos los otros la mala fe deberá probarse.”*

El artículo 708 del Código de Bello, señala: *“Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 702.”*

El artículo 2505 Código Civil señala: *“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 artículo 2506 Código Civil señala: *“La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria.”*; el artículo 2507 Código Civil indica: *“Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.”*; y el artículo 2508 mismo cuerpo legal establece: *“El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de dos años para los muebles y de cinco años para los bienes raíces.”*

El artículo 2510 del referido código señala: *“El dominio de cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*

*1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*

*2a. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.*

*3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*

*1a. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;*

*2a. Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”*

Finalmente el artículo 2511 Código de Bello dispone: *“El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez años contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2509.”*





De conformidad con lo expuesto y lo dispuesto en las normas legales citadas., solicita tener por presentada demanda de prescripción adquisitiva, en contra de sociedad Senexco Desarrollos S.P.A., empresa del giro inmobiliario, representada legalmente por don Rodrigo Eduardo Salcedo Martínez, ambos ya individualizados, y declarar la prescripción adquisitiva ordinaria y en subsidio, prescripción adquisitiva extraordinaria, a favor de su representada, respecto del pedazo del inmueble sublite, con expresa condena en costas.

**Octavo: Replica demanda principal.** Con fecha 05 de marzo de 2019, folio 15, la parte demandante principal y demandada reconvencional evacúa el trámite de la réplica de la demanda principal, señalando que para una mejor comprensión transcribirá ciertos párrafos enunciados por la demandada en su contestación, de las cuales ira escribiendo sus apreciaciones y alegaciones de réplica.

1.- *“el diseño y planificación del edificio se realizó durante ese año 2008 por el arquitecto de la constructora en base a lo instruido en el certificado de informes previos obtenidos en la Dirección de Obras Municipales de La Ilustre Municipalidad de Concón, lo que evidencia que el cierre que realizó mi representado se condice cabalmente con los títulos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Concón.”*

Señala que lo anterior es un reconocimiento a que el cierre que existe entre ambas propiedades fue cercado en forma unilateral por la demandada y sin tomar el parecer de su colindante.

2.- *“La acción carece de sustento toda vez que no concurre en la especie con el presupuesto fundamental de la acción, esto es, que el actor sea dueño de la cosa que pretende reivindicar.”*

Lo anterior lo rechaza y lo controvierte, toda vez que su representada sin perjuicio del título de dominio acompañado, planos e informe pericial privado, acreditará que es dueña del retazo de terreno de 891,06 metros cuadrados, por el cual acciona de reivindicación.

3.- *“Los hechos narrados por el actor no tienen ningún sustento en la realidad, ni aparecen fundados en antecedentes calificados y serios que le permitan sostener sus pretensiones, toda vez que mi representado, reitero, jamás ha ocupado alguna porción de terreno que pertenezca a la contraria, obedeciendo más bien esta demanda, al exclusivo afán de la contraria de pretender enriquecerse injustamente en desmedro de mí representado.”*



Expone que, primero, los hechos denunciados sí tienen sustento en la realidad desde que existen y son conocidos por las partes y también han sido apreciados por este Tribunal en terreno, conforme a la inspección del tribunal realizada en causa Rol N<sup>o</sup> C-778- 2018, de este Tribunal.

Señala que en cuanto a que su petición no cuenta con antecedentes calificados, eso es falso, desde que se acompañan certificados de que acreditan dominio y planos del inmueble que sólo el Conservador de Bienes Raíces de Concón les puede otorgar, así como también, las resoluciones administrativas dictadas por el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, que dan cuenta de las irregularidades en el proceso de cierre unilateral; y por último, porque se ampara en un peritaje realizado por una profesional arquitecto idónea, que si no lo fuera, no pertenecería al grupo calificado del listado de Peritos Judiciales de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, situación que por lo demás, lo tendrá que verificar su señoría después de darle valor privativamente a la prueba acompañada por su parte a su demanda.

Señala que también se opone y contraría toda alegación tendiente a señalar que su parte dirige esta acción con la finalidad de un enriquecimiento injusto, desde que el único fin que se persigue es el que da la acción de dominio y es que le sea restituida la posesión de un inmueble de su dominio.

4.- *“Es el propio demandante quien no ha podido obtener los permisos Municipales de construcción, ya que la propiedad adquirida por este tiene una superficie menor al proyecto inmobiliario que pretende desarrollar.”*

Señala que esta afirmación es falsa y sin sustento, ya que su representada jamás ha solicitado un permiso de construcción en ese sector, ya que para ello debe tener la posesión de los 891,06 metros cuadrados que le faltan y que se encuentran en posesión irregular de la demandada.

5.- *“Una vez aprobada e inscrita la fusión de las propiedades ya individualizadas, mi representada las demarcó y cerró, según sus títulos, cerramiento que desde el año 2008 no ha sido modificado, tomando en especial consideración y, -tal como lo relata la parte demandante en su libelo,- que dicho terreno con anterioridad a su urbanización era un sitio eriazo sin demarcación, ni cerramiento alguno, por lo que a contrario sensu, el demandante de autos jamás tomó la posesión material del predio.*



*La demandante nunca ha tenido la posesión del bien raíz inscrito cuya reivindicación pretende y consecuentemente no se encuentra posible que este privado o destituido de la posesión del terreno que reclama.”*

Sostiene que en esta afirmación vuelve a reiterar que demarcó y cerró el deslinde unilateralmente y su interpretación laxa y a contrario sensu de que no hay posesión porque su representada nunca la tomó materialmente, es desvirtuado por el derecho que le consagra a su parte el artículo 717 del Código Civil, que permite sumar la posesión de los antecesores en el dominio; quienes por lo demás, estaban desde mucho antes que la demandada fusionara sus propiedades en forma irregular. La norma citada es del siguiente tenor artículo 717 Código Civil: *“Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor, principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.*

*Podrá agregarse en los mismos términos a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.”*

De conformidad con lo expuesto, solicita tener por evacuado el traslado de la réplica.

**Noveno: Dúplica demanda principal.** Con fecha 08 de marzo de 2019, folio 17, la parte de demandada principal y demandante reconvenional evacúa el trámite de la dúplica de la demanda principal, señalando que su parte nada tiene que agregar a la contestación de la demanda, sin embargo, su parte viene en hacer hincapié en el hecho que la Comunidad Edificio Costa Lilenes, es dueña del paño de terreno que pretende reivindicar el demandante, pues, a su respecto, detenta título inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Concón, corriente a fojas 276 número 256 del Registro de Propiedad del año 2008, con una realidad posesoria material y efectiva, manifestada en actos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como es el cerramiento que realizó su representada hace más de 10 años a la fecha y que se condice cabalmente con los títulos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Concón, que son la fusión de las tres propiedades individualizadas en el escrito de contestación de la demanda ya presentado por mi parte, denominado “Lote 5 A” plano de fusión agregado bajo el número 214 y plano de fusión rectificatorio bajo el N° 215, ambos del Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008, con una superficie aproximada de 13.757 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 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.

Señala que la inscripción individualizada anteriormente se realizó de conformidad a la Resolución de Aprobación de Fusión Predial N° 149 de fecha 7 de diciembre de 2007, rectificada por la Resolución N° 009 de fecha 18 de enero de 2008, de la Ilustre Municipalidad de Concón, archivado bajo los números 212 y 213 respectivamente en el Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008.

Indica que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 687, 696, 702, 724, 728, 730, 2505 y 924 del Código Civil, que establecen en nuestro país el sistema de posesión inscrita respecto de los bienes raíces, la inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces respectivo constituye requisito, garantía y prueba de la posesión sobre bienes raíces inscritos.

Expone que por lo anterior, y atendido lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 700 del mismo Código, Comunidad Edificio Costa Lilenes se reputa dueña del paño de terreno que pretende reivindicar el demandante.

De conformidad con lo expuesto, solicita tener por evacuado el trámite de la dúplica.

**Décimo: Contesta demanda reconvenzional.** Con fecha 08 de marzo de 2019, folio 18, la parte demandante principal y demandada reconvenzional contesta las demandas reconvenzional de prescripción adquisitiva ordinaria y demanda reconvenzional subsidiaria de prescripción adquisitiva extraordinaria, solicitando sus rechazos, con costas.

Expone que en su demanda de cerramiento y demarcación Rol N° C-778-2018 de este Tribunal, citaron una doctrina del profesor Daniel Peñailillo que señala: *“La circunstancia de existir una línea divisoria, con señales o cerco, no parece ser obstáculo para accionar de demarcación. Puede acontecer que la delimitación existente haya sido diseñada y construida unilateralmente por uno de los vecinos; esa circunstancia no puede impedir la reclamación del otro”*



(PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel, *Los Bienes*, Editorial Jurídica de Chile, Cuarta Edición, Santiago de Chile, año 2011, pág. 220.)

Expresa que ha sido fundamento de hecho de su demanda principal poder establecer que en el caso de autos existe una demarcación y cierre efectuado unilateralmente por la demandante reconvenzional, el que cuando fue construido, no se les solicitó a los anteriores propietarios autorización alguna para demarcar, muy por el contrario, ellos fueron los denunciante de esta anómala situación antes las autoridades administrativas competentes quienes estuvieron contestes en que la demandante reconvenzional acreditó el dominio y las medidas de su inmueble mediante una simple declaración jurada, sin que se acompañara a esos documentos su plano fundante de esta demanda, conforme a los parámetros de la DDU N° 18 del MINVU AÑO 1997 y del Dictamen de la Contraloría General de la República N° 47.201 Fecha: 24-VI-2016 que indican que el señor Director de Obras Municipales no es el llamado a estudiar títulos de dominio, ni las cabidas que ellos comprenden, del terreno en donde se realizará un futuro proyecto inmobiliario.

Expresa que a este respecto cabe señalar que el título en el que tanto se ampara la contraria, para deducir sus demandas reconvenzionales de prescripción extintiva ordinaria y extraordinaria y en las cuales señala tener una posesión ininterrumpida sobre los 891,06 metros cuadrados singularizados que se exigen reivindicar desde hace más de 10 años, sin violencia ni clandestinidad, es el resultado de todas esas inconsistencias derivadas de la propia información entregada y juramento prestado en dicha declaración de títulos de dominio, que hizo que la planimetría nueva creara una situación ficticia que incluye a su inmueble 891,06 metros cuadrados y de la cual la contraria cree estar poseyendo.

Expone que cabe tener presente aquí lo sostenido por la Perito Paola Biancani, en su conclusión número tres del informe agregado en la demanda principal quien señala: *“Que si es efectivo que los actores fueron privados de una porción de terreno ya que dicho lote de terreno tiene menos superficie real que la legal y como se vio en el estudio de planimetría y títulos, su deslinde Sur tiene una longitud de 90 mt. con propiedad del vendedor y 19 mt. (10 y 9 mt.) con bajada proyectada, la cual se ve en el plano n° 694 del año 1951 (C.B.R. Valparaíso) y en varias de las Inscripciones vistas, como las de los llamados Lote 2 y Lote 3 de la Fusión (parte de lote C, actualmente Av. Borgoño 20.500 y Lote de terreno no edificado) en sus deslindes Sur (Ver punto 11. y 12. del listado de*



títulos en el punto 3.3.1.2 del presente Informe). Estos fueron transformados, por los documentos vistos, por primera vez, en 109 mt. en el plano n° 658 del año 1980 llamado “Terreno Sucesión Borgoño, materia: Límites resto Lotes B y C”, mediante la transformación de la línea quebrada original en una línea curva de 109 mt. Posteriormente reutilizada en el plano n° 896 del año 1995 llamado “Plano de Fusión de Lotes y Subdivisión General del Parque Turístico Reñaca – Concón”. Y finalmente, mediante un error inexplicable, transformado dicho deslinde Sur en la misma línea curva, pero con 90 mt. de largo, quitándole los 19 mt. legales que deslindaban con la “bajada proyectada” que con los años no se materializó y quedó como solo “proyecto” por lo cual desapareció de los planos posteriores. Esto se puede ver en el análisis topográfico y planimétrico del presente informe.”

Señala que conforme a lo que ya se viene razonando, resulta lógico ahora pensar que ella sostenga y se cuestione en su conclusión que exista un error inexplicable, consignando que la explicación de esto obedece a una sola respuesta y es que los demandantes reconventionales ingresaron las medidas del terreno para su proyecto a su antojo y como les faltaba y vieron que el límite con sus representados estaba desprovisto de linderos y que éste más encima era de propiedad de una comunidad proindiviso, cerraron unilateralmente el límite, sin tomarles ni su consentimiento, ni tampoco considerando el plano que tenían archivado en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año 1951 anotada con el número 694, produciendo con ello, que fueran privados ilegítimamente de 891,06 metros cuadrados.

Expone que unido a lo anterior y en cuanto a las exigencias que se requieren para acreditar el dominio al ingresar un permiso de construcción, es del caso consignar que el artículo 5.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -sancionada por el decreto N° 47 de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, establece los documentos que deben acompañarse a la Dirección de Obras Municipales para la obtención del permiso de edificación de obra nueva, requiriendo, en lo que interesa, en su N° 1, la solicitud firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, adjuntando, según señala la letra b) “Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio” .

A continuación que el artículo 1.1.2. del mencionado texto reglamentario define el vocablo “Propietario” como “Persona natural o jurídica que declara,



*ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida”*

Asimismo, que su artículo 1.2.2. dispone, en su inciso segundo y en lo que importa, que *“Para acreditar la calidad de propietario bastará que éste presente una declaración jurada en que, bajo su exclusiva responsabilidad e individualizándose con su nombre y cédula de identidad o Rol Único Tributario, declare ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto, indicando su dirección, su rol de avalúo y la foja, número y el año de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo”*. Añade ese precepto, en su inciso final, que *no corresponderá al director de obras municipales estudiar los títulos de dominio de la propiedad.*

Por último, cabe apuntar que el artículo 1.4.2., inciso primero, del mismo cuerpo normativo, previene que *“Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.”*

Expone que como se puede apreciar, es casi nula la forma de cómo el señor Director de Obras Municipales de Concón en el curso de la tramitación del permiso de construcción solicitado por la demandante reconvenional, se haya podido enterar de los reales deslindes del predio a observar, con la escasa documentación que se debe añadir a esa solicitud; y es por ello que tanto esta autoridad como la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de esta región, señalaron en su oportunidad conforme a los documentos N° 3 y 4 acompañados a la demanda principal, de que este conflicto debía ser solucionado por la vía judicial conforme a las normas del artículo 842 y siguientes del Código Civil, por lo que estamos en pie de acreditar que ese cierre no se hizo con arreglo a la ley vulnerado con ello la obligación legal de concurrir de común acuerdo entre propietarios colindantes a la demarcación y cierre de sus inmuebles y conforme al resultado de una planimetría justa y en base a los antecedentes planimétricos anteriores de ambas propiedades, se pueda recuperar los 891,06 metros cuadrados injustamente ocupados por la demandante reconvenional.



Sostiene que así, debemos tener nuevamente presente la sentencia dictada en la causa Rol C-778-2018 de este Tribunal, en la cual queda de manifiesto que la alegación anterior, debe hacerse en este juicio de reivindicación.

Expone que después de haber señalado cómo se fue formando el viciado título de la contraparte y sobre todo con las inconsistencias de sus dimensiones y límites que comparte con su representada, es que ésta defensa es enfática en señalar que no podrán acogerse ninguna de las demandas de prescripción adquisitiva presentadas por la demandante reconvenzional, desde que ellos no son poseedores inscritos de las 891,06 metros cuadrados singularizados en nuestra demanda y del cual solicita reivindicar en la demanda principal, ya que esa posesión inscrita corresponde a sus representados fundadas en las inscripciones de dominio que rola a fojas 2290 N° 2614 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, correspondiente al año 1951, inscripción que se complementa con el plano protocolizado con el número 694 del Registro de Documentos del año 1951, del mismo Conservador, reinscrita actualmente en el Conservador de Bienes Raíces de Concón a fojas 94 N° 79 del Registro de Propiedad del año 2005 y el plano bajo el número 743 y minuta N° 742 ambos correspondientes al año 2009 y actualmente el de dominio de su representada a fojas 2501 número 2434 del Registro de Propiedad del Conservador de Concón del año 2016, porque para que puedan prosperar las demandas reconvenzionales, sólo podría ser posible si tuvieran un título que haya cancelado el de sus representados, lo que en el caso de autos no ha ocurrido jamás.

Expone que conforme a los parámetros anteriores, la posesión de los bienes raíces obedece en nuestro ordenamiento jurídico a reglas que le son propias y que hacen notable la excepción con las que informan la posesión de los bienes muebles. Este carácter excepcional de la posesión de los inmuebles, deriva lógicamente de la implantación de la inscripción conservatoria, como único medio legal de efectuar la tradición del dominio de esta clase de bienes y de los demás derechos reales enumerados en el artículo 688 del Código Civil.

Señala que el legislador al crear la institución del Registro del Conservador de Bienes Raíces, echó las bases sobre las cuales descansa la teoría de la posesión inscrita en nuestro Código, consagrando así como la única manera válida y legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales





constituidos sobre ellos, exceptuadas las servidumbres, la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces.

Indica que así, la inscripción conservatoria desempeña en nuestro Derecho una triple función jurídica, a saber: 1° Es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, excepción hecha de las servidumbres y del derecho real de herencia; 2° Dar una amplia publicidad a la situación de la propiedad inmobiliaria, con sus gravámenes, cargas y limitaciones; y 3° La inscripción es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces.

Expone que además, la inscripción juega también, en ciertos casos, el papel de solemnidad de determinados actos jurídicos, de tal manera que su omisión acarrearía, según algunos, la inexistencia de dicho acto o su nulidad.

Indica que afirmando lo anterior, el propio Mensaje del Código Civil lo señala claramente, al decir que *“La transferencia y transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como se ha dicho, las servidumbres, exige una tradición, y la única forma de tradición que para estos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifique, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna.”*

Expone que asimismo, junto con reconocer el Código esta función fundamental de la inscripción, desarrolla también la teoría de la posesión inscrita, esto es, el conjunto de principios y preceptos del Código, que se refieren a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles, de que tratan los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510 todos del Código Civil.

Refiere que de acuerdo con el artículo 686 del Código Civil, la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, se efectúa únicamente por la inscripción del título en el Registro del Conservador. Y que, de acuerdo con el artículo 696 del Código Civil, no puede adquirirse la posesión efectiva del dominio y de los demás derechos reales cuya tradición se opera por medio de la inscripción en el Registro, mientras dicha inscripción no se efectúe de la manera señalada en la ley.



Expone que en cuanto a la posesión, el Mensaje dice: *“La inscripción es la que le da la posesión real efectiva, y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee, es un mero tenedor. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputada, que la inscripción”*. Indica que la inscripción es, pues, la señal de partida de la posesión de los bienes raíces, cuando se invoca un título traslativo y sólo quien tiene título inscrito a su favor puede considerarse en posesión de esta clase de bienes.

Señala que de ahí que el artículo 724 establezca que *“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 ese medio”*, disposición que es corolario de los artículos 686 y 696 antes citados del Código Civil.

Sostiene que considerando el legislador que es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él, resulta lógico el precepto del artículo 728 del Código Civil que declara: *“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. 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”*. Según el texto de esta disposición, el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina por la cancelación de ésta.

Refiere que a su vez, siguiendo el desarrollo de su concepción posesoria inscrita, el legislador dispone en el artículo 730, inciso 2° : *“Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre del poseedor inscrito se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra sin la competente inscripción”*.

Expresa que además el artículo 924 del Código Civil agrega 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 su parte, el artículo 2505 del Código Civil establece 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” .*

Señala que entonces, el problema aquí reside en saber si para adquirir la posesión de un inmueble inscrito, se requiere o no la inscripción.

Expone que si se desea adquirir la posesión regular, se requiere la inscripción en el Registro del Conservador, lo que la contraria no tiene. Esto se desprende de los artículos 724 y 702 N° 2 y 3 en relación con el artículo 686 inciso 1° todos del Código Civil.

Refiere que por el contrario, si la demandante reconvenzional solo desea adquirir la posesión irregular de un inmueble inscrito invocándose un título traslativo de dominio, como también es en el caso de autos, la doctrina es unánime en sostener que tratándose de inmuebles inscritos, la inscripción es necesaria para adquirir cualquiera posesión, sea regular o irregular. Se dan las siguientes razones:

a.- El artículo 724 del Código Civil no distingue al hablar de la posesión, y *“donde la ley no distingue, no puede el hombre hacerlo”* , luego esta disposición se aplica tanto a la posesión regular como a la irregular;

b.- El artículo 728, inciso 2° del Código Civil, dice que *“mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa o que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”* ;

c.- La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción (artículo 924 del Código Civil)

d.- De no ser así, no se explicaría el artículo 2505 del Código Civil, según el cual, contra título inscrito no hay prescripción, sino en virtud de otro título inscrito. Y en este caso, habría posesión sin título inscrito, ya que no se habría inscrito la posesión irregular;

e.- El Mensaje del Código dice que la inscripción representa el papel de la posesión: si la nueva inscripción no tiene la virtud de cancelar la anterior, quiere decir que el adquirente es mero tenedor.

Sostiene que por todos los argumentos expuestos, se puede concluir que, tratándose de los inmuebles inscritos, para adquirir la posesión cuando se invoca un título traslativo de dominio se requiere inscripción, sea que se trate de posesión regular o irregular, agregando que si no fuera así se llegaría al absurdo de aceptar una dualidad de posesiones exclusivas; la del poseedor inscrito y la del que la adquirió sin inscripción.



Refiere que en conclusión, se ha dejado establecido que sin inscripción, no se puede adquirir la posesión de los inmuebles inscritos, ni aún la irregular y por lo tanto, cuando el demandante reconvenional afirma que se puede adquirir la posesión regular o irregular citando sus inscripciones, vulnera lo estatuido por los preceptos de los artículos 724, 728 y 2505 que se refieren a la posesión de los derechos inscritos de que habla el artículo 686 del Código Civil, no quedando más remedio que rechazar ambas demandas.

De conformidad con lo expuesto y lo dispuesto en las normas legales citadas, solicita tener por contestadas demandas principal de prescripción adquisitiva ordinaria y demanda subsidiaria de prescripción adquisitiva extraordinaria, y en definitiva declarar:

1° Que la demandante reconvenional no es poseedora inscrita de 891,06 metros cuadrados que la demandante principal singularizada en su demanda de reivindicación;

2° Que su representada es poseedora inscrita de 891,06 singularizados en la demanda principal de reivindicación, los cuales se encuentran ubicados dentro de los deslindes que indican su título y plano fundante de la misma;

3° Que, conforme a lo anterior, se rechazan en todas sus partes ambas demandas de prescripción adquisitiva;

4° Se condena en costas a la demandante reconvenional.

**Undécimo: Réplica demanda reconvenional.** Con fecha 14 de marzo de 2019, folio 20, la parte de demandada principal y demandante reconvenional evacúa el trámite de la réplica de las demandas reconvenionales, haciendo ahínco en el hecho que, respecto del retazo de terreno que se pretende reivindicar en estos autos por Senexco, Comunidad Edificio Costa Lilenes detenta título inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Concón, con sus respectivos planos donde consta los deslindes y metrajes de su propiedad, por lo que, en el hecho hipotético, lo que podría ocurrir es una superposición de títulos, y, tal como lo relata la parte demandante principal en su libelo, (lo que constituye una confesión espontanea al efecto), el terreno en cuestión con anterioridad a su urbanización era un sitio eriazos sin demarcación, ni cerramiento alguno, por lo que se evidencia que, el demandante principal de autos jamás tomó la posesión material del predio, toda vez que no realizó actos posesorios a su respecto, y, a contrario sensu fue Comunidad Costa Lilenes la que ha manifestado actos positivos de posesión de aquellos a que



sólo da derecho el dominio, al realizar el cerramiento hace más de 10 años a la fecha, lo que demuestra que, en el referido caso hipotético, de superposición de títulos, la inscripción de dominio que alude el demandante principal, respecto al paño de terreno que pretende reivindicar es de aquellas que se denominan “de papel” , ya que se refiere a un paño del bien raíz en cuestión que nunca ha poseído y que corresponde a una simple anotación en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, no respondiendo a una realidad posesoria, y, por ende, no configurándose la posesión, no es posible reivindicar, pues nunca ha estado privado o destituido de ella, agregando que este criterio, se encuentra validado por nuestra Excelentísima Corte Suprema, verbigracia, Rol N° 9344-2015.

De conformidad con lo expuesto, solicita tener por evacuado el trámite de la réplica de las demandas reconventionales de prescripción adquisitiva ordinaria y de prescripción adquisitiva extraordinaria.

**Duodécimo: Dúplica demanda reconventional.** Con fecha 22 de marzo de 2019, folio 22, la parte demandante principal y demandada reconventional evacúa el trámite de la dúplica de las demandas reconventionales de prescripción adquisitiva ordinaria y demanda reconventional subsidiaria de prescripción adquisitiva extraordinaria, manteniendo todos y cada uno de los fundamentos planteados por su parte en sus escritos de demanda y réplica de la demanda principal de reivindicación, así como también, en su escrito de contestación a las demandas reconventionales de prescripción adquisitiva ordinaria y demanda reconventional subsidiaria de prescripción adquisitiva extraordinaria, a fin de que sean acogidas sus pretensiones y rechace las de la contraria.

De conformidad con lo expuesto, solicita tener por evacuado el trámite de la dúplica de las demandas reconventionales de prescripción adquisitiva ordinaria y demanda reconventional subsidiaria de prescripción adquisitiva extraordinaria.

**Décimo Tercero: Recepción de la causa a prueba.** Que con fecha 17 de abril de 2019, folio 28, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que esta debía recaer, los siguientes:

1° .- Efectividad de ser el demandante Senexco Desarrollos S.P.A, dueña del inmueble ubicado frente al kilómetro 21 del camino pavimentado de Viña del Mar. En su caso circunstancias de hecho que acrediten dicho dominio, superficie, deslindes y medidas del inmueble.



2° .- Efectividad que la comunidad demandada que administra y conserva el predio que colinda en el lado Poniente del terreno de la demandante, ubicado en calle Las Pimpinelas 550, Concón, se encuentra en posesión material de una parte del terreno de propiedad de la actora y en caso efectivo, porción que ocupa materialmente.

3° .- Circunstancias de hecho que acreditarían la prescripción adquisitiva que alega la demandante reconvenzional.

**Décimo Cuarto: Prueba de la parte demandante principal y demandada reconvenzional.** En orden a acreditar los hechos en que fundamenta su pretensión la parte demandante principal y demandada reconvenzional rindió la siguiente prueba:

**A.- Documental:**

1.- Copia certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón con fecha 11 de septiembre de 2017, respecto del inmueble ubicado en la Comuna de Concón que corresponde: 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 Registro Documentos Conservador Bienes Raíces Concón año 2009, inscrito a fojas dos mil quinientos uno (2501 número dos mil cuatrocientos treinta y cuatro (2434) del Registro de Propiedad del año dos mil dieciséis (2016), a nombre de Senexco Desarrollos S.A., certificando que se encuentra vigente a la fecha y hora de emisión de este certificado; documento acompañado en escrito de demanda de fecha 16 de enero 2019, folio 1.

2.- Copia de Reglamento de Copropiedad “Edificio Costa Lilenes”, Inmobiliaria Los Lilenes S.A, que consta en escritura pública de fecha 02 septiembre de 2009, anotada con el repertorio N° 10.402-2009 del Notario Público de Santiago don José Masulem Saffie; documento acompañado en escrito de demanda de fecha 16 de enero 2019, folio 1.

3.- Copia de Ordinario N° 2159 de fecha 06 de noviembre de 2009 emitido por el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, dirigido al Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Concón. Acompañado al folio 1.



4.- Copia de Ordinario N° 0104 de fecha 19 de enero de 2010, emitido por el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, dirigido a José Ramiro Castro Pezoa, en el que se pronuncia en relación a la exigencia establecida por el DOM de Concón relativa a la obligación de construir algún tipo de edificación que demarque el deslinde de la propiedad para efectos de llevar a cabo la recepción Municipal de un edificio. Acompañado al folio 1.

5.- Documento denominado “Informe pericial particular” realizado por la Perito Judicial Paola Helena Biancani Lillo de fecha 04 de enero de 2019, señalando que si bien el informe se hace en forma particular su origen es la solicitud de causa Rol N° 778-2018 del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, y concluye que los actores fueron privados de una porción de terreno ya que dicho lote de terreno tiene menos superficie real que el legal y como se vio en el estudio de planimetría y títulos, su deslinde Sur tiene una longitud de 90 mt. con propiedad del vendedor y 19 mt. (10 y 9 mt.) con bajada proyectada, la cual se ve en el plano n° 694 del año 1951 (C.B.R. Valparaíso) y en varias de las Inscripciones vistas, como las de los llamados Lote 2 y Lote 3 de la Fusión (parte de lote C, actualmente Av. Borgoño 20.500 y Lote de terreno no edificado) en sus deslindes Sur (Ver punto 11. y 12. del listado de títulos en el punto 3.3.1.2 del Informe). Estos fueron transformados, por los documentos vistos, por primera vez, en 109 mt. en el plano n° 658 del año 1980 llamado “Terreno Sucesión Borgoño, materia: Limites resto Lotes B y C”, mediante la transformación de la línea quebrada original en una línea curva de 109 mt. Posteriormente reutilizada en el plano n° 896 del año 1995 llamado “Plano de Fusión de Lotes y Subdivisión General del Parque Turístico Reñaca – Concón”. Y finalmente, mediante un error inexplicable, transformado dicho deslinde Sur en la misma línea curva, pero con 90 mt. de largo, quitándole los 19 mt. legales que deslindaban con la “bajada proyectada” que con los años no se materializó y quedó como solo “proyecto” por lo cual desapareció de los planos posteriores. En otro punto concluye que el terreno de los demandantes quedó con cercos ejecutados en discordancia con las escrituras, en sus deslindes sur y poniente. Perdiendo aproximadamente 891,06 m<sup>2</sup> acorde al estudio realizado.



6.- Copia de Resolución de fecha 01 de agosto de 2018, foja 85 dictada en la causa Rol C-778-2018 del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar en la que se designa a la arquitecta Paola Helena Biancani Bello como Perito Judicial; documento acompañado en escrito de demanda de fecha 16 de enero de 2019, folio 1.

7.- Copia de sentencia de fecha 12 de noviembre de 2018, dictada en causa Rol C-778-2018, seguida del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, caratulada “Senexo Desarrollos S.A. con Comunidad Edificio Costa Los Lilenes”, por la cual se rechaza la demanda de demarcación y cerramiento; documento acompañado en escrito de demanda de fecha 16 de enero de 2019, folio 1.

9.- Certificado de ejecutoria de la Sentencia dictada en causa Rol C-778-2018 del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar; documento acompañado en escrito de demanda de fecha 16 de enero de 2019, folio 1.

10.- Protocolización de extracto, inscripción y publicación en el Diario Oficial de transformación Sociedad Senexo Desarrollos SpA; documento acompañado en escrito de demanda de fecha 16 de enero de 2019, folio 1.

11.- Escritura pública de compraventa celebrada con fecha 21 de julio de 2016, y anotada en el repertorio con el número 9.753/2016 del notario público don Luis Fischer Yavar, por la cual doña Eliana Haydée Ceriani Bórquez, en su calidad de Juez Partidora y como tal en representación de la comunidad hereditaria habida al fallecimiento de don Adolfo Mancilla Galdámes o Adolfo Mansilla Galdámes o Adolfo Mancilla Galdámez, compuesta hoy día por los señores Blas Adolfo Mancilla Verdejo, la sucesión de don Juan Manuel Mancilla Verdejo y por Gustavo Adolfo, Jorge Enrique, Coty Alejandra todos Mancilla Amagada, y Clotilde Amagada Fernández, y asimismo en representación de don Blas Adolfo Mancilla Verdejo como miembro de la Sucesión hereditaria de doña Olga Verdejo y en representación de los señores Alex Eduardo, Paola Cristina, Olga Rosa del Tránsito y Juan Cristian todos Mancilla Bernal como miembros de la sucesión de don Juan Manuel Mancilla Verdejo, quien a su vez formaba parte de la sucesión hereditaria de doña Olga Verdejo, todos ellos en su conjunto como únicos y actuales titulares del cien por ciento de





derechos en el dominio del inmueble singularizado en la cláusula primera de esta escritura y de conformidad a lo que prescribe el artículo cuatrocientos noventa y siete del Código de Procedimiento Civil, vende, cede y transfiere a Senexco Desarrollos S.A., para quién compra, acepta y adquiere su representante don Abraham Senerman Lamas el inmueble que se encuentra ubicado en la comuna de Concón, Avenida Borgoño y que corresponde al lote de terreno frente al kilómetro veintiuno 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, el cual tiene asignado como Rol de avalúo el número tres mil cuatrocientos once guión cero cero siete de la Comuna de Concón y el precio del contrato de compraventa es la suma de treinta y ocho mil ochocientos veinte coma veintiocho Unidades de Fomento, equivalente al día de hoy a un mil trece millones quinientos diecinueve mil ochocientos setenta pesos; documento acompañado en presentación de fecha 15 de junio de 2019, folio 55.

12.- Copia certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Concón con fecha 07 de junio de 2019, respecto del inmueble ubicado en la Comuna de Concón que corresponde: 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 Registro Documentos Conservador Bienes Raíces Concón año 2009, inscrito a fojas dos mil quinientos uno (2501) número dos mil cuatrocientos treinta y cuatro (2434) del Registro de Propiedad del año dos mil dieciséis (2016), a nombre de Senexco Desarrollos S.A., certificando que se encuentra vigente a la fecha y hora de emisión de este certificado; documento acompañado en presentación de fecha 15 de junio de 2019, folio 55.



13.- Copia de Plano Soc. Población Balneario Concón inscrito en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año 1951 anotada con el número 694. El Conservador de Bienes Raíces de Concón, certifica que este plano se relaciona con la inscripción de foja 94 número 79 del Registro de Propiedad del año 2005; documento acompañado en presentación de fecha 15 de junio de 2019, folio 55.

14.- Oficio DOM N° 523/09 de fecha 17 de noviembre de 2009, emitido por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concón, Antecedente Ord. N° 2159 de fecha 06-11-2009, dirigido a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso por la cual, en lo pertinente, informa que la observación emitida se da en un contexto de procedimiento de recepción definitiva y verificación de las obras se realizaron conforme Del proyecto aprobado por PON N° 86 R.M.P.E. N° 71 de fecha 27.06.2018, R.M.P.E. N° 91 de fecha 27.07.2009 y R.M.P.E N° 123 de fecha 08 de octubre de 2009, necesitando esta DOM comprobar, disponiendo de los elementos físicos en los desarrollos de deslindes, que se dio cumplimiento a las normas técnicas urbanísticas respectivas entre las que se define la aplicación de las rasantes, el emplazamiento de la edificación, los distanciamientos respecto de los deslindes con los predios vecinos de acuerdo a las características topográficas y de cabida físicas reales del terreno (aplica DDU-18 de fecha 03.09.07).

Teniendo esto presente y como se indica en el Oficio de Observaciones, se verifica que los deslindes del predio no se encuentran materializados, salvo por simples estacas enterradas en la duna por lo que no es posible establecer una medición fehaciente para determinar, terrenos, rasantes y alturas de la edificación. A su vez debe informar que el predio en cuestión deslinda hacia el Oriente con dos propiedades, una perteneciente a la Inmobiliaria Hippocampus Viña del Mar S.A. y la otra a la Sucesión Mancilla con la cual se mantienen discrepancias respecto de la posición y dimensiones del deslinde común entre ellos, sendos antecedentes de reclamo por ocupación de terreno que obran en esta Dirección de Obras y por los cuales han solicitado nuestro pronunciamiento y que producto de la construcción del edificio se han generado un sinnúmero de



inconvenientes entre los vecinos, por lo tanto mientras no se resuelva y se acredite que existe deslindes guardando una correspondencia entre la realidad jurídica y la realidad física, no es posible a esta Dirección de Obras otorgar la Recepción Definitiva Total de la Edificación, y es por esto la concesión de haber otorgado una recepción definitiva parcial de la edificación, no obstante la Recepción Definitiva Total quedo condicionada a esclarecer los puntos antes mencionados; documento acompañado en presentación de fecha 15 de junio de 2019, folio 55.

15.- Copia de inscripción de dominio que rola a fojas 10344 N<sup>o</sup> 11056 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1991, en el que consta que 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 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 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, agregando que adquirió dicha propiedad por compra que hizo a la Sociedad Balneario Concón Limitada, en la suma de quinientos treinta y cuatro mil pesos (\$534.000.-) pagaderos con ciento seis mil ochocientos pesos al contado y el saldo a plazo; documento acompañado en presentación de fecha 15 de junio de 2019, folio 55.

16.- Plano anotado bajo N<sup>o</sup> 1540 del Registro de Documento del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar; documento acompañado en presentación de fecha 18 de junio de 2019, folio 62 y que consta en Custodia N<sup>o</sup> 2369-2019 de este Tribunal.

17.- Plano anotado bajo N<sup>o</sup> 896 del Registro de Documento del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar; documento acompañado en presentación de fecha 18 de junio de 2019, folio 62 y que consta en Custodia N<sup>o</sup> 2369-2019 de este Tribunal.



18.- Plano anotado bajo N<sup>o</sup> 694 del Registro de Documento del año 1951 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; documento acompañado en presentación de fecha 18 de junio de 2019, folio 62 y que consta en Custodia N<sup>o</sup> 2369-2019 de este Tribunal.

19.- Plano anotado bajo N<sup>o</sup> 658 del Registro de Documento del año 1980 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; documento acompañado en presentación de fecha 18 de junio de 2019, folio 62 y que consta en Custodia N<sup>o</sup> 2369-2019 de este Tribunal.

20.- Plano anotado bajo N<sup>o</sup> 351 del Registro de Documento del año 1952 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; documento acompañado en presentación de fecha 18 de junio de 2019, folio 62 y que consta en Custodia N<sup>o</sup> 2369-2019 de este Tribunal.

21.- Plano N<sup>o</sup> CL 11-18 sobre el Levantamiento Topográfico Lote propiedad Senexco Desarrollos S.P.A.; documento acompañado en presentación de fecha 18 de junio de 2019, folio 62 y que consta en Custodia N<sup>o</sup> 2369-2019 de este Tribunal.

22.- Plano N<sup>o</sup> CL 01-19 sobre el Levantamiento Topográfico Lote propiedad Inmobiliaria Los Lilenes S.A.; documento acompañado en presentación de fecha 18 de junio de 2019, folio 62 y que consta en Custodia N<sup>o</sup> 2369-2019 de este Tribunal.

**B.- Testimonial:** Que el demandante principal y demandado reconvenicional también rindió prueba testimonial, la que se llevó a efecto en audiencia de fecha 17 de junio de 2019, folio 59, consistente en las deposiciones de doña Paola Helena Biancani Bello, quien previamente juramentada e interrogada en forma legal, al tenor del punto primero de la interlocutoria de prueba, expone que sí, efectivamente la demandante es la propietaria. Lo que acredita el dominio son las inscripciones detalladas desde el punto 1 de la página 18 del informe pericial hasta el punto 7 del listado de inscripciones. Estas inscripciones fueron requeridas por esta Perito en los respectivos Conservadores de Bienes Raíces a la que corresponden cada una. Y junto a eso hay un plano que complementa estas inscripciones inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso bajo el N<sup>o</sup> 694 de 1951, este plano también fue consultado por ella directamente en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del cual tiene copia autorizada y fue parte del estudio realizado en el informe y que comprueba el dominio. La



superficie la indican las inscripciones y el plano antes mencionado que informan 4.450 Mt cuadrados app. El deslinde norte que es hacia lo que hoy es avenida Borgoño que antiguamente se llamaba camino Viña-Concón indica 82,5 Mts. El deslinde Oriente no va a detallar acá porque está en el informe, pero indica 60 Mts; el deslinde Poniente indica 40 Mts. Y recalcar que el deslinde sur indica en todas las inscripciones y el plano claramente 90 Mts. con otra propiedad y 19 Mts. con una bajada proyectada que a la fecha del plano existía como proyecto sin embargo nunca se materializó.

Interrogada al tenor del punto segundo de la interlocutoria de prueba, expone que acorde al estudio hecho por ella, si es efectivo. El metraje definido por topografía y por el plano legal, hecha la superposición de topografía por las medidas legales. Quiere aclarar que la topografía se refiera a la situación real del terreno a la fecha en qué se realizó. Esta porción consiste en aproximadamente 891,05 mts. cuadrados. Se hizo el estudio de toda la planimetría correspondiente a los lotes en conflicto, a ambos lotes, donde se obtuvo en el caso del lote individualizado en el punto anterior y llamado lote de terreno frente al Km 21 del camino pavimentado de Viña del Mar a Concón que es parte de la inscripción del lote C. En el caso particular de éste lote se encontró que el anteriormente mencionado plano N° 694 del año 1951, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, con la particularidad que este lote está completamente definido en su ubicación, en sus deslindes con medidas y en sus metro cuadrados. Además, este lote se complementa con otro plano encontrado en el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, el N° 351 del año 1952 individualizado en el informe en la página 45 y se encuentra también la copia en la página 137 de dicho informe. Esto dos planos tienen un deslinde común hacia el lado oriente del lote de terreno propiedad de Senexco, lo que complementa la ubicación dentro de un espectro más general del sector y a su vez este lote que existe desde 1951 se puede ver individualizado en el plano N° 658 de 1980 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso que corresponde a la definición de los límites de el gran loteo de la sucesión Borgoño. Este predio no forma parte de ese gran loteo porque de antes ya tiene dueño y está definido e inscrito. Eso está detallado en la página 86 del informe. Luego el mismo predio se puede ver en el plano del loteo posterior donde se realizó una fusión y subdivisión paralela de los grandes lotes pertenecientes a la sucesión Borgoño. Este plano en particular se llama “Plano de



fusión de lotes subdivisión general Parque Residencial Turístico Reñaca- Concón". Aquí también, como dijo, se puede ver este lote en la parte externa a los lotes 1 y 2 de dicho plano, posteriormente subdivididos como lotes 1, 2 y 3; específicamente graficados en éste plano. Posterior a éste plano, el plano que sigue en el tiempo es el plano N° 1.540 del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Aquí también se encuentra individualizado el plano, tanto en su inscripción y deslindes, con la diferencia respecto a los anteriores planos mencionados donde el deslinde sur, que como se vio anteriormente en el punto de prueba N° 1, tiene en las escrituras y en su plano 90 mts. con otro propietario y 19 mts. con la bajada proyectada que no se materializó, sin embargo aquí este deslinde se manifiesta como 90 mts. según escritura, lo que la llevó a detectar que en éste plano se produce el origen de un error al haber disminuido los metros del deslinde sur en 19 metros. Cabe resaltar, que en éste plano llamado "Parque Residencial Turístico Reñaca-Concón" primer sector costa de Montemar, que consiste en un loteo más detallado de éste sector con respecto al plano anterior mencionado N° 896; es donde por primera vez surgen la existencia de otros lotes entre los cuales por primera vez nos encontramos con el lote llamado lote 5 de la manzana C. El problema que surge al hacer este estudio completo es que siendo que éste lote 5 de la manzana C nace por primera vez en éste plano, se produce un error en su configuración, dado que su lote colindante en conflicto, presenta un error evidente en su deslinde sur. Es por esto que se puede llegar a la conclusión de que éste plano fue mal aprobado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Viña del Mar. Esto se puede producir porque los revisores no se percataron del error y al haber sido aprobado por orden del Director se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces respectivo con este error. **La primera inscripción que lo menciona es la inscripción a fojas 10.419 N° 10.953 del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.** Recalcar que en esta inscripción, este lote 5 de la manzana C tiene sus deslindes mencionados, sin embargo como se puede ver en la página 28 del informe, estos deslindes no mencionan su longitud o medida en metros como en el caso anterior, solo informa su superficie. Esta situación se repite en todas las inscripciones siguientes a lo largo del tiempo en que los deslindes son denominados en base a su conformación y a su lugar físico con respecto al cual deslindan, sin medidas de su longitud. Posteriormente éste lote, en el estudio se pudo ver que fue fusionado con otros 2



lotes existentes hacia su lado poniente y por primera vez en la inscripción de esa fusión que pasa a conformar el nuevo lote, que fue llamado lote 5-A, aparecen los deslindes con su medidas. Sin embargo, al no existir medidas en las inscripciones anteriores y considerando lo que ya se señaló de que éste lote nace en un plano que a pesar de estar inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, ese estudio pudo detectar que tiene el error antes mencionado y que por ende tendría un vicio en su aprobación, involuntario por supuesto.

Contrainterrogada la testigo señala que el plano agregado bajo el N° 694 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, del año 1951 no posee georreferencias precisas del predio lote C ya que en esa época no existía la tecnología de la georreferenciación que permite obtener las coordenadas UTM, sin embargo si posee la ubicación exacta del predio lote C. Y esto se puede definir con exactitud en todos los planos mencionados de la declaración del punto N° 2 de prueba. Ya que todos estos planos inscritos complementan y ubican el predio, excepto el plano N° 1.540. Aclara en la pregunta que el predio no se llama lote C. En toda la planimetría es evidente, la ubicación exacta está en todos los planos presentados. En el plano N° 694 existen puntos claros estipulados en base a la instrumentación de la época, existen las coordenadas universales de latitud y longitud. Señala que el plano 694 del año 1951 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso se señala los deslindes del predio ubicado al poniente del inmueble actualmente de propiedad de Senexco, como ya se dijo, declara 40 mts. al poniente. **Expresa que sabe que el primer plano que contempla los deslindes de ambos predios en conflicto es el N° 1540 del año 1997.** Señala que el predio ubicado al poniente del inmueble por que se le consulta es el indicado en el plano 658 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso de 1980 como polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-A, de una superficie de 1.095.746 mts. cuadrados, ese predio está ubicado hacia el lado poniente y sur del predio propiedad de Senexco e indica en el tramo H-I que colinda con el predio de Senexco 40 mts. que sería el nororiente de ese remanente porque así se llama en éste plano; "Remanente Sociedad Balneario Concón Limitada". Luego indica en el tramo I-J hacia el norte 70 mts. Y finalmente indica en el tramo J-K hacia el norponiente 40 mts. Expone que se realizó una topografía y medición en el predio de dominio de comunidad Costa Lilenes por parte de especialistas topógrafos informado en el informe y cuyo plano forma parte de éste. Las conclusiones



serían: Que la configuración de éste predio, aun cuando está fusionado a lotes 2 y 3 de la fusión realizada por el proyectista de Costa Lilenes, en sus deslindes norte, oriente, sur y parte del poniente son muy similares al visto en el plano N° 1.540, con una pequeña diferencia en superficie menor a la que indica el plano de fusión, sin embargo esas diferencias son naturales en la fusión. Señala que el plano N° 658 de 1980, específicamente en su deslinde I-J no contempla alguna diferencia con el plano 1.540 de 1997. Expresa que en caso de aceptar que la propiedad de dominio de la comunidad Costa Lilenes ocupa un retazo de terreno que le corresponde a la contraparte, en teoría no debería afectar el metraje del deslinde norte de la propiedad supuestamente ocupante de dicho retazo, individualizado en el plano 1.540 del año 1997, siempre que los 70 mts. de dicho deslinde estén ubicados y conformados de acuerdo al plano N° 896. Sin embargo en la práctica, hecho el estudio topográfico contrastado con la legalidad del terreno le afectaría en 6,27 mts. en ese deslinde. Expone que sabe el origen de la desaparición de los planos agregados bajo los números 661 y 924 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año 1968 y 1951 respectivamente, en base a lo que se le ha informado en el Conservador de Bienes Raíces. En el caso del plano N° 661 no está porque fue sacado del libro. La explicación del Conservador de Bienes Raíces es que como en esos años no existían cámaras era costumbre que se robaran los planos. Con respecto al plano 924, está absolutamente ilegible, pero está en el libro. Al solicitar copia de dicho plano la persona encargada de copiar los planos le dijo que no me podía ofrecer una copia legible del plano. Indica que no le informaron o comentaron de la persona o de la identidad de la persona que robó el plano 661 del año 1968, solamente se ve la rajadura remanente.

**C.- Informe Pericial:** Que a folio 105 rola informe técnico emitido por el perito judicial arquitecto don Christian Cañas Urrutia cuyo objeto es presentar la situación de la demanda por Reivindicación de la presente Causa Rol C-268-2019, en el cual concluye que según lo analizado y medido en terreno existe una porción de terreno equivalente a 354 m<sup>2</sup>, la cual está en dominio y posesión por parte de la Comunidad Edificio Costa Los Lilenes, según polígono ABC de imagen plano Resultante; ya que la materialización de los deslindes en la actualidad no es igual a los que están en los planos iniciales, generando así la diferencias de líneas, ya que el cierre no fue materializado con la exactitud requerida por la parte Demandada en su momento, dejando privados al Demandante de esta porción de terreno.





**Décimo Quinto: Prueba de la parte demandada principal y demandante reconvencional.** En orden a acreditar los hechos en que fundamenta sus alegaciones y defensas y su demanda reconvencional, la parte demandada principal y demandante reconvencional rindió la siguiente prueba:

**A.- Documental:**

1.- Copia autorizada de inscripción de dominio que rola a fojas 62 número 53 del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2007, en la que consta que la sociedad Inmobiliaria Los Lilenes S.A., es dueña del Lote Cinco, de la Manzana C, de la subdivisión del Lote número Uno 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, Comuna de Concón, individualizado en el plano agregado con el N° 3492 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1995, rearchivado en éste Conservador bajo el N° 160 en el Registro de Documentos de Propiedad del año 2005, y modificado por el plano agregado bajo el N° 1540 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1997, rearchivado en éste Conservador bajo el N° 1064 en el Registro de Documentos de Propiedad del año 2005, agregando que según el referido plano los deslindes actúales del Lote cinco de la Manzana C, son los siguientes: Al Norponiente, con frente a 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, añadiendo que adquirieron la propiedad para y en representación de la citada sociedad, por compra que hicieron a la sociedad Euroinmobiliaria S.A. por el precio de mil trecientos cuarenta y seis millones ciento ochenta y un mil ciento setenta y cinco pesos; documento acompañado en escrito de contestación de demanda de fecha 25 de febrero de 2019, folio 9.

2.- Copia autorizada de inscripción de dominio que rola a fojas 381 número 329 del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2006, en



la que consta que Inmobiliaria Los Lilenes S.A., es dueña de parte del Lote C situado en la comuna de Viña del Mar, hoy Concón, 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, agregando que adquirió la sociedad ya individualizada, por compra que hizo a Inversiones Entredos S.A. en la suma de ciento siete millones quinientos cincuenta y seis mil seiscientos sesenta pesos; documento acompañado en escrito de contestación de demanda de fecha 25 de febrero de 2019, folio 9.

3.- Copia autorizada de inscripción de dominio que rola a fojas 382 número 330 del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2006, en la que consta que Inmobiliaria Los Lilenes S.A., es 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 diez metros con camino pavimentado Viña del Mar a Concón; Sur, en diez metros con bajada proyectada; Oriente, en cuarenta metros con propiedad de don José García; y Poniente, en cuarenta metros con propiedad del vendedor; con una superficie aproximada de cuatrocientos metros cuadrados, agregando que adquirieron la propiedad por compra que hicieron a doña María Pilar Arrivillaga Barrachina, por el precio de cuarenta y seis millones seiscientos siete mil ochocientos ochenta y seis pesos; documento acompañado en escrito de contestación de demanda de fecha 25 de febrero de 2019, folio 9.

4.- Copia autorizada de inscripción de dominio que rola a fojas 276 número 256 del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008, en la que consta que 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 Avda. Las Pimpinelas N° 550; de parte del Lote C ubicado en Avda. Borgoño N° 20.500; y del lote de terreno ubicado en Avda. Borgoño N° 20.450, todos de la comuna de Concón, que de conformidad al plano de fusión que agrego 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 5A” 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 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, consignando que 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, consignado que 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, consignado que el título de dominio se encuentra inscrito a fojas 382 número 330 en el Registro de Propiedad del año 2006; documento acompañado en escrito de contestación de demanda de fecha 25 de febrero de 2019, folio 9.

5.- Copia de plano Fusión AG-00, archivado bajo el número 215 en Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Concón del año 2008; documento acompañado en escrito de contestación de demanda de fecha 25 de febrero de 2019, folio 9.

6.- Resolución de Aprobación Fusión Predial número 149 de fecha 07 de diciembre de 2007 emitida por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concón, por el cual se autoriza la fusión predial para el predio ubicado en calle Las Pimpinelas N° 550 y Avenida Borgoño N° 20.450 y N° 20.500, de la manzana C, del Loteo Costa de Montemar, Porción Lote C y Lote D, de propiedad de Inmobiliaria Los Lilenes S.A., archivado bajo el número 212 del Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008; documento acompañado en escrito de contestación de demanda de fecha 25 de febrero de 2019, folio 9.

7.- Resolución N° 009/08 que Rectifica de Resolución N° 149 de 07 de diciembre de 2007, emitida por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Concón con fecha 18 de enero de 2008, archivada bajo el número 213 del Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008, por la cual resuelve:



1) Rectificar la identificación de los lotes a fusionar indicada en el numeral 1, del resuelvo, de la Resolución de Aprobación de Fusión Predial N° 149 de fecha 07.12.2007, del Director de Obras Municipalidad de Concón, en el siguiente sentido:

Donde dice: “Lote 5 de la Manzana C, del Loteo Costa de Montemar, Porción Lote C y Lote D” .

Debe decir: "Lote 5, de la manzana C, del Loteo Costa de Montemar, Porción Lote C y Av. Borgoño 20.450".

2) Rectificar la identificación de los lotes a fusionar indicada en el numeral 4.2, del Resuelvo, de la Resolución de Aprobación de Fusión Predial N° 149 de fecha 07.12.2007, de Director de Obras Municipalidad de Concón, en el siguiente sentido:

Donde dice: Situación Anterior: Lotes existentes: Lote 5, Superficie 12.557,00 m<sup>2</sup>; porción Lote C, Superficie 800,00 m<sup>2</sup>; y Lote D, Superficie 400,00 m<sup>2</sup>; Total 13.757,00 m<sup>2</sup>.

Debe decir: Situación Anterior: Lotes existentes: Lote 5, Superficie 12.557,00 m<sup>2</sup>; porción Lote C, Superficie 800,00 m<sup>2</sup>; y Avenida Borgoño 20.450, Superficie 400,00 m<sup>2</sup>; Total 13.757,00 m<sup>2</sup>.

3) Aprobar el Plano de Fusión de Lotes “Fusión AG-00” de fecha enero de 2008 que replantea la denominación de los lotes fusionados por la Resolución N° 149 de fecha 07.12.2007.

4) Establecer que la Resolución de Aprobación de Fusión Predial N° 149 de 07.12.2007, de Director de Obras Municipalidad de Concón, se mantiene plenamente vigente, salvo por las rectificaciones introducidas expresamente mediante la presente Resolución; documento acompañado en escrito de contestación de demanda de fecha 25 de febrero de 2019, folio 9.

8.- Copia autorizada de plano zonal “Parque Residencial Turístico “Reñaca – Concón” Primer Sector Costa de Montemar” archivado bajo el N° 1540 en el Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1997 y rearchivado bajo el N° 1064 en el Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2005; documento cuya copia fue



acompañado en presentación de fecha 12 de junio de 2019, folio 51, y cuyo original consta en Custodia N° 2319-2019 de este Tribunal.

9.- Informe Técnico emitido por el Técnico en Topografía don Carlos Arenas Herrera con fecha 14 de Junio de 2019, en el cual concluye que teniendo a la vista los antecedentes antes mencionados y en base al levantamiento topográfico realizado en el sector, se puede determinar que el plano N° 1540 del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, denominado Parque Residencial Turístico Reñaca-Concón, puede ser georreferenciado ya que posee referencias indiscutibles existentes en terreno.

Por lo tanto, se puede determinar que el proyecto Costa Lilenes se encuentra emplazado según los títulos mencionados en este estudio.

Concluye que la falta superficie faltante del lote C, no está siendo ocupada por el lote 5-A dado que este último se encuentra respetando la posición, distanciamientos y superficies indicados en los planos mencionados en sus títulos; documento acompañado en presentación de fecha 15 de junio de 2019, folio 54.

10.- Plano agregado bajo el N° 658 del Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año 1980; documento acompañado en presentación de fecha 19 de junio de 2019, folio 65 y que consta que Custodia N° 2360-2019 de este Tribunal.

11.- Plano agregado bajo el N° 896 del Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1995; documento acompañado en presentación de fecha 19 de junio de 2019, folio 65 y que consta que Custodia N° 2360-2019 de este Tribunal.

12.- Plano agregado bajo el N° 3492 del Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año 1995; documento acompañado en presentación de fecha 19 de junio de 2019, folio 65 y que consta que Custodia N° 2360-2019 de este Tribunal.

**B.-Testimonial:** Que la demandada principal y demandante reconvenional también rindió prueba testimonial, la que se llevó a efecto en audiencia de fecha 18 de junio de 2019, folio 66, consistente en las deposiciones de don Carlos Luis Arenas Herrera y don Sergio Camilo Ramírez Fariña, quienes previamente juramentados e interrogados en forma legal, en síntesis expusieron:



1.- **Carlos Luis Arenas Herrera**, interrogado al tenor del punto segundo de la interlocutoria de prueba, expone que según el estudio topográfico realizado por su persona, al analizar los planos y los elementos existentes en el terreno, pudo concluir que el predio de la Comunidad Costa Lilenes se encuentra ocupando la superficie que le corresponde según sus títulos, y no se encuentra ocupando superficie de la propiedad vecina.

Repreguntado el testigo señala que pudo analizar el plano N° 694 del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año 1951 y las conclusiones del plano 694 es que es un plano que cuenta con muy poca información geográfica para determinar con efectividad la ubicación del lote que se gráfica en él. Señala que el plano individualizado anteriormente no tiene ningún timbre que mencione algún permiso municipal. Expresa que pudo analizar el informe pericial elaborado por la arquitecto doña Paola Bianciani y en cuanto a sus conclusiones sobre el informe pericial es que en éste no se consideró el emplazamiento del Lote 5-A, perteneciente a la Comunidad Costa Lilenes, el cual se encuentra respetando sus superficies y distanciamientos y no ocupando superficie del lote vecino.

Contrainterrogado el testigo indica que cuando en su informe se refiere a puntos indiscutibles, estos son puntos que aparecen en los planos a los que se refieren los títulos del Lote 5-A, esto quiere decir calles, deslindes de las manzanas, deslinde con la Comunidad Costa Brava, y otros puntos significativos que aparecen en el plano, como soleras, bandejones, etc. Llegó a esa conclusión con el análisis topográfico y el estudio de los planos que se mencionan en el informe. Señala que el sector denominado Puente Piren no lo ubica como sector Puente Piren. Expone que es efectivo que el Puente Piren figura como un punto en el plano 658 del año 1980 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso. Señala que no recuerda si el Puente Piren figura como un punto en el plano 896 del año 1995 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, ni recuerda si el Puente Piren figura como un punto en el plano 160 del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Concón. Expresa que en su informe denomina Lote C al terreno ubicado al lado oriente del lote de la Comunidad Costa Lilenes, que sale individualizado en el plano 1540 del



año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Señala que es posible georreferenciar un sector en base a planos que datan de más de 50 años atrás, si es que el plano tiene información para poder realizarla. Para realizar esto es necesario hacer un levantamiento topográfico de elementos que figuren en este plano y luego realizar una digitalización del plano para lograr su ubicación geográfica. Indica que el plano que individualiza en el punto 2-1 y 2-7, es el mismo. Refiere que en relación al punto 2 de su informe, con “distanciamientos”, refiere a las distancias de los deslindes del lote. Expone que desconoce de qué levantamiento topográfico proviene el plano de fusión N° 215 del año 2008, del Conservador de Bienes Raíces de Concón. Señala que su segunda conclusión está considerada tomando en cuenta los inmuebles como lotes reales por la información obtenida del levantamiento topográfico.

**2.- Sergio Camilo Ramírez Fariña**, interrogado al tenor del punto segundo de la interlocutoria de prueba, señala que la información que tuvo y tiene es que es de propiedad de Euroinmobiliaria.

Repreguntado el testigo señala que esa información se la entregó su jefe de la época, que era don Jorge Sánchez Mena de profesión arquitecto, que pertenecía a la Euroinmobiliaria.

Contrainterrogado el testigo indica que él no ha revisado el informe de la perito Paola Biancani.

Interrogado al tenor del punto tercero de la interlocutoria de prueba, señala que desde el año 2007 que llegaron al terreno a iniciar la construcción que existía el cierre del deslinde norte.

Repreguntado el testigo indica que una vez llegado Euroinmobiliaria la primera obra que se hace es la posesión del terreno con sus deslindes, certificado por un geomensor. Señala que en el predio el cierre del deslinde norte, que limita con el resort Hipocampus estaba 100% materializado, quedando un saldo con rollizo de eucaliptus y alambre de púas; el deslinde sur estaba materializado con rollizos de eucaliptus y alambre de púas; el oriente, no había cerramiento porque deslinda con la calle Las Pimpinelas; y el poniente deslinda con la Avda. Borgoño, por lo que tampoco estaba materializado el deslinde, aclarando que los cierros que señala se refiere a los ya existentes al hacerse de la propiedad, ya existían





y como dijo el deslinde con el Hipocampus estaba materializado completamente, como hasta hoy, incluso con la misma materialidad. Expone que al momento de cerrar el predio, no se modificó ni en un centímetro la ubicación del cerco del deslinde que colinda parte con hotel Hipocampus y parte con el predio actualmente de dominio de Senexco, y los puntos los daba el topógrafo, para asegurarse de no invadir los predios vecinos. Indica que ordenó la ejecución del cerco realizado por Euroinmobiliaria al contratista Ricardo Duran. Señala que el cierre realizado por Euroinmoibiliaria no ha sufrido ninguna modificación en la actualidad respecto a su ubicación, de acuerdo a su observación.

Contrainterrogado el testigo expresa que evidentemente el deslinde con Senexco con rollizos y alambres de púas constituyó un cerramiento de la propiedad. Señala que no sabe porque estaba materializado, si a ese cerramiento concurren ambos propietarios colindantes a su establecimiento.

**Décimo Sexto: Medida para mejor resolver.** Con fecha 09 de junio de 2020, folio 136, se decretó medida para mejor resolver, traer a la vista la causa sobre Procedimiento de Demarcación, Rol N° 778-2018, caratulada “Senexco Desarrollos S.A. con Comunidad Edificio Costa Lilenes”, seguida ante este Tribunal.

**Décimo Séptimo: Sobre la acción reivindicatoria.** Que el artículo 889 del Código Civil dispone que la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela. De esta norma se desprenden los supuestos para poder acceder a la misma, estos son. a) que el actor tenga el derecho de propiedad de la cosa que reivindica; b) que esté privado o destituido de la posesión de esta, y c) que se trate de una cosa singular.

**Décimo Octavo: Hechos acreditados.** Que con la prueba rendida en autos se pueden tener por acreditados los siguientes hechos:

1.- Que con fecha 24 de febrero de 2006, Inmobiliaria Los Lilenes S.A., adquirió, por compra que hizo a doña María Pilar Arrivillaga Barrachina, 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, el que fue inscrito a su nombre a a fojas 382 número 330 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2006. Este hecho se tiene por acreditado con el instrumento público singularizado en el número 3 de la letra A del motivo Décimo Quinto.

2.- Que con fecha 24 de febrero de 2006 inmobiliaria Los Lilenes S.A., adquirió, por compra a Inversiones Entredos S.A., parte del lote C situado en la comuna de Viña del Mar, hoy Concón, actualmente Av. 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, el que fue inscrito a su nombre a fojas 381 número 329 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2006. Este hecho se tiene por acreditado con el instrumento público singularizado en el número 2 de la letra A del motivo Décimo Quinto.

3.- 15 de Enero de 2007, Inmobiliaria Los Lilenes S.A adquirió, por compra que hizo a Euroinmobiliaria S.A., el “Lote 5 A” resultante de la fusión del Lote 5 de la Manzana C del Loteo Costa de Montemar, hoy Avda. Las Pimpinelas N° 550; de parte del Lote C ubicado en Avda. Borgoño N° 20.500; y del lote de terreno ubicado en Avda. Borgoño N° 20.450, todos de la comuna de Concón, que de conformidad al plano de fusión que agrego bajo el N° 214 y plano de fusión rectificatorio bajo el N° 215 ambos al Registro de Documentos de Propiedad del año 2008, el que fue inscrito a su nombre a fojas 62 número 53 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2007.. Este hecho se tiene por acreditado con el instrumento público singularizado en el número 1 de la letra A del motivo Décimo Quinto.

4.- Que los tres lotes mencionados en los puntos anteriores fueron fusionados, en el denominado “LOTE 5 A” plano de fusión agregado bajo el número 214 y plano de fusión rectificatorio bajo el N° 215 ambos del Registro de Documentos de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008 con una superficie aproximada de 13.757 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 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. Lo anterior según consta en el título de dominio inscrito a fojas 276 número 256 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concón del año 2008. Este hecho se tiene por acreditado con el instrumento público singularizado en el número 4 de la letra A del motivo Décimo Quinto y con las copias de resoluciones de fusión individualizadas en los números 5 y 6 del mismo motivo.

5.- Que desde el año 2016 Senexco Desarrollos S.A es poseedora inscrita del inmueble ubicado en la Comuna de Concón que corresponde: 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<sup>o</sup> 743 Registro Documentos Conservador Bienes Raíces Concón año 2009, el que adquirió por compra hecha a la comunidad hereditaria habida al fallecimiento de don Adolfo Mancilla Galdámez o Adolfo Mansilla Galdámez o Adolfo Mancilla Galdámez. Este hecho se tiene por acreditado con la copia de inscripción de fojas 2501 número 2434 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Concón, singularizada en el número 1 de la letra A del motivo Décimo Cuarto, instrumento público en juicio idóneo para acreditar tal inscripción.

**Décimo Noveno: Sobre el dominio y posesión del terreno que se pretende reivindicar.** Que el primer requisito que la actora debía acreditar para acceder a su demanda es tener el derecho de propiedad de la cosa que reivindicada.

Que bien es sabido que una de las formas de adquirir el dominio de un inmueble es a través de la tradición y que, según el artículo 686 del Código Civil, se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.

Que como se tuvo por acreditado en el número 5 del motivo anterior, Senexco Desarrollos S.A es poseedora inscrita del inmueble



ubicado en la Comuna de Concón que corresponde: 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 y como poseedora inscrita, se le reputa dueña conforme al artículo 700 del Código Civil. Dicho lote, según sus inscripciones tiene una superficie aproximada de 4.450 m<sup>2</sup> deslindando - en lo que nos ocupa- al sur en 90 mt. con propiedad del vendedor y 19 mt. con bajada proyectada, este deslinde es al ver los planos en realidad con el sur-poniente, por ello es que en la actualidad el deslinde poniente del predio limita con el oriente del demandado.

Que el informe pericial del folio 105, el que se valora según la sana crítica, permite tener por acreditado que existe una porción de terreno del actor (Rol 3411-7) que se encuentra fuera de su cierre perimetral y que se encuentra ocupado por la parte demandada, en una porción de aproximadamente de 354 metros cuadrados, con forma triangular: 19 metros ( que serían los 19 metros en que el terreno de la actora deslindaría con la “bajada proyectada” , en 40 metros al poniente y 46.30 metros al oriente.

Que lo anterior resulta concordante con lo observado por esta juez en la inspección personal de la causa tenida a la vista, en que se pudo ver claramente la existencia de un cierre entre los predios del demandante y demandado no existiendo entre ambos una bajada, por lo que aquellos 19 metros de deslinde sur con “bajada proyectada” no corresponden a la situación real. Además, es concordante con el documento acompañado por la demandante, llamado informe pericial privado, que si bien no fue evacuado como informe pericial en la causa, quien lo hizo si tiene esa calidad y está inscrita por su expertiz en el listado de peritos de la Iltma. Corte.

Por su parte, como se señaló en los puntos uno al cuatro del motivo décimo octavo, la comunidad demandada es poseedora inscrita de los inmuebles que ahora forman un solo lote con los roles 603-277 al 807, lote que deslinda Al Oriente, en 125 metros con otros propietarios, en una línea recta.

Que como se puede apreciar del informe pericial, de la fotografía satelital y medición de cabida del Rol 603-227 al 807 el cierre de la



propiedad de la demandada está emplazado con la forma que señalan sus títulos.

Que el único antecedente que permite entender por qué si ambos predios son materialmente colindantes, sin embargo sus títulos difieren en cuanto a la forma de sus deslindes es la explicación que da el “informe pericial particular” acompañado por la demandante, que haciendo un estudio de los títulos y de los planos a partir de 1951 de los tres lotes que fueron fusionados en lo que es el actual terreno de la demandada concluye que el deslinde oriente de dicho lote fue transformado por primera vez, en 109 mt. en el plano n° 658 del año 1980 llamado “Terreno Sucesión Borgoño, materia: Limites resto Lotes B y C”, mediante la transformación de la línea quebrada original en una línea curva de 109 mt. Posteriormente reutilizada en el plano n° 896 del año 1995 llamado “Plano de Fusión de Lotes y Subdivisión General del Parque Turístico Reñaca – Concón”. Y, señala dicho documento, que mediante un error inexplicable, transformaron el deslinde Sur del actor en la misma línea curva, pero con 90 mt. de largo, quitándole los 19 mt. legales que deslindaban con la “bajada proyectada” que con los años no se materializó y quedó como solo “proyecto” por lo cual desapareció de los planos posteriores.

**Así, puede concluirse que la porción de terreno de 354 metros cuadrados, con forma triangular que señala el informe pericial del folio 105 está dentro de la cabida de las inscripciones tanto del demandante como del demandado.**

Por lo anterior puede concluirse que la demandada se encuentra actualmente en posesión legal y material del retazo objeto de autos.

**Vigésimo: Sobre la singularización del inmueble que se pretende reivindicar.** Que, como se dijo, el tercer requisito de la acción reivindicatoria es que la cosa que se pretenda reivindicar sea una cosa singular. Así, el actor refiere en su demanda que pretende reivindicar una porción de terreno de aproximadamente 891,06 m<sup>2</sup>, que actualmente estaría en posesión irregular de la demandada. Sin perjuicio que la demanda señale un retazo de terreno mayor al que la prueba aportada ha acreditado, lo cierto es que en su demanda señala que esa medida es aproximada y con la prueba rendida se ha logrado acreditar que es una porción de aproximadamente de 354 metros cuadrados, con forma triangular: 19 metros (que serían los 19 metros en que el terreno de la actora



deslindaría con la “bajada proyectada”, en 40 metros al poniente y 46.30 metros al oriente.

**Vigésimo Primero: Sobre a qué poseedor debe preferirse.** Que, como se dijo, ambas partes son poseedores inscritos de la porción de terreno singularizada en el considerando anterior.

Por ello, para determinar si la actora tiene derecho a reivindicar la Parcela 329 de manos de la comunidad demandada, se debe estar a lo dispuesto en el artículo 894 que indica que “Se concede la misma acción, aunque no se pruebe dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción./ Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho.”

Así, la controversia debe resolverse por la llamada “posesión integral del inmueble” esto es, la posesión material inscripción registral vigente, debe ser preferido aquel título que representa una realidad posesoria material efectiva, manifestada por actos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio (Así, lo ha señalado la Excma. Corte Suprema en autos Rol 2683-2009). Así, en la actualidad quien ostenta esa posesión material desde el año 2006 es la comunidad Edificio Costa Lilenes, realizando actos posesorios como el cerramiento y la ocupación que esta jueza pudo constatar en la inspección personal de la causa tenida a la vista.

Por lo anterior, la demanda principal debe ser rechazada.

**Vigésimo Segundo: Sobre la Demanda reconvenicional de prescripción adquisitiva ordinaria.** Que aun cuando la demanda reconvenicional fue interpuesta “en subsidio” de las defensas respecto de la acción reivindicatoria, esta jueza entiende que no es posible mantener la incertidumbre acerca del dominio de la porción de terreno en discusión, por lo que se pronunciará sobre ella.

Que la parte demandada ha interpuesto demanda reconvenicional en subsidio de las defensas contra la demanda principal, solicitando la declaración de prescripción adquisitiva ordinaria en contra de la sociedad Senexco Desarrollos S.P.A., del pedazo de terreno a que se refiere el actor en su demanda principal, fundado en que su representado es poseedor regular, posee justo título, toda vez



que ha adquirido de buena fe, la cual se presume, ha poseído el predio en forma continua, ininterrumpida y sin violencia ni clandestinidad, tomando especial consideración que su representado cerró y demarcó su predio y jamás modificó un deslinde ya constituido, adquiriendo por lo mismo la posesión del bien raíz de autos desde sus inicios con buena fe, esto es desde el año 2007 y por ende, se cumple, con creces el tiempo necesario de la prescripción ordinaria de cinco años para los bienes raíces, de conformidad al artículo 2508 del Código Civil.

Por su parte, el demandado reconvenional alega existe una demarcación y cierre efectuado unilateralmente por la demandante reconvenional, el que cuando fue construido, no se les solicitó a los anteriores propietarios autorización alguna, para demarcar, muy por el contrario, ellos fueron los denunciante de esta anómala situación antes las autoridades administrativas competentes quienes estuvieron contestes en que la demandante reconvenional acreditó el dominio y las medidas de su inmueble mediante una simple declaración jurada; por ello la posesión el título en el que tanto se ampara la contraria, para deducir sus demandas reconvenionales de prescripción extintiva ordinaria y extraordinaria y en las cuales señala tener una posesión ininterrumpida sobre los 891,06 metros cuadrados singularizados que se exigen reivindicar desde hace más de 10 años, sin violencia ni clandestinidad, es el resultado de todas esas inconsistencias derivadas de la propia información entregada y juramento prestado en dicha declaración de títulos de dominio.

Que el Art. 2505 del Código Civil dispone 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. Por su parte, el artículo 2506 del citado código, señala que la prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria y el artículo que sigue, dispone que para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.

Así, como se dijo en el motivo vigésimo tercero, ambas partes son poseedores inscritos sin embargo don Diego Ramírez Parra posee actualmente con mejor derecho, en los términos del artículo 894 del Código de Procedimiento Civil. Así, siendo poseedor regular el tiempo para declarar la prescripción es de cinco años conforme al artículo 2.508 del Código Civil.



Que el demandante reconvenicional goza de posesión regular desde el 24 de febrero de 2006 fecha en que Inmobiliaria Los Lilenes S.A. adquirió por compra que hizo a doña María Pilar Arrivillaga Barrachina, 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., día en que se efectuó la tradición, por tanto al día de esta sentencia ha transcurrido el plazo de cinco años que dispone el mentado artículo 2.508. Por otra parte la demandada reconvenicional no alegó la interrupción que pudo haberse producido por su demanda de demarcación y deslindes, y, aun de haberla alegado, el demandado obtuvo en ella sentencia absolutoria, por lo que debe entenderse que no se ha interrumpido conforme al artículo 2503 N° 3 del Código Civil.

Que tampoco se ha interrumpido la prescripción por la interposición de la presente demanda reivindicatoria, porque el título a nombre de la demandada consta desde el año 2006 y la demanda fue notificada de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil el 14 de febrero de 2019, esto es, cuando ya se habían cumplido con creces los cinco años de posesión inscrita.

Que en cuanto a la buena fe, esta se presume y no se ha rendido prueba que permita desvirtuarla. Puesto que la única prueba serían las copias de oficios que darían cuenta de las reclamaciones hechas ante la Dirección de Obras de los antiguos propietarios del predio del actor y las conclusiones a las que arriba el documento llamado “informe pericial particular”, ratificado por su autora, sin embargo es ese mismo informe el que señala que la modificación de los deslindes fue transformado por primera vez, en 109 mt. en el plano n° 658 del año 1980, por tanto mucho antes de adquirirlo el demandante reconvenicional.

Así, se cumple con los requisitos legales para declarar que Comunidad Edificio Costa Lilenes ha adquirido por prescripción la porción de terreno de 354 metros cuadrados, materia de autos.

**Vigésimo Tercero: Sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria opuesta en subsidio.** Que habiéndose acogido la demanda reconvenicional de prescripción adquisitiva ordinaria, resulta innecesario pronunciarse sobre la excepción anómala de prescripción extraordinaria.

**Vigésimo Cuarto: Sobre la prueba no valorada en particular.** Que la prueba testimonial de ambas partes en nada altera lo concluido.





Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 700, 724, 726, 889, 895, 1698, 1699, 1700, 2492, 2498 y 2505 del Código Civil; artículos 23, 144, 254, 314, 342 Números 2 y 3, 346 N° 3, 384, 385, 409, 425 y 428 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

**I.- En cuanto a la objeción de documentos:**

- Se rechazan las objeciones deducidas por la parte demandada en el tercer otrosí del escrito de contestación de demanda principal de fecha 25 de febrero de 2019, folio 9, y en presentación de fecha 12 de junio de 2019, folio 50, respecto del documento denominado “Peritaje” realizado por la arquitecto Paola Biancani.-

**II.- En cuanto a las tachas de testigos:**

- Se rechaza la tacha deducida por la demandante principal y demandada reconvenzional en audiencia de fecha 18 de junio de 2019, folio 66, respecto del testigo don Carlos Luis Arenas Herrera.

**III.- En cuanto al fondo:**

1.- Que se rechaza la demanda principal deducida con fecha 16 de enero de 2019, folio 1, por don Juan Andrés Peirano Varas, abogado, en representación de **Senexco Desarrollos S.P.A.**, en contra de **Comunidad Edificio Costa Lilenes**.

2.- Que se acoge la demanda reconvenzional deducida con fecha 25 de febrero de 2019, folio 9, por José Ignacio Ríos Latham, abogado **Comunidad Edificio Costa Lilenes** en contra de **Senexco Desarrollos S.P.A.**,

3.- Que habiendo tenido motivos plausibles para demandar, se exime de las costas a la demandante principal.

**Regístrese electrónicamente, notifíquese y archívese si no se apelare.**

Pronunciada por **doña Gabriela Guajardo Aguilera**, Jueza Titular del **Primer Juzgado Civil de Viña del Mar**.

En **Viña del Mar**, a **veintidós de Julio de dos mil veinte**, de jo constancia que se dió cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.





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 abril de 2020, 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>