

Foja: 1

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : Juzgado de Letras y Gar.de Pucón  
**CAUSA ROL** : C-22-2021  
**CARATULADO** : CAREY / PÉREZ  
Pucon, siete de Diciembre de dos mil veintidós

**VISTOS,**

A **folio 2**, con fecha 19 de Noviembre de 2022, comparece en Expediente Administrativo N°57830, ante la Secretaría Regional Ministerial de Tierras y Bienes Nacionales de la Araucanía doña NATALIA RIVERA VELASQUEZ, don **JORGE CAREY CARVALLO**, RUT N°6.923.477-1, chileno, domiciliado en Parcela Pumaitén, camino Villarrica Pucón Km 7,5, comuna de Villarrica representado judicialmente por los abogados don ISMAEL CORREA VIGNEAUX y doña MARÍA JESUS PORTER VALENZUELA, ambos con domicilio para estos efectos en Parcela Pumaitén, camino Villarrica Pucón Km 7,5, comuna de Villarrica, interpone oposición a la regularización en virtud del D.L. 2695, en el que señala que, viene en presentar documentos para efectos de su oposición a la Regularización del inmueble ubicado en Camino Público El Papal de la Comuna de Pucón.

A **folio 14**, con fecha 16 de febrero de 2022, se lleva a efecto audiencia de estilo, con la asistencia de la abogada de la parte demandante doña MARÍA JESÚS PORTER VALENZUELA y con la asistencia de la parte demandada don ARIEL ARCADIO PÉREZ PEÑA quien comparece sin patrocinio de abogado. Atendida la comparecencia de la parte demandada sin patrocinio de abogado, el tribunal resuelve tener por contestada la demanda en rebeldía.

Llamadas las partes a una conciliación esta no se produce.

A **folio 15** y **folio 21** que falla recurso de reposición, se recibe la causa a prueba por el término legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes: 1. Efectividad que el demandante tiene igual o mejor derecho que el demandado sobre la totalidad o parte del inmueble a sanear en los términos del artículo 19 N° 2 del Decreto Ley N° 2.695. En la afirmativa, título que lo ampara; 2. Efectividad que el demandado cumple con las exigencias que hacen procedente la regularización de la posesión del inmueble; 3. Superficie y deslindes del predio que se pretende sanear, ubicación del mismo y superficie y deslindes del Lote A, ubicado en el Km 5 camino al Papal, comuna de Pucón; 4. Efectividad de encontrarse el predio que se pretende regularizar dentro de una comunidad. En la afirmativa quienes integran la comunidad.

A **folios 49 y 52** rolan incidentes de objeción documental incoado por la parte demandante.

A **folio 101**, con fecha 19 de octubre de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, previo al análisis de las alegaciones de las partes y la prueba rendida, se dirá que la exposición de motivos expresados por el legislador al promulgar el Decreto Ley N° 2695, indica que se ha creado un sistema denominado “*saneamiento del dominio de la pequeña propiedad*”, que tiene como objetivo regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos; agregando que es necesario modificar la legislación vigente sobre la materia, adecuándola a la realidad actual y estableciendo un procedimiento que otorgue facultades a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales que reúnan los requisitos establecidos en la ley, y



**Foja: 1**

que contemple la intervención de la justicia ordinaria sólo en los casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros.

**SEGUNDO:** Que, regulando el ejercicio de este derecho, el artículo 2 del referido Decreto Ley dispone los requisitos que debe cumplir el solicitante para que la autoridad administrativa le reconozca la calidad de poseedor regular del bien, a fin de quedar habilitado para ganar su dominio por prescripción. Establece en el inciso 2° que no será obstáculo para el ejercicio de este derecho la circunstancia de que existan inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble. En consecuencia, no existe impedimento para que el poseedor material de un predio obtenga la dictación de una resolución que ordene la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, adquiriendo de este modo la calidad de poseedor regular para todos los efectos legales, aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas. Por su parte, en el artículo 19 se regula el derecho de terceros a oponerse a la inscripción solicitada, fundado en las circunstancias allí establecidas.

**TERCERO:** Que, en la especie el demandante comparece ante el Ministerio de Bienes Nacionales, fundando su oposición a la regularización iniciada por don ARIEL ARCADIO PÉREZ PEÑA, respecto del inmueble ubicado en el Camino Público El Papal de la Comuna de Pucón, acompañando en el expediente administrativo solo documentos consistentes en escrituras públicas de cesión de derechos hereditarios, respecto de los cuales se individualizarán a continuación.

**CUARTO:** Que a fin de acreditar su oposición, la demandante se valió de los siguientes medios de prueba:

**A) Documental:** A folio 4 constan los siguientes documentos; 1) Cesión de derechos hereditarios de doña Eduviges Peña a doña Anelise Rufine de Souza; 2) Cesión de derechos hereditarios de doña María Salome Peña a doña Anelise Rufine de Souza; 3) Cesión de derechos hereditarios de doña Eduviges Peña a don Jorge Carey y; 4) cesión de derechos hereditarios de doña María Salome Peña a don Jorge Carey.

A folio 42, rolan los siguientes documentos: 1) Copia de Inscripción de Dominio inscrita a fojas 2.235 número 1.781 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2010, a nombre de doña María Salomé Peña Jara y relativo al Lote-A de la subdivisión del predio San Francisco, comuna de Pucón; 2) Copia de Inscripción Especial de Herencia inscrita a fojas 825 número 1.625 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2011, que acredita quienes componen la Sucesión de doña María Salomé Peña Jara; 3) Copia de Escritura Pública de Cesión de Derechos Hereditarios, efectuada por los cedentes doña Natividad del Carmen Mella Peña y don Juan Heraldo Peña Jara al cesionario doña Anelise Rufine de Souza, de fecha 13 de Junio del año 2017, otorgada en la Notaría de Pucón de don Luis Enrique Espinoza Garrido, Repertorio N°1.909; 4) Copia de Escritura Pública de Cesión de Derechos Hereditarios, efectuada por los cedentes doña Natividad del Carmen Mella Peña y don Juan Heraldo Peña Jara al cesionario doña Anelise Rufine de Souza, de fecha 13 de Junio del año 2017, otorgada en la Notaría de Pucón de don Luis Enrique Espinoza Garrido, Repertorio N°1.910; 5) Copia de Escritura Pública de Cesión de Derechos Hereditarios, efectuada por la cedente doña Anelise Rufine de Souza al cesionario don Jorge Carey Carvallo, de fecha 31 de Enero del año 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, Repertorio N°7.056; 6) Copia de Escritura Pública de Cesión de Derechos Hereditarios, efectuada por la cedente doña Anelise Rufine de Souza al cesionario don Jorge Carey Carvallo, de fecha 31 de Enero del año 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de



**Foja: 1**

don Álvaro González Salinas, Repertorio N°7.057; 7) Copia de Escritura Pública de Rectificación y Complementación de Cesión de Derechos Hereditarios, efectuada por la cedente doña Anelise Rufine de Souza al cesionario don Jorge Carey Carvallo, de fecha 17 de Mayo del año 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hugo Emilio Cataldo Muñoz, Repertorio N°586; 8) Copia de Escritura Pública de Rectificación y Complementación de Cesión de Derechos Hereditarios, efectuada por la cedente doña Anelise Rufine de Souza al cesionario don Jorge Carey Carvallo, de fecha 17 de Mayo del año 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hugo Emilio Cataldo Muñoz, Repertorio N°587; 9) Copia de Escritura Pública de Rectificación y Complementación de Cesión de Derechos Hereditarios, efectuada por la cedente doña Anelise Rufine de Souza al cesionario don Jorge Carey Carvallo, de fecha 17 de Mayo del año 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hugo Emilio Cataldo Muñoz, Repertorio N°778; 10) Plano Archivado bajo el número 271 del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, el cual dio origen al Lote-A de la subdivisión del predio San Francisco, comuna de Pucón.

A **folio 45** se resuelve tener a la vista los siguientes expedientes, respecto de causas tramitadas ante este Tribunal: **RIT C-510-2021** caratulada “Carey con Quijada” sobre nombramiento de administrador pro indiviso, y la causa **RIT V-66-2021** caratulada “Carey”, sobre solicitud de inscripción judicial.

**B) Testimonial:** A **folio 80** comparecen a prestar declaración los siguientes testigos: MARIA ELIANA DE LA BARRA JARAMILLO, RUT N°6.377.232-1, empresaria, domiciliada en KM28 Pucón-Huife, Sector el Papal de la Comuna de Pucón, quien previa y legalmente juramentada expone:

**PREGUNTAS DE TACHA.** Para que de donde conoce al demandante. Responde: del centro ecuestre, tenemos caballos ahí, hace diez años.

Tiene una relación de amistad con el demandante. Responde: si nos conocemos del centro ecuestre, yo monto sus caballos cuando el viene.

Es la encargada del centro parece. Responde: no, es Rodolfo Coombs yo soy jinete. Esa es nuestra relación con Jorge.

Se visitan en su domicilio. Responde: no.

Le presta servicios a él Responde: no.

Quien desea que gane este juicio. Responde: no deseo que gane nadie.

**NO HAY TACHA.**

**AL PUNTO 1.** Tiene el mejor derecho, no sé si el mejor, pero tiene derecho a transitar, hemos transitado siempre con los caballos en el Lote A hasta llegar a su parcela. Tiene los mismos derechos y más aún que él tiene porcentaje en la sucesión Jorge carey. Nunca ha habido problemas hace 10 años. Los caballos de Jorge pastorean ahí, nunca ha habido ningún litigio al respecto.

**REPREGUNTADO.**

Para que diga si sabe cuál es la ubicación del lote A. Responde: Km 5 el papel de Pucón.

Para que diga la ubicación del club ecuestre. Responde: en el km 5 también del mismo sector.

Para que diga cuanto tiempo estima que han ocurrido los actos de ocupación del inmueble a los que ha referido en relación a los caballos toda vez que ha señalado que siempre ha sido de esa manera. Responde: por lo menos hace más de 7 años.

Para que diga si alguna vez ha habido violencia u oposición respecto a los actos relativos a los caballos que ha mencionado. Responde: nunca.

Para que diga su sabe cómo es que Jorge Carey adquirió un porcentaje de la sucesión o de los derechos hereditarios del inmueble, según lo que ella misma ha declarado. Responde: lo compro en la sucesión pero no tengo completa claridad de cómo fue eso.



**Foja: 1**

Para que diga si existen actos positivos de ocupación del inmueble aparte del pastoreo de los caballos que ha mencionado. Responde: la buena convivencia, no ha habido problemas al respecto.

**CONTRAIINTERROGADA.**

Para que diga si tiene claro la ubicación, superficie y deslindes del predio objeto de este juicio. Responde: no.

AL PUNTO 2. Yo considero que él no tiene el uso absoluto, dado a que don Jorge tiene parte incluso hoy con la compra del 42 por ciento del lote A, entonces no tiene el uso exclusivo. Además nunca lo han tenido, hace más de 10 años que transitamos por el lote A y los caballos pastorean en el lugar al igual que los animales de Ariel, no hay litigios ni ocupación ilegal o inadecuada.

**CONTRAIINTERROGADA.**

Para que diga si conoce la casa donde vive don Ariel Pérez. Responde: sí.

Para que diga hace cuantos años vive don Ariel en ese sector Responde: no sé.

Para que diga desde cuando usted ve a don Ariel en el lugar. Responde: hace diez años.

Para que diga que superficie es la que ocupa don Ariel. Responde: no lo sé.

Para que diga si ha estado en la casa de don Ariel. Responde: sí.

Para que diga si en la casa de don Ariel hay animales, huerta, galpones entre otros. Responde: si tiene animales, huerto no lo sé. Galpones no he visto.

Para que diga si tiene servicios de luz y agua la casa de don Ariel. Responde: si tiene.

AL PUNTO 3. No se llama a la testigo.

AL PUNTO 4. No se llama a la testigo.

Comparece el testigo RODOLFO HERBERT COOMBS ESTURILLO, RUT N°4.469.516-2, empresario, domiciliado en Km. 8 Pucón-Huife, sector el Papal de Pucón, quien previa y legalmente juramentado expone:

PREGUNTA DE TACHA. Para que diga si tiene amistad con el demandante. Responde: somos vecinos, limito con los dos.

Tiene interés en quien gane el juicio. Responde: no, tengo buena relación con los dos.

Trabaja con alguno de los dos. Responde. No.

**NO HAY TACHA.**

AL PUNTO 1. Tiene los mismos derechos, compraron los derechos de sucesión. Hay una sucesión que es bien grande, Jorge tiene unos derechos y Pre otros, eso es todo. Hay otro más, que están en Argentina. Tanto Carey como Pérez tiene comprado derechos de sucesión, quien tiene más y quien tiene menos ni lo sé. Creo que Jorge tiene 4 y el otro señor tiene dos.

REPREGUNTADO. Para que diga si sabe cuál es el inmueble del juicio. Responde: me imagino que sí. No sé exactamente la parte, son varias hectáreas, no sé en qué parte se está litigando eso. Creo que estamos hablando de lo que rodea la casa de Ariel Pérez, si es eso, eso es justamente.

Para que diga como se denomina el terreno que ha referido. Responde: Las 4 o 5 hectáreas que están alrededor de la casa de Prez, son planas, no sé cuántas hectáreas son. Es lo que está cerca de la casa del camino, alrededor de su casa y limita con el campo de Jorge y con el nuestro.

Para que diga si sabe dónde está ubicado ese terreno, la dirección. Responde: Km. 28 pucón Huife, del camino serán 5 kilómetros y medio, y el terreno deben ser las hectáreas alrededor de la casa de Ariel, es un sitio de esquina.

Para que diga a quien se refiere cuando señala Jorge. Responde: A Jorge Carey, el otro vecino.



**Foja: 1**

Para que diga si sabe cómo se denomina o donde se ubica el inmueble sobre el cual tiene derechos de sucesión el señor Carey. Responde: es el lote A que es parte de la sucesión que está en el medio del predio de don Jorge y el nuestro del centro ecuestre. Esa cantidad de tierra la ocupamos hace 7 años cuando Jorge compro los derechos de sucesión, los ocupamos con Ariel sin dramas, Ariel tiene animales y nosotros caballos. Nunca hemos tenido ni un drama con nadie. Es como un lugar entre predios, ahí circulamos internamente.

Para que complementa respecto de cuando señala hemos ocupado indicando actos de ocupación del inmueble del señor Carey. Responde: empezamos a ocupar con habitualidad cuando Carey compro a una brasileira a partir de ahí nos instituímos porque ese campo pertenecía al campo que el compro, hay pastura y beneplácito de Jorge se ocupa casi como si el campo fuera de Jorge Carey. Siempre teniendo en claro que son terrenos de sucesión que está en temas de reparto.

Para que diga si alguna vez hubo violencia u oposición a los actos de ocupación. Responde: Jamás, nunca un drama con Jorge o Ariel, hay amistad de vecinos.

Para que diga la ocupación a la que ha referido se hizo con o sin animales, en la afirmativa que animales. Responde: se ha hecho con y sin animales, a veces los caballos se sueltan a pastorear, a veces pasamos al otro lado, tenemos 9 caballos en cuestión.

**CONTRAIINTERROGADO.** Para que diga si conoce deslindes, superficie y ubicación precisa del retazo den juicio. Responde: es como una esquina donde está la casa, es terreno montañoso y justo ahí es plano, deben ser unas 4 o 5 hectáreas. Es muy plana estala casa y una esquina. Nunca me he metido ahí para nada. Es el km. 5 desde el asfalto, hay una casa celeste de Ariel hay un puente que cruza el rio, limita con nosotros y el señor Carey, el sector el Papal de Pucón.

Para que diga si ha ingresado. Responde: no, para nada, es una relación con Ariel de saludo, no hay dramas.

Para que diga si la propiedad que señala que ocuparía, sería el resto del predio de la sucesión o el retazo. Responde: nosotros ocupamos el resto, lo montañoso, no donde está la casa de Ariel, el tiene ahí sus animales, pavos, nosotros estamos en la parte alta, es puro monte. Dentro del campo cordillerano, la parte esta, es la única parte plana, tiene cercanía al camino, a la luz eléctrica, al camino, el resto es complicado.

**AL PUNTO 2.** No, no debería, es una sucesión de mucha gente, la gente no ha tenido conciencia que alguien ha estado regularizando algo dentro de la sucesión.

**REPREGUNTADO.**

Para que diga si el señor Pérez está en posesión exclusiva del inmueble del juicio. Responde: yo pienso que se ha hecho cargo, el dueño de todo ese sector, uno de afuera lo visualiza así. Toda la parte plana la tiene Pérez y está ahí con sus animales, que es lo que queda alrededor de su casa, la única parte plana, cerca del camino.

Para que diga si sabe si el señor Carey también ocupa el inmueble. Responde: para nada, en absoluto.

**CONTRAIINTERROGADO.** Para que diga hace cuantos años que el señor Prez está ocupando en forma exclusiva esta esquina. Responde: yo llevo 25 años en la zona, esa era la zona de la Chalo Herman de Herald, los dueños de ese campo. Y el vendió y compro Carey y la Chalo le heredo a Pérez Ariel, cuando era chico, le heredo la casa, eso hace hartos años. Pero yo creo que Pérez apenas llego ahí empezó a tener problemas con los Peñas, se adueñó de ese sector, que es un tema de una sucesión. Lo hizo hace mucho tiempo, habían conflicto con los vecinos, nosotros no pero él se posicionó en el mejor sector del campo.

Para que diga cuanto tiempo. Responde: el mismo tiempo que murió Chalo (Zalome), unos 10 o 15 años, por ahí va la cosa.

Esta ocupación de don Ariel, todo saben que la ocupa el. Responde: todos de la sucesión saben y los vecinos es interesante, son todos recién llegados. Los más antiguos



**Foja: 1**

todos saben que eso no está correcto. Los recién llegados son del 2000. Ellos piensan que don Ariel es el dueño, es buen vecino siempre ha estado metido en la comunidad, todos piensan que es de él.

AL PUNTO 3. No se llama al testigo.

AL PUNTO 4. No se llama al testigo.

**QUINTO:** Que, por su parte, la demandada con el objeto de acreditar sus alegaciones, rindió los siguientes medios de prueba:

**1.- Documental:** A folio 1 y 2 constan los siguientes documentos:1) Declaración Jurada emitida ante Ministerio de Bienes Nacionales realizada por don Ariel Arcadio Pérez Peña, respecto del inmueble ubicado en El Papal de la comuna de Pucón; 2) Certificado de Residencia emitido por doña Selva María Vásquez Sepúlveda secretaria del Comité adelanto El Papal; 3) Certificado de avalúo fiscal del inmueble denominado "A", El Papal Rol de avalúo 142-77 de la Comuna de Pucón, por un monto de \$2.378.492.- 4) Declaración de vecinos, colindantes o testigos; 5) Cartola Registro Social de Hogares a nombre del demandado; 6) Certificado de Nacimiento de don Ariel Arcadio Pérez Peña; 7) Certificado de Nacimiento de doña Elba Flor Ávila Jara; 8) Certificado de Matrimonio de don Ariel Arcadio Pérez Peña; 9) Certificado de Titularidad del inmueble inscrito a folio 825 número 1625 del Registro del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2011; 10) Certificado de asientos Marginales inmueble inscrito a folio 825 número 1625 del Registro del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2011; 11) Escritura Pública de compraventa de derechos hereditarios entre doña María Carlina Peña Jara y don Ariel arcadio Pérez Peña, repertorio N°2514 del quinto semestre del año 2015; 12) Escritura Pública de cesión de derechos hereditarios entre doña Filomena del Carmen Peña Jara y don Ariel arcadio Pérez Peña, repertorio N°892 del segundo semestre del año 2012; 13) Contrato de arriendo y promesa de compraventa celebrado entre doña María Carlina Peña Jara y don Ariel arcadio Pérez Peña, de fecha 04 de octubre de 2011; 14) Declaraciones de Reconocimiento de la Posesión a nombre de Miladis Ana Pérez Peña, doña Marisela del Carmen Pérez Peña, don Oscar Gabriel Pérez Peña, don César Fernando Pérez Peña, don Juan Edgardo Pérez Peña, don Rubén Bernardo Pérez Peña; 15) Boletas de Servicios Básico, luz y agua; 16) Certificado de defunción de doña Eduviges del Carmen Peña Jara; y 17) Certificado de avalúo fiscal detallado emitido por Servicio de Impuestos Internos respecto del inmueble Rol de avalúo 142-77 por un monto de \$18.700.986.-

A folio 37 constan los siguientes documentos: Set de 4 fotografías de las mejoras introducidas por don Ariel Arcadio Pérez Peña, en el inmueble objeto del saneamiento de autos.

A folio 44, rolan los siguientes documentos; 1. Boleta electrónica N° 320246578, del número de cliente 2722153, de fecha 06 febrero 2022, del inmueble ubicado en Sector El Papal, comuna de Pucón, y que corresponde al servicio eléctrico que utiliza el demandado don Ariel Arcadio Pérez Peña, y que se ubica en el predio objeto del saneamiento de autos; 2. Recibo de cuentas Sencillo de fecha 04 de marzo 2022, agencia 18-05242-0, que da cuenta del pago de la boleta señalada en el numeral anterior; 3. Certificado de Avalúo fiscal del rol 142-77, de la comuna de Pucón, de fecha 12 de abril 2022, que da cuenta que el Lote A, dentro del cual se solicita el saneamiento se encuentra exento del pago de contribuciones, motivo por el cual no se han acompañado comprobantes de pago de contribuciones a los bienes raíces; 4. Inscripción especial de herencia del Lote A, inscrito a fojas 825, número 1.625, del año 2.011, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, dentro del cual se solicita el saneamiento y que da cuenta que se encuentra vigente, por lo que no hay inconveniente para realizar el saneamiento; 5. Certificado de Asientos Marginales de Inscripción especial de herencia del Lote A, inscrito a fojas 825, número 1.625, del año 2.011, del



**Foja: 1**

Conservador de Bienes Raíces de Pucón; 6. Certificado de Vigencia de Inscripción especial de herencia del Lote A, inscrito a fojas 825, número 1.625, del año 2.011, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón.

**2.- Testimonial:** A folio 39 rola audiencia testimonial, comparecen los siguientes testigos: \_

1) Comparece don EDUARDO MONDRAGON VIAL, RUT N°14.706.418-7, Guía de Montaña, domiciliado en El Papal, Camino a Huife de Pucón, quien previamente juramentado expone:

Realizadas las preguntas de tacha. Esta no se formula.

AL PUNTO 1. No es efectivo. Don Ariel desde que yo vivo ahí, él vive ahí, trabaja, tiene sus animales, hace mejoras en el campo. Yo vivo ahí porque compre el 2010, don Ariel ya vivía ahí El nació ahí, el me señalo eso, en casa de sus abuelos, sus abuelos vivieron ahí.

REPREGUNTADO. Para que diga don Jorge Carey lo conoce. Responde: no lo conozco. Nunca lo he visto en el sitio.

Para que diga si ve en el sector. Responde: vive en Santiago y trabaja ahí.

CONTRAIINTERROGADO. Para que diga con respecto a lo último “el señala en el sitio nunca lo vi” para que diga si lo ha visto en otro lugar físico. Responde: si una vez, en la casa de otro vecino de Huepil, Rodolfo Kum, hace unos dos años aproximadamente. Pero personalmente no sabría quién es.

Para que diga si sabe porque estaba don Jorge Carey en la casa del sr. Kum. Responde: porque son amigos supongo.

AL PUNTO 2. Sí. Desde que lo conozco hace unos dos años ha estado viviendo ahí, lo veo haciendo cercos, tiene sus animales. Tiene casa, desde que yo lo conozco. El explota el terreno es campesino y vive de la tierra. Toda la comunidad del Papal sabe que el vive ahí, de Huepil, más teniendo en cuenta que tiene 70 años.

REPREGUNTADO. Para que diga además de la casa que as construcciones tiene. Responde: galpón, gallineros, construcciones para ovejas, chanchos, leñera, invernadero, todas las cosas que una granja necesita.

Para que diga si el demandado reconoce dominio ajeno o se comporta como dueño. Responde: se comporta como dueño. Yo siempre he pensado que l es el dueño del predio.

CONTRAIINTERROGADO. Para que diga si presume que el demandad es el dueño. Responde: si, lo presumo que él es el dueño.

Para que diga sobre si sabe si en algún momento la sucesión de don Ariel sobre el inmueble, dejo de ser pacífica. Responde: nunca dejo de ser pacífica.

AL PUNTO 3. Cuatro hectáreas y un poco menos, los deslindes son por el SUR Gutiérrez con camino público por medio, por el NORTE la herencia, ESTE don Peña, ero actualmente Carey, OESTE Cifuentes Hernán con camino público por medio. Esta ubicado en Pucón, sector el Papal. No se la superficie del Lote A los deslindes han de ser los mismos, pero supongo que al NORTE debe ser quebrada, teniendo en cuenta que todos los campos al NORTE tiene una quebrada.

REPREGUNTADO. Para que diga cómo esta tan seguro de la superficie y deslindes del Lote que pretende regularizar el demandado. Responde porque vivo ahí, cada día paso por delante de la casa de don Ariel. Se quiénes son los vecinos por lo cual, así de sencillo.

AL PUNTO 4. No se llama al testigo.

2) Comparece doña SELVA MARÍA VASQUEZ SEPULVEDA, RUT N° 15.506.348-3, labores de casa, domiciliada en El Papal camino a Huife de Pucón, quien previa y legalmente juramentado expone:

Realizadas preguntas de tacha, esta no se formula.



Foja: 1

AL PUTO 1. No es efectivo, don Ariel ha vivido siempre ahí, el demandante no lo conozco llegó hace poquito tiempo, no sé quién es. Don Ariel ha vivido toda su vida ahí. Los abuelitos vivieron ahí, se crio con sus abuelitos. No conozco al Sr. Carey, nunca lo he visto.

AL PUNTO 2. Sí.

REPREGUNTADA. Para que diga si don Ariel Pérez se comporta como dueño de la propiedad o reconoce dominio ajeno. Responde: él se crió toda su vida ahí, después se casó y siempre ha estado ahí al cuidado de su tía soltera. Él siempre la cuida, repara cercos, se preocupa de sus animales.

Para que diga si otra persona se comporta como dueño. Responde: no.

Para que diga si la ocupación es conocida de todos los vecinos. Responde: si, todos los conocemos, yo llegue después pero él ya estaba ahí.

Para que diga que mejoras ha hecho. Responde: se reparó la casa, un lindo jardín, la huerta, la chacra, animales. Árboles que él ha plantado, antiguo.

Para que diga si alguien le ha interrumpido la ocupación. Responde: no, siempre ha estado ahí el. En forma continua.

AL PUNTO 3. Son 3,96 hectáreas casi 4. NORTE la sucesión, SUR Gutiérrez y el camino, ESTE Sr. Carey, OESTE Cifuentes. Está ubicado en el Papal, km. 5 en la comuna de Pucón. Respecto del Lote A, son 12 hectáreas. SUR Gutiérrez, OESTE Cifuentes, NORTE La Barda, ESTE, Mondragón.

CONTRAIINTERROGADO. Para que diga cómo esta tan segura que mide 3,96 hectáreas y deslindes. Responde: porque los conozco, ubico el lugar. La superficie es porque don Ariel me dijo que era eso lo que quería regularizar. Yo sé que eso era de los herederos, él tiene dos porciones de la mama y de la tía y cada porción es de dos hectáreas casi.

AL PUNTO 4. No se llama al testigo.

3) Comparece doña MARÍA LUISA VALLEJOS PINILLA, RUT N°12.743.352-6, costurera, domiciliada en Pasaje Cordillera Alto 195 de Pucón, quien previa y legalmente juramentada expone:

Realizadas las preguntas de tacha, esta no se formula.

AL PUNTO 1. No es efectivo. Conozco al sr. Pérez de toda la vida, él siempre ha vivido ahí fue criado ahí, con sus abuelos, luego el se casó, pero siempre estuvo en el sector, de cuidar a una tía, de los cercos, mantener el terreno, siempre pendiente, cuando su tía enfermó el volvió. Sus abuelos vivían ahí antes de él.

CONTRAIINTERROGADO. Para que diga desde cuando volvió ahí a vivir el demandado. Responde: él se cambió de casa, pero dentro del mismo predio. Cuando su tía enferma el volvió a su casa anterior El volvió, el 2011 más o menos.

AL PUNTO 2. Si cumple.

REPREGUNTADA. Para que diga se comporta como dueño. Responde: si, nunca lo han sacado de ahí. Todos saben que él ha vivido siempre ahí y que se comporta como dueño.

Para que diga las mejoras que ha hecho don Ariel. Responde: mejoro la casa, tiene bodega, mantiene ordenado, cercos bien, tiene animales, sus ovejas, hace huertas, siempre papas, cortan pasto, todo lo del campo, crían aves.

AL PUNTO 3. Para camino Gutiérrez, NORTE sucesión Peña, abajo Cifuentes, Carey. Son casi 4 hectáreas. Está en el Papal, en Pucón. Respecto del lote A no los conozco.

AL PUNTO 4. No se llama a la testigo.

4) Doña BERNARDITA ELISA SAN MARTIN QUIÑONES, RUT N°12.743.388-7, labores de casa, domiciliada en El Papal camino a Huife de Pucón, quien previa y legalmente juramentada expone:

Realizadas preguntada de tacha, esta no se formula.





Foja: 1

AL PUNTO 1. Yo creo que no.

REPREGUNTADA. Por qué lo cree así. Responde: no conocemos a don Jorge Carey, por eso creo que no. A don Ariel desde los 25 años que vivo ahí, él siempre ha vivido ahí. Don Ariel vive ahí porque se crio ahí. Él se crio con sus abuelos ahí, estaba su tía, después él se casó y se fue al lado. El seguía preocupado de su tía hasta que falleció en el 2010, y don Ariel permaneció ahí hasta el día de hoy.

AL PUNTO 2. Yo creo que sí. Nunca lo han sacado. Toda la zona sabe que él vive ahí.

REPREGUNTADA. Para que diga si ha sido ininterrumpida la ocupación. Responde: él se crió ahí, se casó se fue al lado a un kilómetro, pero siempre ahí. Él se quedó en la casa de su tía, de ahí nunca se ha retirado. Para que diga que mejoras ha hecho don Ariel. Responde: le gustan mucho los caballos. Ha hecho dos galpones para sus caballos. Tiene huerta grande, tiene arboles ha mejorado los cercos, toda obra de él. Antes era para su tía, ahora para él y su familia.

Para que diga si se ha comportado como dueño. Responde sí, siempre se ha visto como dueño.

AL PUNTO 3. Tengo entendido que son casi 4 hectáreas. Los vecinos son ESTE, Sucesión Peña, NORTE Sucesión y la Barda, OESTE Camino y Cifuentes, SUR Calle y Gutiérrez, Este en el Papal, comuna de Pucón. El Lote A son 13 hectáreas de la calle a la barda. No conozco los vecinos. Está ubicado en el mismo sector, misma comuna.

AL PUNTO 4. No se llama al testigo.

**3.- Pericial:** A folio 88, rola informe del perito don Carlos Rodrigo Cruz Gutiérrez, Ingeniero Agrónomo y Abogado, Rut. N° 7.051.258-0, designado en autos, quien elabora informe que se acompañó en autos, del que se extrae la siguiente información relevante:

**a. Efectivamente el predio objeto de saneamiento tiene la cabida de 3,96 hectáreas.** Tiene los deslindes señalados en el plano confeccionado en la etapa administrativa del Ministerio de Bienes Nacionales y que se describen en la Minuta de deslindes acompañada en el expediente administrativo. La forma del predio que corresponde a un polígono irregular, la superficie de 3,96 hectáreas y los deslindes en forma precisa. Los deslindes son: Norte: Sucesión Pedro Lagos y estero sin nombre separado por cercos; Este: Jorge Carey Carvallo separado por cercos; Sur: camino público de Huife a Pucón, separado por cercos y Nor-oeste: Camino Publico de Huife a Pucón y Hernán Cifuentes Vásquez separado por cercos. Por lo que el predio de autos, objeto de este informe si tiene la cabida de 3,96 hectáreas y si tiene los deslindes descritos en la minuta deslindes, tanto del plano y de la minuta de Bienes Nacionales.

b. Se procedió a constatar en terreno la efectividad que el demandado don Ariel Arcadio Pérez Peña, es el poseedor material del inmueble objeto de autos, ya que es el que ha efectuado actos de señor y dueño. Como los siguientes: i) Ingresamos en vehículo al predio de autos, por un portón de acceso, luego comenzaron a llegar personas que lo saludaban, dirigiéndose a don Ariel por su nombre y solicitaban permiso para estacionar los vehículos. Luego ingresamos a la casa habitación, donde se encontraba su cónyuge. ii) Procedimos a recorrer el predio, se aprecian gallinero con aves de corral, pesebreras, varias construcciones de más de 10 años y en los potreros próximos a la casa habitación se aprecian algunos caballos que señala que él es el propietario. Don Ariel nos acompaña y recorremos los deslindes, y el perímetro y él va, abriendo tanto los portones, y los pasos a través de los cercos interiores. Don Ariel me describió los vecinos colindantes, junto a los asistentes, apoyado en una fotografía aérea a color del sector, en que se aprecia nítidamente el predio de autos, los deslindes y caminos. Los cercos de los deslindes se apreciaban que eran de antigua data, por el color de la madera y los



**Foja: 1**

alambres de púas se apreciaban que no eran recientes sino de más de 7 años de antigüedad, era alambre que no brillaba, como alambre nuevo y la madera de los postes era de color café oscurecida por los elementos climáticos y el sol. Además se apreciaba que alrededor de los postes crecía pasto y vegetación, los que tardan varios años en tener el desarrollo, cobertura y densidad que se aprecia hoy en día, al contrario si fuesen cercos nuevos o de data reciente se apreciarían, las estacas nuevas, recién aserradas o labradas por el color de la madera expuesta por los cortes tanto por sierras o hachas u otras herramientas que exponen la veta de la madera. Al contrario, las estacas de los cercos se aprecian que han sido expuestas a las inclemencias climáticas, lluvia, nieve sol que van decolorando la madera y tomando un color café grisáceo, al igual que las hebras de alambre, van perdiendo el brillo cuando es nuevo y se va tornando gris opaco y termina de color café por el óxido producido por el transcurso de la exposición de la humedad, lluvia, sol y nieve, el alambre pierde la capa galvanizada y se oxida. Por estas características de los cercos cuyas fotografías se puede afirmar que los cercos perimetrales son una data mayor a los siete años aproximadamente.

c. Sobre el punto *“efectividad que don Ariel Arcadio Pérez Peña es quien ha realizado las mejoras o construcciones existentes en el inmueble objeto del saneamiento de autos, y data o antigüedad aproximada de dichas mejoras”*.

Si es efectivo, se comprobó a través de las declaraciones de los asistentes y en el recorrido del predio y sus construcciones, solo él es el individuo que se apersona y describe las construcciones al consultarle acerca de su origen y cuando fueron construidas y los materiales utilizados.

d. Sobre el punto; *“efectividad que el demandante don Jorge Carey Carvallo no es poseedor material del predio objeto del saneamiento”*. Desde que ingresamos en vehículo al predio de autos, nos estacionamos y bajamos del vehículo, y además cuando llegaron los asistentes y cuando recorrimos el predio y en especial los deslindes, el demandado don Ariel Arcadio Pérez Peña fue la persona que realizaba actos de señor y dueño, nos permitió el acceso al predio, nos acompañó y mostro los deslindes y en ningún momento se presentó ni apareció el demandante don Jorge Carey Carvallo ni ninguna otra persona que lo impidiera o alegare su dominio. Lo que efectivamente se constató, que el demandante don Jorge Carey Carvallo si es vecino colindante del predio de autos en su deslinde este.-. Además, los asistentes declararon con testes el señor Carey no es poseedor material del predio de autos. Por lo tanto, si es efectivo que el demandante don Jorge Carey Carvallo no es poseedor material del predio objeto del saneamiento.

e. **Finalmente a modo de conclusión agrega los siguientes puntos:** 1.- Efectivamente, el predio objeto de saneamiento de don Ariel Arcadio Peña Pérez, si tiene la cabida o superficie de 3,96 hectáreas y los deslindes señalados en el plano confeccionado en la etapa administrativa del Ministerio de Bienes Nacionales y que se describen en la Minuta de deslindes acompañada en el expediente administrativo; 2.- Si es efectivo que el demandado don Ariel Arcadio Pérez Peña, es el poseedor material del inmueble objeto de autos; 3.- Si es efectivo que don Ariel Arcadio Pérez Peña es quien ha realizado las mejoras o construcciones existentes en el inmueble objeto del saneamiento de autos, y la data o antigüedad aproximada de dichas mejoras es de a lo menos 10 años; 4.- Si es efectivo que el demandante don Jorge Carey Carvallo no es poseedor material del predio objeto del saneamiento.

**SEXTO:** Que, a fojas 28 del folio 2 de la carpeta digital consta Informe Jurídico de don Ariel arcadio Pérez Peña, de fecha 21 de marzo de 2020 en expediente administrativo N°57830, donde se concluye que del resultado del Análisis Jurídico, si es posible aplicar el procedimiento establecido en el D.L. N°2695/79. Por lo que en consecuencia, se resuelve que: *“Acójase la solicitud de regularización presentada por*



**Foja: 1**

*don ARIEL ARCADIO PÉREZ PEÑA , C.I. N° 7.820.297-1 respecto del inmueble ubicado en CAMINO PUBLICO PC A EL PAPAL comuna Pucón, provincia Cautín, región De La Araucanía, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Ley N° 2.695/79. Procédase a los trámites y gestiones necesarias para darle curso progresivo al procedimiento solicitado.”*

**SÉPTIMO:** Que, habiéndose resuelto traer a la vistas las causas RIT C-510-2021 caratulada “Carey con Quijada” sobre nombramiento de administrador pro indiviso, y la causa RIT V-66-2021 sobre negativa a inscripción del Conservador, se extraen la siguiente información relevante:

**a.- En cuanto a RIT C-510-2021:** 1.- Con fecha 21 de octubre de 2021, a folio 1 ingresa demanda de Nombramiento Administrador Pro indiviso, interpuesta por don Jorge Carey Carvallo, en contra de Ariel Arcadio Pérez Peña, Juan Edgardo Pérez Peña, Rubén Bernardo Pérez Peña, Oscar Gabriel Pérez Peña, César Fernando Pérez Peña, Miladis Ana Pérez Peña, María Beaney Pérez Peña, Luis Nervando Pérez Peña, Eliana Beatriz Pérez Pena, Mariela Del Carmen Pérez Pena, Alejandrina Lagos Toledo, Claudio Fabián Pena Lagos, Norberto Guillermo Pena Lagos, Alejandro Iván Pena Lagos, Helia Del Carmen Pena Lagos, María Carlina Peña Jara, Jorge Manuel Quijada Peña, en la que solicita en definitiva; citar a los demandados, a audiencia en el día y hora que tenga a bien determinar, para proceder al nombramiento de administrador pro indiviso respecto de la comunidad que recae sobre el Lote A y así, en dicha audiencia proceder de acuerdo a lo prescrito por el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil; 2.- A folio 5 se da curso a la demanda; 3.- A folio 52 se archiva el expediente habiendo transcurrido más de seis meses sin movimiento la causa, la que se encuentra en estado de notificación a los demandados.

**b.- En cuanto al RIT V-66-2021:** 1. Con fecha 21 de octubre de 2021, a folio 1 ingresa solicitud de Negativa de inscripción de Conservador de Bienes Raíces de Pucón en donde reza “*quien en el desempeño de su cargo se negó inscribir en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón la cesión de derechos hereditarios respecto de la herencia de doña María Salomé Peña Jara, celebrada entre mi persona y doña Anelise Rufine de Souza, celebrada por escritura pública de fecha 31 de enero de 2018, repertorio N° 7056, ante el Notario Público de Santiago, don Álvaro González Salinas.*”; 2. A folio 17 de la carpeta digital consta que el Conservador de Bienes Raíces evacua informe de rigor en donde esboza los motivos del reparo: “*1. Acto no inscribible, infracción al artículo 688 del Código Civil. 2. No consta registralmente que la vendedora sea titular de derechos en la inscripción citada*”; 3. A folio 3 consta sentencia definitiva mediante la cual SE RECHAZA, el reclamo deducido por don JORGE CAREY CARVALLO, en contra de la negativa del Señor Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Pucón. en el considerando octavo concluye: “*De lo anterior se colige que el objeto de la venta priva a la misma de producir sus efectos normales mientras no se produzca la partición de la comunidad proindiviso, pues sin dicha partición no puede determinarse con exactitud el porcentaje que le corresponde a cada uno de los coasignatarios ni mucho menos puede asegurarse que tal porcentaje se haga valer sobre todos y cada uno de los bienes que forman parte de la universalidad jurídica que constituye la comunidad hereditaria. En este sentido es relevante lo dicho, toda vez que la compraventa en los términos así establecidos, atribuye a los cedentes más derechos de los que realmente tienen mientras no se hayan adjudicado los inmuebles que forman parte de la comunidad. Situación distinta se verificaría si lo que se pretende inscribir son los derechos hereditarios sobre la universalidad jurídica y no sobre los inmuebles singulares que la componen, en razón de lo cual, no es posible inscripción en los términos pactados.*”. Sobre el segundo reparo, en el considerando noveno se concluye: “*En consecuencia, es improcedente el razonamiento del Señor*



**Foja: 1**

*Conservador en este punto, por cuanto por la calidad en que comparece en este acto, esto es: como cesionario de los derechos que se indican en el acto o contrato de cesión de derechos hereditarios, puede, para fines registrales, solicitar la inscripción de que se trata, por constituirse aquel como sucesor de los derechos que le correspondían a la vendedora -ANELISE RUFINE DE SOUZA-, adquiriendo el peticionario -JORGE CAREY CARVALLO-, la calidad de cesionario de los derechos hereditarios, lo que lo habilita para requerir la inscripción motivo de la presente solicitud, para fines registrales, en dicha calidad. Que, sin perjuicio de esto último y no habiéndose superado el primer motivo de reparo del Señor Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Pucón, deberá rechazarse la petición de marras, como se dirá.”; 4.- A folio 26 consta recurso de apelación interpuesto por el solicitante, el cual fue concedido a folio 27 con fecha 09 de septiembre de 2022 según consta en la carpeta digital.*

***EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DOCUMENTAL***

**OCTAVO:** Que previo a entrar en el fondo de la cuestión debatida, resulta necesario referirse a los incidentes de objeción documental interpuestos a folios **49** y **52** del cuaderno principal.

En primer lugar a **folio 49** consta objeción documental interpuesto por la parte demandante representada por Nicolás Retamales Figueroa, en el que viene en objetar documento acompañado a folio 37, consiste en: *“Set de 4 fotografías, en donde pueden apreciarse las mejoras introducidas por don Ariel Arcadio Pérez Peña, en el inmueble objeto del saneamiento de autos”*. Argumenta que, se tratan de instrumentos privados, los que mientras no se pruebe su autenticidad en juicio o sean reconocidos legalmente, carecen de todo valor probatorio, de manera tal que, por su propia naturaleza jurídica, y a simple vista, no conllevan intervención de ministro de fe o de funcionario público competente que permita demostrar en forma fehaciente y directa: a) la identidad de su autor; b) la fecha cierta de su otorgamiento, y/o c) la veracidad de las imágenes que en ellas se consignan. Agrega que viene en objetarlas por su falta de autenticidad y veracidad; las fotografías acompañadas nada informan sobre su presunto autor, no habiéndose siquiera identificado de modo alguno al creador de estas imágenes. Como lógica consecuencia de lo anterior, es un hecho irrefutable de la causa que el presunto autor de las fotografías objetadas jamás ha comparecido ante este Tribunal para efectos de reconocer que él o ella han otorgado los referidos documentos. Asimismo, tampoco obra en autos alguna declaración suya en tal sentido y que conste en instrumento público autorizado ante Notario. En la misma lógica, las fotografías en comento no contienen signo fidedigno alguno que informe de la fecha en que fueron tomadas y/o creadas, de manera tal que resulta imposible determinar su real fecha de otorgamiento, tal y como lo exige la ley.

Habiéndose conferido traslado, éste fue evacuado en rebeldía.

**NOVENO:** Que, en segundo lugar, a **folio 52**, consta objeción documental interpuesto por la parte demandante representada por Nicolás Retamales Figueroa, en el que viene en objetar documento acompañado por la demandada a folio 44, consistente en *“Boleta electrónica N° 320246578, del número de cliente 2722153, de fecha 06 febrero 2022, del inmueble ubicado en Sector El Papal, comuna de Pucón, y que corresponde al servicio eléctrico que utiliza el demandado don Ariel Arcadio Pérez Peña, y que se ubica en el predio objeto del saneamiento de autos”*.

En fundamento de su objeción arguye que, es un documento que ni siquiera nombra al demandado de autos, no acredita de manera alguna que sea él quien utiliza el servicio eléctrico, razón por la cual, el documento en comento resulta irrelevante para la resolución del conflicto debatido en autos.



Foja: 1

Que, habiéndose conferido traslado a la demandada, a folio 3 del cuaderno 3 de objeción de documentos comparece el abogado don Héctor Daniel Riffo Jélvez, quien solicita el rechazo de la incidencia, argumentando que, la demandante no cita la demandante norma jurídica alguna que avale su presentación. Por otra, no existe norma alguna en el D.L. N° 2.695, ni en el procedimiento de los incidentes a que se remite el Decreto Ley ya señalado en su artículo 22, que confiera a la demandante el derecho a interponer el presente incidente. Finalmente agrega que, en cuanto a que la boleta no esté a nombre del demandado ello tiene una razón de fondo, y es que él no es dueño del inmueble, solo es poseedor material, y por eso se ha acogido al D.L. N° 2.695 del Ministerio de Bienes Nacionales, y el nombre que aparece en la boleta corresponde a la dueña anterior del inmueble objeto de autos. En definitiva agrega que, la demandante señala argumentos propios de la valoración de la prueba, cuestión privativa del Tribunal.

**DÉCIMO:** Que, para efectos de resolver los incidentes de objeción documental presentados por la parte demandante, resulta necesario considerar que, éstos fueron acompañados con citación.

Por otra parte, respecto del fondo, la demandada al deducir la objeción documental, se limitó a objetar el *set de cuatro fotografías* por falta de autenticidad y veracidad; agregando que las fotografías acompañadas nada informan sobre su presunto autor, no habiéndose siquiera identificado de modo alguno al creador de estas imágenes el documento porque a su juicio existe falta de integridad por cuanto no existe certeza de su procedencia

Que, la cuestión a dilucidar dice relación con la concurrencia de alguno de los presupuestos que impliquen concluir que los documentos en referencia adolecen de falta de integridad, que impliquen concluir la falta de veracidad de su contenido. En primer lugar, **en cuanto a la falta de integridad**, dicha causal de objeción documental procede cuando el instrumento acompañado se encuentra manifiestamente incompleto y/o ha sido objeto de sustracciones de partes de sus piezas o éstas definitivamente han sido rotas, siendo obligación de la demandada decir cuáles serían las partes del documento que habrían sido sustraídas o se hallaren rotas para éste en definitiva resulte poco nítido o claro para su comprensión. En segundo lugar, **en cuanto a la autenticidad**, dicha causal dice relación con lo vago o difuso que pudiese resultar, no haciendo una distinción precisa sobre si es de carácter material o ideológico.

**UNDÉCIMO:** Que, a fin de resolver la objeción documental planteada respecto de las fotografías acompañadas por la demandada, este sentenciador debe tener presente, que la objeción que se efectúa por el actor en los términos que está planteada dice más bien relación con una falta de autenticidad por su carácter ideológico, y como medio no idóneo para la veracidad de los hechos que con ella se pretende probar.

Pues bien, del análisis de las fotografías, se observa que no consta firma notarial que permita identificar tanto el autor como que el lugar de que se trata sea efectivamente el inmueble objeto de esta acción, no contienen información respecto de quien los emite; pero dichas circunstancias dicen más bien relación con su valor probatorio, facultad que es privativa del juez el análisis de la prueba rendida, no cayendo en las causales de falta de autenticidad o integridad en los términos expuestos por la demandante, en estricto rigor, se rechazará la objeción planteada por fundarse ella misma en el valor probatorio, y no caer en las causales de falta de autenticidad requisitos de forma y atendido al hecho que fue erróneamente planteada.

En cuanto al documento objetado consistente *Boleta electrónica N° 320246578*, este Juez estima que son plausibles los argumentos expuestos por la demandada, en el sentido que son argumentos propios de la valoración de la prueba, por lo que conforme lo razonado precedentemente constando firma electrónica avanzada y



**Foja: 1**

siendo legible y no faltándole partes que afecten su integridad, de igual modo deberá rechazarse la objeción planteada como se dirá en lo resolutivo.

A mayor abundamiento, es menester tener en consideración que el valor probatorio de un medio de prueba en particular es una cuestión que solo toca decidir al juez del fondo, motivo por el cual se desechan ambas objeciones impetradas por la demandante de autos, sin perjuicio de la ponderación, como ya se dijo que se haga de los respectivos documentos.

**EN CUANTO AL FONDO DE LA ACCIÓN**

**DUODÉCIMO:** Que, en cuanto al análisis de fondo, se ha razonado por la Excm. Corte Suprema de Justicia *“que en el sistema del Decreto Ley 2.695 se permite la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz, a quienes, conforme lo disponen los artículos 1º y 2º del mencionado cuerpo normativo, reúnen los siguientes presupuestos: a) Ser los peticionarios poseedores materiales; posesión que podrán ejercer por sí o por otra persona a su nombre; b) La posesión material debe ser ejercida por un plazo de cinco años, en forma continua, exclusiva, sin violencia, ni clandestinidad; c) La posesión corresponde que recaiga sobre bienes raíces, los cuales podrán ser rurales o urbanos; d) El avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial debe ser inferior a ochocientas unidades de fomento si se trata de bienes raíces urbanos y de trescientas ochenta unidades tributarias en el evento que corresponda a bienes raíces urbanos; e) El peticionario debe carecer de título inscrito, no obstante que puedan existir inscripciones del dominio anteriores sobre el inmueble, y f) No existan juicios pendientes en contra del solicitante en que se discuta el dominio o la posesión del inmueble cuya regularización se pide, iniciados con anterioridad a la solicitud. A las personas que puedan ver afectados sus intereses o derechos, en el artículo 11 se les otorga, la posibilidad de oponerse a la solicitud de regularización. Esta oposición deberá efectuarse dentro de treinta días hábiles, contados desde la última publicación del último aviso de la resolución que se pronunció aceptando la petición. Los antecedentes serán remitidos, en tales condiciones a los tribunales de letras en lo civil, entendiéndose la oposición "como demanda para todos los efectos legales" (artículo 20). Quien interponga la oposición "sólo podrá fundarla en alguna de las causales siguientes": tener el oponente igual o mejor derecho que el solicitante, esto es reunir en sí los requisitos señalados en el artículo 2, respecto de todo el inmueble o de una parte de él, caso del Nro. 3 del artículo 19 del DL 2695... (sic), no cumplir el solicitante con todos o alguno de los requisitos del artículo 2 y 4". **CS ROL 7.029-2011***

**DÉCIMO TERCERO:** Que, en cuanto a la forma que debe revestir la oposición enderezada por el demandante, previo a analizar el fondo de la cuestión debatida, se debe tener presente que el DL. 2695 en el artículo 19 regula el derecho de terceros a oponerse a la inscripción solicitada, fundado en las circunstancias allí establecidas. En la especie, la demandante, según se lee de la presentación de folio 4, no esbozó argumento alguno para fundar su oposición, solo se limitó a acompañar escrituras públicas de cesión de derechos hereditarios, por lo que desde ya se observa que no cumple con los requisitos del artículo 19 del D.L. 2.695. En este sentido, la demanda en los términos formulados obliga a este sentenciador, en rigor y por congruencia procesal a negarla. En efecto desde la perspectiva constitucional, las formas jurídicas en un estado de derecho, lejos de ser formalismo enervante, responde a una finalidad muy clara como es la de dar al receptor de aquel acto jurídico, la información suficiente que asegure una adecuada defensa de sus derechos.



Foja: 1

**DÉCIMO CUARTO:** Que, del mismo modo, continuando con el análisis desde una perspectiva puramente formal, la inadecuación del libelo se manifiesta patente en la inobservancia de los requisitos que debe contener toda demanda, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 254 N° 4 del Código de Procedimiento Civil. A mayor abundamiento de la letra y el espíritu del DL. 2695 se infiere que el propio legislador ha querido que el requisito de la fundamentación del escrito de la oposición guarde en su forma la de un escrito de derecho estricto, desde la perspectiva formal. No es posible entender lo contrario cuando habla de que *“solo podrá fundarse en alguna de las causales siguientes”,* o *“recibida la demanda, el tribunal examinara si invoca alguno de los fundamentos descritos en el artículo 19 (...) si careciere de ellos, la declarará inadmisibles (...)”.* En la especie, la demandante, como ya se dijo, no entrega ningún argumento jurídico, para fundar su oposición a una resolución administrativa que resultó favorable para el demandado; en consecuencia, ni siquiera es posible calificar el argumento como impreciso, vago, o carente de fundamento; es derechamente inexistente.

**DÉCIMO QUINTO:** Con todo, sin perjuicio de lo razonado precedentemente y al haber sido desechado la oposición por vicios formales, ha de señalarse de igual forma que de la prueba pericial acompañada en autos por la parte demandada, analizada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a las conclusiones alcanzadas por el perito don Carlos Rodrigo Cruz Gutiérrez, son coincidentes con lo razonado en Informe Jurídico emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, en cuanto a la cabida del predio, objeto de saneamiento de don ARIEL ARCADIO PEÑA PÉREZ, teniendo una superficie de 3,96 hectáreas y los deslindes señalados en el plano confeccionado en la etapa administrativa del Ministerio de Bienes Nacionales y que se describen en la Minuta de deslindes acompañada en el expediente administrativo, por otra parte don Ariel Arcadio Pérez Peña, es el poseedor material del inmueble ubicado en el sector El Papal, hace 10 años a lo menos, y finalmente respecto del demandante, don JORGE CAREY CARVALLO no es poseedor material del predio objeto del saneamiento.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, en cuanto al ejercicio de los derechos por terceros, la carga probatoria recae en el demandante, a fin de acreditar lo establecido en el artículo 19 del D.L. 2.695:

1.- *“Ser el oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que su título le otorgue posesión exclusiva;”*

2.- *“Tener el oponente igual o mejor derecho que el solicitante, esto es, reunir en sí los requisitos señalados en el artículo 2º, respecto de todo el inmueble o de una parte de él”;*

3.- *“No cumplir el solicitante todos o algunos de los requisitos establecidos en el artículo 2º, y 4”.*

**DECIMO SÉPTIMO:** Que, en términos generales a fin de evitar vicios procesales, de igual forma se analizará a la luz de lo dispuesto en el artículo 19 del DL. 2695 el mejor derecho que eventualmente tendría el demandante.

Que, de la prueba documental acompañada por el demandante, resulta insuficiente para acreditar su posesión real respecto del inmueble objeto de regularización.

Según las conclusiones alcanzadas en el considerando quinto y décimo quinto, el informe pericial, es claro y concluyente en acreditar que es el demandado don ARIEL ARCADIO PÉREZ PEÑA, quien tiene la posesión material desde hace a lo menos 10 años. Con todo, según la prueba documental acompañada por la demandante,



**Foja: 1**

especialmente de la acompañada a folio 42 individualizada en el considerando cuarto, éste solo tendría la calidad de comunero del denominado LOTE A de una superficie de 13,4075 hectáreas, según dan cuenta lo documentos consistentes en: Copias de Escrituras Públicas de Cesión de Derechos Hereditarios, y copias de Escrituras Públicas de Rectificación y Complementación de Cesión de Derechos Hereditarios, efectuadas por la cedente doña Anelise Rufine de Souza al cesionario don Jorge Carey Carvallo; *donde se da cuenta que don JORGE CAREY CARVALLO, adquiere en primer lugar de doña Anelise Rufine de Souza el 28,56 % del derecho real de herencia inscrito a fojas 825 número 1625 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2011; por otra parte JORGE CAREY CARVALLO, adquiere además de doña Anelise Rufine de Souza el 4,76% del derecho real de herencia inscrito a fojas 825 número 1625 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2011, respecto de inmuebles cuyos deslindes y superficie no es el mismo respecto del demandante según lo individualizado en el considerando quinto precedente.* Con todo, dicha cuestión se enmarca dentro de lo previsto en el artículo 19 N° 1 DL 2695 sostiene que no es legitimario activo para ejercer la acción de oposición aquel que sólo lo tenga la calidad de comunero.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, como ya se expresó, la consideración segunda del DL 2695 establece cuál es el objeto de su dictación: **“regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos”** y establece el sistema consistente, básicamente, en facultar a la autoridad administrativa para reconocer al poseedor material de un predio la calidad de poseedor regular, a fin de habilitarlo para adquirir por prescripción. Para ello, el poseedor material deberá cumplir los requisitos establecidos en el artículo 2 del referido decreto ley, en particular, haber estado en posesión del inmueble en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años a lo menos.

En cuanto al cumplimiento del requisito consistente en la posesión del inmueble en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años a lo menos; si bien acompañó prueba testimonial, en donde los testigos están con testes en cuanto a que el demandante tiene posesión material de una parte del Lote A hace más de 7 años, son los mismos testigos los que reconocen y declarar en el mismo sentido que lo concluido por el perito judicial, es decir, que el predio objeto a regularizar es colindante con el de don JORGE CAREY CARVALLO, por el deslinde Este (esquinero sur-este); *“Lo que efectivamente se constató, que el demandante don Jorge Carey Carvallo si es vecino colindante del predio de autos en su deslinde este.-.”*, en consecuencia, se trata de un predio distinto, por lo que de lo alegado por el demandante no se cumple en consecuencia uno de los requisitos del artículo 19 N° 2 del D.L. 2695.

**DÉCIMO NOVENO:** Que, no habiéndose probado un mejor derecho por parte del demandante y constando en autos Informe Jurídico del Ministerio de Bienes Nacionales que da cuenta que don **ARIEL ARCADIO PÉREZ PEÑA**, si cumple los presupuestos contemplados en el artículo 2 del D.L. 2695 y ordena proceder a la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz a través del procedimiento establecido en referido Decreto Ley, este Juez sin perjuicio de ya haberse rechazado la oposición en cuanto a vicios de forma, también se arriba a la conclusión que debe necesariamente rechazarse la oposición interpuesta, por no cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 19 del D.L. 2.695.

**VIGÉSIMO:** Que, por último, y a mayor abundamiento, en cuanto al requisito establecido en el artículo 19 N° 3 del D.L. 2.695, sobre la circunstancia de *“No cumplir*





**Foja: 1**

*el solicitante todos o algunos de los requisitos establecidos en el artículo 2º, y 4º; atendido a lo resuelto por el informe Jurídico del Ministerio de Bienes Nacionales, que expone: “Que, del informe jurídico elaborado por la Unidad de Regularización de ésta Secretaría Regional, se desprende que el solicitante y el inmueble reúnen, en principio, los requisitos necesarios para proceder a la regularización de la posesión material de la propiedad particular. 4.- Que, sin perjuicio de lo anterior, el cumplimiento de los requisitos legales debe ser acreditado durante el procedimiento de regularización.*

**RESUELVO:** 1.- *Acójase la solicitud de regularización presentada por don ARIEL ARCADIO PÉREZ PEÑA , C.I. N° 7.820.297-1 respecto del inmueble ubicado en CAMINO PUBLICO PC A EL PAPAL comuna Pucón, provincia Cautín, región De La Araucanía, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Ley N° 2.695/79. Procédase a los trámites y gestiones necesarias para darle curso progresivo al procedimiento solicitado.”, y tal como se dijo precedentemente, se han cumplido por el demandado dichos requisitos, por lo que se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 14 del referido decreto.*

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, por las razones antes dichas, especialmente lo resuelto en el considerando décimo tercero, donde en definitiva se resuelve rechazar la demanda interpuesta por forma; habiéndose analizado asimismo los requisitos de fondo de la acción incoada, y en virtud de la conclusión arribada en el considerando décimo noveno, deberá necesariamente rechazarse la oposición deducida conforme a lo dispuesto en el artículo 19 del DL 2695 en contra de la resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales la Araucanía que acogió la solicitud de regularización de parte del bien inmueble de la propiedad consistente en Inmueble ubicado en **CAMINO PUBLICO PC A EL PAPAL Comuna de Pucón, provincia Cautín, región De La Araucanía**, con una superficie aproximada de 40.000 mt2. Se encuentra amparado por el Rol de Avalúo Fiscal N° 142-77, por un monto de \$ 7.967.960.- El título de dominio que ampara el inmueble rola a folio 825 N° 1625 del año 2011, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, según consta en expediente administrativo N°57830.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, el resto de la prueba rendida en autos, en ningún modo altera las conclusiones a que ha arribado este Tribunal.

Por estos antecedentes y lo dispuesto en los artículos 686, 687, 700, 716, 724, 925, 1698 y siguientes, 2081, 2305 y demás pertinentes del Código Civil, 160, 170, 342 N°3, 346 N°3, 384, 385, 399 y 425 del Código de Procedimiento Civil, artículos 1, 2, 19 a 25 del Decreto ley N° 2.695, **SE DECLARA:**

**I.-** Que, **SE RECHAZA** la oposición de folio 1 interpuesta por don JORGE CAREY CARVALLO, en contra de don ARIEL ARCADIO PÉREZ PEÑA, ya individualizados.

**II.-** Con el mérito de lo declarado precedentemente, se ordena la inscripción materia de la solicitud que se encuentra en folios 1, 2 y 4, cuyos deslindes, superficie y ubicación del inmueble se encuentran en el expediente administrativo N°57830, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón en favor de don **ARIEL ARCADIO PÉREZ PEÑA**, ya individualizado en la forma señalada en el artículo 14 del Decreto Ley N° 2.695.

**III.-** Que, se ordena practicar la inscripción de la prohibición a que se refiere el artículo 17 del DL. 2695, respecto del inmueble singularizado en el románico precedente.

**IV.-** Notifíquese al Conservador de Bienes Raíces de Pucón a fin que proceda a realizar las inscripciones y anotaciones ordenadas en la presente resolución, una vez



C-22-2021

**Foja: 1**

cumplidos los trámites administrativos que se requieran para que el funcionario registrador proceda a la inscripción ordenada.

**V.-** Que, no será condenado en costas el demandante, por no considerar su acción como temeraria ni maliciosa, lo que permite plausibilidad en su interposición.

Anótese, regístrese, notifíquese por cédula, y archívese los antecedentes en su oportunidad.

**Rol C-22-2021**

Dictó don **JOSÉ LUIS MAUREIRA GONZÁLEZ**, Juez Titular del Juzgado de Letras y Garantía de Pucón.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: EWBFXCKFGDR