

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Valparaíso
CAUSA ROL : C-3113-2018
CARATULADO : MORALES/BARADIT

Valparaíso, treinta y uno de Agosto de dos mil veintiuno

Visto:

A folio N° 1, comparece **Eric Rodrigo Morales Vera**, casado, trabajador, domiciliado en calle Pajonal N° 606, cerro Merced, Valparaíso y deduce acción reivindicatoria en contra de don **Patricio Nelson Baradit García**, jubilado, domiciliado en Pajonal N° 608, cerro Merced, Valparaíso.

A folio N° 10, el demandado contesta la demanda, solicitando el rechazo de la misma, con costas y deduce demanda reconvenicional en contra del demandante.

A folio N° 16, el demandante principal, evacúa el trámite de réplica y contesta la demanda reconvenicional, solicitando el rechazo de la misma, con costas.

A folio N° 22, se tuvo por evacuado en rebeldía el traslado para la dúplica de la demanda principal y para la réplica de la demanda reconvenicional.

A folio N° 25, se tuvo por evacuado en rebeldía el traslado para la dúplica de la demanda reconvenicional.

A folio N° 29 se llevó a efecto la audiencia de conciliación, la que no prosperó, atendida la inasistencia de la parte demandada.

A folio N° 30, rectificada a folio N° 47, se recibió la causa a prueba, rindiendo testimonial ambas partes.

A folio N° 151 se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO

I.- En cuanto a tachas:

PRIMERO: Que, con fecha 14 de febrero de 2020, folio N° 78, la parte demandante tacha a la testigo Pamela Soto Reveco, presentada por la parte demandada, fundamentada en el número 1 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, en atención a la existencia de un parentesco por afinidad en segundo grado.



«RIT»

Foja: 1

Que, evacuando el traslado, la parte demandada se opone a la tacha deducida, ya que no existe un vínculo entre las partes, tampoco amistad ni tiene interés en el juicio.

SEGUNDO: Que, desprendiéndose de la propia declaración de la testigo, que es cónyuge del hijo del demandado, por lo que se encuentra dentro de las relaciones de parentesco por afinidad que señala expresamente el artículo 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, se acogerá la tacha deducida.

II.- En cuanto al fondo:

TERCERO: Con fecha 29 de diciembre de 2018, folio N° 1, comparece Eric Rodrigo Morales Vera, domiciliado en calle Pajonal N° 606, cerro Merced, Valparaíso y deduce acción reivindicatoria en contra de Patricio Nelson Baradit García, jubilado, domiciliado en Pajonal N° 608, cerro Merced, Valparaíso.

Funda su demanda, señalando que es dueño exclusivo del inmueble ubicado en calle Pajonal N° 606, cerro Merced, Valparaíso, que corresponde según sus títulos al Lote N° 1, que es parte del resto del lote número 1 de la manzana A, cerro Pajonal, comuna de Valparaíso. Adquirió el dominio por herencia de sus padres Norma Vera Gavilán y José Agustín Morales Carrasco, encontrándose inscrito a su nombre, respectivamente, a fojas 4932, número 8053 y a fojas 4932 vuelta, número 8054, ambos del Registro de Propiedad del año 2013 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso y también por cesión de derechos que efectuaron sus hermanos Verónica Gladys y Daniel Gonzalo, ambos Morales Vera, mediante escritura pública suscrita el 2 de agosto del año 2017, encontrándose inscrito a su nombre a fojas 3747, número 5966 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso. El referido inmueble tiene los siguientes deslindes: Norte, en línea recta de 25,40 metros con propiedad de don Luis A. Núñez, hoy de la familia Morales; Sur, con lote dos antiguo, hoy en 15,00 metros con Eliseo Urbina y en 9,70 metros con antiguo lote tres, hoy de don Ramón Vargas; Oriente, parte con Alejandro Chaparro y Julia Inostroza y camino del Pajonal en 10,60 metros y en parte con don Eliseo Urbina en 14,30 metros; y Poniente, en 11,60 metros con lote dos de Oscar Morales Carrasco y en 14,60 metros con lote tres de don Renato Martínez Martínez.

Su vecino por el deslinde sur de su predio, Patricio Nelson Baradit García, es dueño del inmueble ubicado en calle Pajonal N° 608, cerro Merced, Valparaíso, quien lo adquirió por compra que hizo a Eliseo Hernán y Héctor



«RIT»

Foja: 1

Renato Urbina Reyes y a doña Elena del Carmen Reyes Reyes, encontrándose inscrito el título a su nombre a fojas 1559 vuelta, número 2751 del Registro de Propiedad del año 1988 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso. Señala que tal vecino, desplazó el deslinde "norte" de su predio, que corresponde a su deslinde "sur", sobrepasando el hito divisorio que existía entre ambos inmuebles, ocupando una porción de su terreno que corresponde a una superficie triangular de 7,5 metros cuadrados, adosando a este deslinde una edificación de material ligero, privándole del dominio y posesión material de esa porción de su propiedad.

Esta acción significó que disminuyera la superficie total de su propiedad en 7,5 metros cuadrados, además, la edificación que su vecino construyó en la superficie comprometida se efectuó sin autorización municipal, trasgrediendo en forma evidente las normas existentes respecto a distanciamiento, altura del adosamiento, cortafuego, longitud del adosamiento, ocupación de suelo, rasante, apertura de vanos y privacidad establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcción, razón por la cual efectuó también, denuncia ante don Sergio Miranda Zambrano, Director de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, el 20 de noviembre del año 2018, correspondiente al ingreso número 7453. Precisa que el rol de avalúo de su predio corresponde al número 5094-19 y el rol de avalúo del inmueble de su vecino, es el número 5094-1, ambos de la comuna de Valparaíso.

Por su parte, señala que el arquitecto, Héctor Oyarzún Hanke, elaboró un Informe de Visita Técnica, cuyo original acompaña, donde expone que conforme al plano agregado con el número 457 bis al Registro de Documentos del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, figura el Lote N° 1 del demandante Eric Rodrigo Morales Vera, como también los lotes vecinos. Que en visita al terreno del Lote N° 1 y hechas las mediciones de este lote y de sus deslindes con los predios vecinos, constató que el cerco existente al lado sur del Lote N° 1, colindante con el Lote N° 2 antiguo, no corresponde a lo expresado en el plano oficial de la subdivisión. La superficie comprometida, corresponde a un área triangular que abarca 7,5 metros cuadrados que se encuentran ocupados por el Lote N° 2 antiguo. Agrega que este vecino ha construido adosado a este deslinde una edificación de material ligero, sin autorización municipal, trasgrediendo en forma evidente las normativas de distanciamiento, altura, cortafuegos y privacidad



«RIT»

Foja: 1

establecidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para las construcciones adosadas a predios vecinos.

En atención a lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 889 y siguientes del Código Civil y 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, solicita tener por interpuesta en juicio ordinario de mayor cuantía acción reivindicatoria en contra del demandado ya individualizado y en definitiva dar lugar a ella, declarando: a) Que el inmueble individualizado, ubicado en calle Pajonal N° 606, cerro Merced, Valparaíso, que corresponde al Lote N° 1, que es parte del resto del lote número 1 de la manzana A, cerro Pajonal, Valparaíso, inscrito a fojas 4932, número 8053 y a fojas 4932 vuelta, número 8054, ambos del Registro de Propiedad del año 2013 y a fojas 3747, número 5966 del Registro de Propiedad del año 2017, todos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso es de su dominio exclusivo y por consiguiente, el demandado no tiene derecho alguno de dominio sobre él o sobre alguna parte de la mencionada propiedad; b) Que se condene al demandado a restituirle la parte de su predio que irregularmente ocupa, que encierra una superficie triangular de 7,5 metros cuadrados de perímetro de ocupación por el deslinde "sur" de su propiedad, dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes; c) Que se ordene al demandado a retirar la edificación de material ligero construida en su propiedad a su costa, de no ser así, se la autorice para sacar dicha edificación, con el derecho a repetir en contra del demandado de autos, los gastos en que incurra para realizar dicha tarea; d) Que se condene al demandado a restituirle todos los frutos naturales y civiles de la franja de terreno de su propiedad, ocupada por el demandado, y todos los que su parte habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido todo el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en posesión de la parte de terreno de su predio, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales; e) que se condene al demandado a indemnizarle por todos los deterioros, que por su culpa ha sufrido parte de su propiedad, reservándose el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros antes indicados en la etapa de ejecución del fallo y f) Que el demandado sea condenado al pago de las costas de la causa.



«RIT»

Foja: 1

CUARTO: Que, con fecha 04 de febrero de 2019, folio N° 10, el abogado Héctor Douglas Videla, en representación del demandado, contesta la demanda, solicitando el rechazo de la misma, con costas.

Funda su contestación, señalando que su representado es propietario del bien raíz ubicado en calle Pajonal N° 608, la que fue adquirida por compra que realizó a Eliseo Hernán y Héctor Renato Urbina Reyes y a doña Elena del Carmen Reyes Reyes, como consta en escritura pública de fecha 7 de marzo de 1988. La inscripción de dominio rola a fojas 1559 vuelta, N° 2751 del año 1988 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

Agrega que la propiedad del demandante colinda con la de su representado en la zona sur de su terreno y en la zona norte del terreno de su representado, sin embargo, lo que el actor sostiene en orden a que en el terreno de su representado estaría corrida la línea de separación hacia su propiedad, se aleja absolutamente de la realidad, pues la situación es la inversa, debido a que es el actor quien ocupa o detenta, contra derecho, parte de la propiedad de su mandante y en el mismo sector o zona que reclama se produciría ocupación de su parte. Esta severa confusión del demandante, si es que en realidad es tal, se funda aparentemente en el que no ha realizado mediaciones precisas ni cuenta con documentos de respaldo que avalen técnicamente lo que sostiene, misma cuestión que hace que sus pretensiones no sean serias. En efecto, basta examinar el plano donde se indica la línea divisoria teórica con la posición actual del deslinde de ambas propiedades, para apreciar que, lejos de estar tomada una parte del terreno del actor, es por el contrario, una parte del terreno de su representado el que está tomado. Afirma que esta situación es de conocimiento del actor, dado que previo a esta demanda, frente a discrepancias sobre longitud y deslindes, su representado se encargó de contratar un profesional que hiciera un levantamiento topográfico, y en los planos del informe emitido por el topógrafo Rafael López Yáñez se aprecia claramente que el terreno al contrastar los límites actuales, en relación a sus deslindes de replanteo o límite teórico que debiese tener, se aprecia que no se exceden los límites del terreno de su mandante, sino que, por el contrario, su terreno actual aparece como reducido o menor en relación al terreno que debiese tener y en el plano de replanteo se aprecia que le falta terreno, estando corridos los límites en la zona norte, noroeste y oeste en relación al terreno de su mandante. Precisamente, señala que es en la zona de límite norte del terreno de su



«RIT»

Foja: 1

mandante -sur del actor- en donde se aprecia la posible discrepancia de deslindes y del mismo instrumento se infiere de modo claro que es el actor quien detenta, contra derecho, parte del terreno de su mandante, en la misma zona que alega ser víctima de una ocupación ilegal de parte de su terreno que pide reivindicación.

Señala que los antecedentes supuestamente técnicos acompañados por el actor, en apoyo de sus pretensiones, se encuentran dos planos y un informe emitido por un arquitecto. En cuanto a los dos planos, señala que uno de ellos resulta ilegible y ni siquiera logra apreciarse con claridad la figura de la propiedad que describe, menos aún algún tipo de reseña o descripción de la misma; y el segundo plano, es un boceto o dibujo sin signo de su creador pero que tiene un título que dice plano arquitectura futura casa. También, hay un informe emitido por un arquitecto, que se denomina informe de visita técnica, que luego de un análisis cuyos pasos el mismo informe describe, concluye que la propiedad raíz del actor estaría siendo tomada en 7,5 metros por su mandante, es decir, que el terreno de este último se incrementaría en tales metros en perjuicio del actor, sin embargo, al leer el informe no se aprecia algún estudio topográfico, simplemente se basa, como el mismo informe indica, en un plano generador, mas no se realiza una pericia o levantamiento. Un simple examen de planos permite al arquitecto señalar sus conclusiones, cuestión de suyo errada, dado que es esencial un levantamiento topográfico, no siendo posible para persona alguna hacer una mera contrastación de planos sin posicionamiento geo referencial u otro modo que le indique si está en lo cierto o es un simple error de lectura.

En atención a lo expuesto, solicita tener por contestada demanda de acción reivindicatoria deducida en autos y negar lugar a ella en todas sus partes, con costas.

QUINTO: Que, en el primer otrosí de folio N° 10, la parte demandada, deduce demanda reconventional de reivindicación en contra del actor, ya individualizado, en razón de las mismas consideraciones señaladas en la contestación de la demanda, los que da por reproducidas y además en que no existe duda que su representado es dueño de la propiedad ubicada en esta localidad en calle pajonal 608 y que el demandado lo es respecto de la propiedad colindante de pajonal 606; que es el actor quien detenta verdaderamente parte de la propiedad de su mandante, cuyo metraje exacto desconoce, pero que equivale a alrededor de nueve metros cuadrados totales. Como puede apreciarse en plano de



«RIT»

Foja: 1

levantamiento topográfico, la propiedad del señor Morales, que deslinda al norte de la propiedad de su representado, tiene sus límites corridos hacia la propiedad de su mandante de lo que indica la línea divisoria imaginaria. Como puede apreciarse en dibujo extraído del plano de levantamiento, que incorpora a su libelo, la propiedad de su mandante está constituida por un polígono de lados A-B-C-D, y en que el cierre A-B corresponde a la línea que delimita las propiedades de ambos litigantes; el cierre A-B tiene en la propiedad de su mandante una extensión total de 15 metros, pero deslinda con el terreno colindante de autos tan solo en 13 metros aproximadamente. Al ver esta línea o trazo en el plano puede apreciarse con toda claridad que la línea real o actual encierra una superficie inferior y este espacio no ocupado coincide precisamente con el deslinde norte de su mandante, es decir, este espacio corresponde a la parte del terreno de su mandante que está siendo actualmente ocupado por el demandado. Esto se explica de modo gráfico por qué las dimensiones del terreno de su representado son un polígono casi perfecto, pues en ambos lados tiene 15 metros de largo y de ancho uno es de 9,92 m y el otro lado es de 10,00 metros, de modo que se aprecia muy fácilmente que parte de la figura geométrica teórica es la ausente y que precisamente corresponde a la parte tomada que se reclama su restitución por parte del demandado.

En atención a lo expuesto, y lo dispuesto en los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículos 899 y siguientes del Código Civil, solicita tener por interpuesta demanda reconvenzional de reivindicación en contra del actor Eric Morales Vera, ya individualizado, admitirla a tramitación y acogerla en todas sus partes, declarando que el demandado sea condenado a restituirle dentro del plazo que el tribunal determine, reservándose el derecho a determinar los perjuicios irrogados en juicio posterior.

SEXTO: Que, con fecha 12 de febrero de 2019, folio N° 16, el demandante principal, evacúa el trámite de réplica, solicitando que se tenga por reproducido íntegramente lo expuesto por su parte en la demanda, agregando que el demandado sólo se limitó a cuestionar la idoneidad de los instrumentos proporcionados por su parte, pero no objetó ninguno de los documentos acompañados, teniéndose por tanto, por reconocidos, constituyendo plena prueba al tenor de lo dispuesto en los artículos 1700 y 1702 del Código Civil y artículos 342 y 346 del Código de Procedimiento Civil.



«RIT»

Foja: 1

SÉPTIMO: Que, en el primer otrosí de folio N° 16, el actor contesta la demanda reconvenicional, solicitando su rechazo, con costas.

Funda su contestación, controvirtiendo los hechos alegados por el demandante reconvenicional. Agrega que el libelo no cumple requisitos de la acción incoada, sobre la “cosa que pretende reivindicar” pues no ha señalado qué porción o parte de su terreno pretende reivindicar, afirmando que desconoce el metraje exacto, pero que equivale a nueve metros cuadrados en total, omitiendo indicar en qué parte del terreno se emplazaría esta ocupación que detentaría su defendido, impidiendo que prospere su acción en este sentido, tampoco ha señalado en su libelo, cuáles serían los actos o hechos materiales que su parte ha realizado como poseedor no dueño del terreno que pretende reivindicar, omisión que impediría también acoger su demanda.

Agrega que el predio del demandante reconvenicional, contiene edificaciones que no han sido visadas por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, por lo que la autoridad competente y técnica encargada para autorizar este tipo de construcciones fue pasada por alto, encontrándose el predio del demandante reconvenicional en una situación irregular.

Por lo expuesto, solicita el rechazo de la demanda reconvenicional, con costas.

OCTAVO: Que, con fecha 27 de febrero de 2019, folio N° 22, se tuvo por evacuado en rebeldía el traslado para la dúplica de la demanda principal y para la réplica de la demanda reconvenicional.

NOVENO: Que, con fecha 12 de marzo de 2019, folio N° 25, se tuvo por evacuado en rebeldía el traslado para la dúplica de la demanda reconvenicional.

DÉCIMO: Que, con fecha 03 de abril de 2019, se llevó a efecto la audiencia de conciliación, con la asistencia de la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada, la que no prosperó, atendida la inasistencia de la parte demandada.

UNDÉCIMO: Que, con fecha 04 de mayo de 2019, folio N° 30, rectificada con fecha 13 de enero de 2020, folio N° 47, se recibió la causa a prueba, rindiendo testimonial ambas partes.



«RIT»

Foja: 1

DUODÉCIMO: Que, la parte demandante presentó los dichos de cuatro testigos: Eugenio Héctor Rivera Ordoñez, Camila Elizabeth Ossandón Rojas, Patricia Angélica Rojas Gajardo y Héctor Patricio Oyarzún Hanke.

Con fecha 14 de febrero, folio N° 77, el testigo Rivera, sin tachas, declara al primer punto de prueba que es efecto, desde que lo conoce siempre ha vivido ahí y después siguió con sus hermanos.

Al segundo punto de prueba, indica que es efectivo, su vecino del lado sur, construyó una edificación de tres pisos de material ligero, de unos seis u ocho metros, pero se ve que los tomó, en una forma triangular desde el suelo. Tiene que haber sido en agosto o septiembre de 2017, la última vez que lo vio.

Al tercer punto de prueba, señala que es efectivo, pues en una oportunidad el demandante le comentó que quería construir y esos metros le privan de ampliar su casa, construir de nuevo y se siente perjudicado, pues la casa está pegada a la porción de terreno.

Al quinto punto de prueba, señala que es efectivo, pues el demandante le señaló que le dijo al vecino que le estaba tomando esos metros de terreno y no le hizo caso. No había división entre los terrenos.

A continuación, la testigo Ossandón, sin tachas, declara al primer punto de prueba que es efectivo, que lo ha visitado en ese domicilio y también allí vive su hermana.

Al segundo punto de prueba, señala que es efectivo, que una vez, en un cumpleaños, el demandante comentó que quería postular a un subsidio de renovación de inmueble, pero el hecho de que el vecino había construido le significaba que su proyecto tenía que ser más pequeño. La construcción del vecino tiene forma de triángulo, de 7 metros aproximadamente y de material ligero.

Al tercer punto de prueba señala que es efectivo, que el demandante está postulando a un subsidio de reconstrucción y fueron a medir el terreno. La consecuencia de la construcción del vecino, fue que su proyecto quedaría más chico y también el de su hermana.

Al quinto punto de prueba indica que está de mala fe, pues mediante conversación con la hermana del Sr. Morales Vera supo que el demandante fue a conversar con el vecino y le pidió retirar lo construido, pero éste le dijo que no, porque era su terreno. Esta conversación fue motivada porque fueron del subsidio



«RIT»

Foja: 1

a medir y ahí le dijeron que el proyecto debía ser más pequeño a causa de esta construcción del vecino.

A continuación la testigo Rojas, sin tachas, declara al primer punto de prueba que es efectivo, lo cual sabe porque ha visitado la casa de la hermana y ella le mostró los papeles que quedaron cuando fallecieron sus papás.

Al segundo punto de prueba, señala que es efectivo. Agrega que el demandado le ocupó una franja de terreno al demandante que obviamente no puede usar. La franja la ha visto, es una ampliación de casa hecha con pedazos para tener más piezas para arrendar. No está bien construida, es todo de material ligero, la ha visto cuando baja caminando, incluso ha notado que está inclinada unos 7 metros, empieza frente de la casa y se va ampliando hacia atrás. La separación es la casa misma.

Al tercer punto de prueba, señala que es efectivo, que no puede postular al subsidio porque se está ocupando una parte del terreno.

Al quinto punto de prueba, señala que el demandado está de mala fe, pues hizo la ampliación a sabiendas de que el terreno no era de él. El demandante fue a conversar con demandado y no lo tomó en cuenta. La hermana del Sr Morales lo comentó en una reunión social y también comentó que le han sacado partes municipales por estas construcciones.

Con fecha 20 de julio de 2021 el testigo Oyarzún, sin tachas, declaró al primer punto de prueba que efectivamente, al analizar las inscripciones de la propiedad del Sr. Morales constató lo que le correspondía a su propiedad y la descripción se ajustaba a las características del terreno. La superficie está dibujada en el plano que presentó. No tiene a mano la superficie exacta y está expresada en el plano que hizo. Los deslindes del predio son al norte en 25.40 metros; al sur en 15 metros y 9.70 metros; al oriente con camino del Pajonal en 10.60 metros y 14.30 metros con un vecino y al poniente en 11, 60 metros y 14,60 metros.

Repreguntado, señala que el informe acompañado a la demanda, que se le exhibe lo hizo él en base a una visita a terreno que realizó y a la revisión de los planos disponibles y el título de la propiedad del Sr. Morales y que la firma en éste consignada, corresponde a la suya. Asimismo, ratifica el documento exhibido y expresa que el documento corresponde a su autoría y que el contenido está correcto.



«RIT»

Foja: 1

Repreguntado sobre la forma del lote del demandante, indica que el terreno del Sr. Morales tiene una forma de "L" con uno de sus frentes hacia la calle principal, camino Pajonal y en la parte posterior tiene una prolongación hacia el lado sur.

Al segundo punto de prueba, señala que efectivamente existe una zona en el deslinde común de ambos terrenos, en que hay una ocupación de parte del terreno por el vecino del Sr Morales. Esa ocupación es de aproximadamente 7.5 metros cuadrados. En el deslinde sur el Sr Morales, correspondiente al deslinde norte del vecino.

Repreguntado, señala que la zona ocupada se encuentra construida por una edificación de material ligero y transgrede en forma evidente la normativa municipal respecto a las características que deben cumplir las edificaciones adosadas a los deslindes. Esta Zona construida por el vecino sobrepasa la altura lineal, no posee cortafuego y tiene abertura de ventanas hacia el vecino, situaciones todas que va en desmedro de la calidad del terreno del Sr. Morales. Por estas razones, el vecino ha sido conminado por la Dirección de Obras Municipales a regularizar esta situación de las construcciones, cosa que no se ha hecho.

Respecto a la metodología que empleó para concluir que el demandado ocupaba una franja de 7,5 metros cuadrados del demandante, indica que se hicieron mediciones a huincha en terreno, comparando estas medidas con el plano generador del lote del Sr. Morales y constatando la diferencia presentada.

Repreguntado por el motivo por el cual en su informe acompañado en autos, aparece una conclusión distinta al informe pericial de autos, que se le exhibe, señala que por la geometría propia del terreno del Sr. Morales de cierta complejidad, es posible que haya alguna diferencia en las mediciones. Se agrega a esto, la dificultad de la medición en el terreno del Sr Morales, ya que se encuentra ocupado por una construcción. Es posible también que el pasaje Moratín, que se tomó como referencia haya tenido variaciones en su trazado, al momento de ser urbanizado.

Contrainterrogado, señala que sabe que el demandado Sr. Baradit fue conminado a regularizar su construcción porque tiene a la vista la resolución de la DOM, N° 806 del año 2018, en la cual se le ordenó presentar un expediente a la Dirección de Obras Municipales para regularizar todas la edificaciones emplazadas en su predio. Se menciona en este documento, la existencia de ventanas que debe



«RIT»

Foja: 1

cerrar, la construcción de un cortafuego del límite de adosamiento que está transgredido y sabe que el Sr. Baradit no ha cumplido con esta resolución pues hace unos cuatro meses pasó por afuera de la propiedad del Sr. Morales y estaba igual.

Al tercer punto de prueba, señala que es efectivo que aparte de la ocupación de la zona descrita, las edificaciones adosadas al deslinde por su precaria estructura, son de más de dos pisos de altura y constituyen un riesgo para el Sr Morales en caso de colapso de esta estructura.

Al cuarto punto de prueba, señala que la zona ocupada por el vecino del Sr Morales constituye un riesgo y un detrimento para el terreno del Sr Morales. Este riesgo se puede expresar, por el riesgo de incendio que va comprometer al terreno del Sr. Morales, como también el eventual colapso de la estructura edificada por el vecino. Cabe mencionar la relación de alturas entre los dos predios. El vecino del Sr. Morales está en la parte alta y el Sr. Morales está en la parte baja con una diferencia de casi tres pisos de altura, es decir, hay un riesgo evidente para el Sr. Morales por las razones expuestas.

Repreguntado, señala que el Sr. Morales, ha tenido problemas para conseguir un subsidio para mejorar su vivienda, por la existencia de esta situación irregular con su vecino, lo que le consta pues esto apareció dentro de la demanda. Agrega que la ventana constituye una transgresión a la condición de cortafuego que debe tener un deslinde adosado al vecino. También constituye según la ordenanza una violación a la privacidad.

DÉCIMO TERCERO: Que, la parte demandada presentó los dichos de dos testigos: Pamela Andrea Soto Reveco y Elena Margarita Urbina Reyes.

Con fecha 14 de febrero, folio 78, la testigo Soto, tachada, declara al sexto punto de prueba que el señor Baradit es el actual propietario de ese inmueble, lo cual le consta ya que en algún momento le mostró los papeles, como planos y otros para informarle donde estaba. El señor Baradit compró la casa el año 80 y deslinda con los Morales por una parte, por la otra con un señor de nombre Juan.

Al séptimo prueba indica que no es efectivo que el señor Baradit haya privado de la posesión de una parte del terreno al señor Morales, lo cual le consta ya que un día pasó por el inmueble y había unos niños midiendo, le señalaron que eran topógrafos y estaban midiendo la casa de don Patricio Baradit.



«RIT»

Foja: 1

A continuación, la testigo Urbina, sin tachas, declara al sexto punto de prueba que es efectivo, porque les compró la casa a sus padres, aproximadamente en 1980. Los deslindes del terreno para el lado izquierdo están los Morales que son los demandantes y al lado derecho está la familia Durán.

Al séptimo punto de prueba, estima que es efectivo, porque antes era más terreno el que tenían y no se podía construir nada allí y su ex esposo quiere hacer un cerco. La ocupación se habría producido a los pies del terreno, porque por un lado hay calle.

Repreguntada, señala que la pérdida de terreno se produjo una vez que había temporal, como es un terreno muy suelto, incluso se fueron árboles abajo y tuvieron que pagar daños, es un terreno que no sirve de mucho.

DÉCIMO CUARTO: Que, con fecha 04 de marzo de 2020, folio N° 101, se llevó a efecto la audiencia de absolución de posiciones, declarando el demandante Eric Morales Vera, al tenor del pliego de posiciones agregado en autos en el señalado folio.

En la mencionada audiencia, el demandante confesó que es efectivo que el señor Patricio Baradit es el dueño de la propiedad raíz ubicada en calle Pajonal N° 608 de Valparaíso, propiedad raíz que deslinda con la suya en la posición norte/sur, al norte de la propiedad del señor Baradit y al sur de su propiedad raíz; que el señor Baradit se encuentra excedido en su cerco, según las mediciones en terreno realizadas en varias oportunidades entre los años 2018 y 2019, por el arquitecto Luis Álvarez, que está a cargo de la construcción para su postulación al Serviu, a fin de realizar los planos de construcción y por don Héctor del colegio de arquitectos, para corroborar que las mediciones eran las correctas; que, con el objeto de dirimir la materia de autos se encomendó la realización de un levantamiento topográfico, pero fue realizada por un arquitecto.

DÉCIMO QUINTO: Que, con fecha 05 de marzo de 2020, folio N° 104, se llevó a efecto la audiencia de absolución de posiciones, declarando el demandado Nelson Baradit García, al tenor del pliego de posiciones agregado en autos a folio N° 103.

En la señalada audiencia, el demandado confesó que es efectivo que es dueño del inmueble ubicado en Calle Pajonal N° 608, Cerro Merced, Valparaíso; que el inmueble del demandante, don Eric Morales Vera, ubicado en Calle Pajonal



«RIT»

Foja: 1

N° 606, Cerro Merced, Valparaíso, es vecino, colindante o limita con su propiedad y que dentro de sus límites tiene construida una edificación de material ligero.

DÉCIMO SEXTO: Que, en el primer otrosí de su libelo el demandante acompañó digitalmente los siguientes documentos: a) Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 4932, número 8053 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; b) copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 4932 vuelta, número 8054 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; c) copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 3747, número 5966 del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; d) copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 1559 vuelta, número 2751 del Registro de Propiedad del año 1988 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; e) tres fotografías de la porción disputada del predio y construcción de material ligero; f) copia simple de denuncia efectuada ante don Sergio Miranda Zambrano, Director de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, el 20 de noviembre del año 2018, correspondiente al ingreso número 7453; g) certificado de avalúo fiscal del inmueble Rol 5094-19 de la comuna de Valparaíso; h) certificado de avalúo fiscal del inmueble Rol 5094-1 de la comuna de Valparaíso; i) Informe elaborado por el arquitecto Héctor Oyarzún Hanke (custodia N° 3028-2018); j) copia del plano de subdivisión de una propiedad mayor, en el cual se genera el Lote N° 1, plano agregado con el número 457 bis al Registro de Documentos del año 1985 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso (custodia N° 3028-2018); k) copia del plano de arquitectura de la casa que pretende construir con el subsidio de construcción en terreno propio; y l) privilegio de pobreza.

Tales documentos no fueron objetados.

Además, en el tercer otrosí de los escritos de fecha 06 y 22 de enero de 2020, folios N° 43 y N° 52, acompañó digitalmente los siguientes documentos: a) copia autorizada de la inscripción de dominio de la propiedad de fojas 4932, número 8053 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; b) copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 4932 vuelta, número 8054 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; c) copia autorizada de la inscripción de dominio de la propiedad de fojas 3747 número 5966 del Registro de Propiedad



«RIT»

Foja: 1

del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; d) certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, Litigios y Bien Familiar del inmueble ubicado en Calle Pajonal N° 606, Cerro Merced, Valparaíso, perteneciente a Eric Rodrigo Morales Vera; e) copia autorizada de la inscripción de dominio de la propiedad de fojas 1559 vuelta, número 2751 del Registro de Propiedad del año 1988 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; f) copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 2153, número 2729 del Registro de Propiedad del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; g) copia autorizada del plano de la propiedad del demandante, agregado bajo el número 457 bis del Registro de Documentos del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; h) certificado de avalúo fiscal detallado del inmueble Rol número 5094-19, emanando del Servicio de Impuestos Internos; i) copia simple de la Resolución N° 806 de fecha 28 de diciembre del año 2018, emanada de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, dictada a raíz de la denuncia número de ingreso 7453 de fecha 20 de noviembre del año 2018, efectuada por el demandante, donde la entidad municipal le ordenó al demandado regularizar todas las edificaciones emplazadas en la propiedad ubicada en calle Pajonal N° 608, Rol 5094-1.

Tales documentos no fueron objetados.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en lo principal del escrito de fecha 14 de febrero de 2020, folio N° 79, la parte demandada acompañó los siguientes documentos: a) certificado de fecha 19 de enero de 2019 emitido por Empresa de Asesorías en Construcción, Ingeniería y Corretaje Carlos Ramírez EIRL, respecto a la ratificación de plano topográfico que indica; b) plano topográfico ejecutado por don Rafael López Yáñez en enero de 2019; c) certificado de dominio vigente e inscripción del inmueble de fojas 1559 vuelta, número 2751 del Registro de Propiedad del año 1988 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso. Documentos guardados en custodia N° 414-2020.

Tales documentos no fueron objetados.

DÉCIMO OCTAVO: Que, con fecha 31 de agosto de 2021, folio N° 151, se citó a las partes para oír sentencia.

DÉCIMO NOVENO: Que a conocimiento del tribunal se ha sometido una acción ordinaria reivindicatoria, al amparo de lo dispuesto en el artículo 889



«RIT»

Foja: 1

de Código Civil, que es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor sea condenado a restituírsela.

Que a partir de la hipótesis que contiene el artículo reseñado en el párrafo anterior, se colige que los presupuestos de la acción reivindicatoria, son los siguientes: a) que el actor sea dueño de la cosa, b) que se trate de una cosa singular y susceptible de reivindicar y c) que el reivindicante esté privado de la posesión por el demandado.

Que la ya citada acción supone la concurrencia de las tres condiciones, correspondiendo la prueba pertinente al actor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1698 de Código Civil.

VIGESIMO: Que en cuanto al primer requisito, el actor ha acreditado mediante las copias de inscripción de fojas 4932 N° 8053 del Registro de Propiedad del año 2013, fojas 4932 vuelta, N° 8054 del Registro de Propiedad del año 2013 y de fojas 374, número 5966 del Registro de Propiedad del año 2017, todos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, que es titular de dominio del denominado Lote N° 1, que es parte del lote uno de la manzana A, cerro Pajonal, con los siguientes deslindes: Al Norte, en 25,40 metros con propiedad de don Luis A. Núñez; Al Sur, lote dos antiguo, hoy en 15,00 metros con Eliseo Urbina y en 9,70 metros con antiguo lote tres; Al oriente, parte con Alejandro Chaparro y Julia Inostroza y Camino del Pajonal en 10,60 metros y en parte con don Eliseo Urbina en 14,30 metros y al poniente, en 11,60 metros con lote dos de Oscar Morales Carrasco y en 14,60 metros con lote tres de Renato Martínez Martínez (folio N° 4).

VIGESIMO PRIMERO: Que en cuanto al segundo requisito, esto es, que se trate de una cosa singular, éste apunta a que el predio o retazo reclamado debe ser correctamente individualizado, o sea que no quepa duda acerca de su identidad, de tal forma que si eventualmente se acogiere la demanda ésta pueda ser cumplida bastándose a sí misma; siendo necesario que el actor no sólo señale la cabida del predio o retazo, sino también deben quedar indubitados los deslindes particulares del paño de tierra de que se trata, así como las dimensiones de éstos para cumplir la exigencia de la singularidad de la cosa.

VIGESIMO SEGUNDO: Que en cuanto a la pretensión del actor, (Sr. Morales), se trata del titular de dominio de un predio denominado Lote N° 1, que individualiza y se encuentra amparado en las inscripciones de dominio señaladas



«RIT»

Foja: 1

en el considerando vigésimo, donde constan claramente los deslindes del predio, precisando que éste, presenta un deslinde Oriente hacia el camino del Pajonal, el que alcanza una longitud de 10,60 metros. Asimismo, se acompañó plano de subdivisión (custodia N° 3028-2018), correspondiente a aquel archivado bajo el N° 457 bis del Registro de Documentos del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, donde se indica que el Lote N° 1 (Sr. Morales) tiene una superficie de 408,70 metros cuadrados.

A su turno, el demandado ampara su dominio en la inscripción de dominio de fojas 1559 vuelta, N° 2751 del Registro de Propiedad del año 1988 del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, el que deslinda igualmente al oriente con el camino del Pajonal en 10 metros.

Que en su libelo, el actor explica que la parte demandada, ha invadido su deslinde sur, en una extensión triangular equivalente a 7,5 metros cuadrados; concluyendo que se le ha privado de la posesión de la superficie, sin indicar, en forma circunstanciada, la ubicación y longitud del retazo, así como de cada uno de los deslindes que lo componen.

Así, el tribunal estima que el actor no ha singularizado el retazo que reivindica, ya que se limita a reclamar un retazo de terreno de forma triangular que alcanzaría a los 7,5 metros cuadrados, lo que en la eventualidad de ser acogida la acción, al no precisar deslindes, en cuanto a su ubicación y extensión, imposibilita el cumplimiento.

Por lo demás, en el peritaje evacuado por el Ingeniero Geomensor, don Jaime Ferrada Gatica, a folio N° 121, valorado de acuerdo a las reglas de la sana crítica, difiere de la postura de la parte demandada, en cuanto afirma que existe una ocupación mínima de la propiedad del demandante sobre la propiedad del demandado de 0,274 metros cuadrados, la que, según el plano adjunto, correspondería a una superficie triangular en parte del deslinde sur del demandante; lo cual refuerza la postura del tribunal, esbozada en el párrafo que antecede, en cuanto se debió singularizar el retazo reclamado, respecto a su ubicación y deslindes.

VIGÉSIMO TERCERO: Que el tribunal, teniendo a la vista las respectivas inscripciones de dominio, más la pericia legalmente evacuada por el Ingeniero Geomensor Sr. Ferrada, sólo puede colegir, que se trata de predios colindantes, (los de demandante y demandado), lo que podría permitir el ejercicio



«RIT»

Foja: 1

de la acción de demarcación, contemplada en el artículo 842 de Código Civil, pero no aparece cumplido el requisito de la singularización del retazo de predio que se pretende reivindicar por el actor, como ya se esbozó en el fundamento vigésimo segundo.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, en cuanto a la demás actividad probatoria, el tribunal tiene presente que el informe realizado por el arquitecto Héctor Oyarzún Hanke, acompañado por la parte demandante a folio N° 4, tuvo únicamente a la vista para su elaboración, la inscripción de dominio y copia del plano de subdivisión del predio del actor, sin tener a la vista los antecedentes que permitiesen individualizar el predio del demandado, el que ni siquiera aparece medido en su totalidad en el plano de análisis de deslindes que sustenta su informe.

Por su parte, aparece como verosímil la posición del perito Sr. Ferrada, en su informe de folio N° 121 quien realizó las mediciones con el instrumental topográfico pertinente y vuelo fotogramétrico con drone, precisando que en el terreno del demandado coinciden sus deslindes perimetrales con la superficie en metros cuadrados informada en la escritura, dando cuenta de una ocupación mínima. No obstante lo anterior, cabe precisar el mencionado perito informa que no se encontraron límites visualmente consolidados, en su parte posterior, tomando como referencia para sus mediciones el Pasaje Moratín, dibujando los deslindes del lote 1 (demandante), se dibujaron de acuerdo a las medidas señaladas en su escritura y plano de subdivisión y sin que ambos informes hayan analizado las superficies de ambos predios, resultan insuficientes para acreditar el tercer requisito para que sea procedente la acción reivindicatoria, esto es, que el reivindicante esté privado de la posesión por el demandado.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, en consecuencia, la demanda de lo principal del folio 1, será rechazada, sin que la prueba que no se hubiere ponderado, influya en lo que se dirá en lo resolutivo de la sentencia.

VIGÉSIMO SEXTO: Que en el primer otrosí del folio 10, la parte demandada, deduce una demanda reconventional de reivindicación, respecto de un retazo de terreno que el actor principal ocuparía de una superficie situada en el deslinde su de su predio.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, para el análisis de la acción deducida cabe tener presente lo expuesto en el considerando décimo noveno, respecto a los requisitos que hacen procedente la acción reivindicatoria y en este caso, es el



«RIT»

Foja: 1

propio libelo el que señala expresamente desconocer la superficie que pretende reivindicar, amparando su pretensión únicamente en la parte no achurada de un plano, que es incorporado mediante fotografía al libelo, pero que carece de las mediciones correspondientes para dar certeza de su ubicación y deslindes, todo lo cual permite colegir que no satisface el requisito de singularizar del retazo de predio que se pretende reivindicar. Asimismo, no se allegaron los medios probatorios idóneos que sustentaran sus afirmaciones y porque su postura no es recogida en ninguno de las mediciones realizadas a los predios involucrados.

Que por lo expuesto, deberá ser rechazada la demanda reconvenzional, de reivindicación, deducida por el demandado principal, en el primer otrosí de folio 10.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, la prueba que no se hubiere ponderado en nada altera lo que se dirá en lo resolutive.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 724, 889, 904, 1698 y 2505 de Código Civil, artículos 144, 159, 170, 254, 262, 341, 346, 358, 409, 428, 430 y 432 de Código de Procedimiento Civil y artículos 591 y 600 de Código Orgánico de Tribunales, se declara:

I.- En cuanto a tachas:

1.- Que se acoge la tacha deducida por la parte demandante a folio N° 78, respecto de la testigo Sra. Soto.

II.- En cuanto al fondo:

2.- Que se rechaza, en todas sus partes, la demanda reivindicatoria, deducida por Eric Rodrigo Morales Vera, en lo principal del folio 1.

3.- Que se rechaza la demanda reconvenzional, sobre reivindicación, deducida por Patricio Nelson Baradit García, deducida en el primer otrosí de folio 10.

4.- Que atendido el mérito del Certificado de Beneficio de Asistencia Jurídica, (folio 4), se exime al actor principal, (Sr. Morales), del pago de costas.

5.- Que, por haber litigado con motivo plausible, se exime al actor reconvenzional, (Sr. Baradit), del pago de costas.

Regístrese y en su oportunidad, archívese.

ROL N° 3113-2018

Dictada por Patricia Montenegro Vásquez, Juez Titular



«RIT»

Foja: 1

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



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 04 de abril de 2021, 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>