

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Pichilemu
CAUSA ROL : C-79-2018
CARATULADO : AGUIRRE/Arraño

Pichilemu, catorce de Noviembre de dos mil dieciocho

VISTOS

Con fecha **12 de abril de 2018**, comparece don **RODRIGO GUERRERO ROMAN**, abogado cédula de identidad N° 15.969.161-3, con domicilio en calle Ángel Gaete s/n, Pichilemu, en representación de don **CARLOS RAUL AGUIRRE SÁNCHEZ**, cédula de identidad N° 2.719.643-8, con domicilio en calle Federico Errázuriz N° 239, Pichilemu, quien deduce denuncia de obra nueva en contra de doña **MARIA ANGÉLICA ARRAÑO CORNEJO**, ignora Rut y profesión y oficio, domiciliada en calle Manuel Bulnes N° 284, Pichilemu.

Con fecha **26 de abril 2018** se **notificó personalmente** la querrela de autos.

Con fecha **11 de mayo** se lleva a efecto la **audiencia de contestación, conciliación y prueba**. Audiencia en la cual se llama a las partes a **conciliación**, la que **no se produce** y se **recibe la causa a prueba**, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

“1° Efectividad de que el demandante es poseedor inscrito del inmueble donde se está construyendo y es objeto de dicha controversia.

2° Efectividad de estarse construyendo una obra nueva por la querrellada en terreno ajeno.

3° Efectividad de que la parte querrellada tenga permiso municipal para realizar dicha construcción.”

Con fecha **17 de agosto de 2018**, se **citó** a las partes a **oír sentencia**.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que comparece don Rodrigo Guerrero Román, abogado en representación de don CARLOS RAUL AGUIRRE SANCHEZ, ya individualizados, quienes deducen denuncia de obra nueva en contra de doña MARIA ANGELICA ARRAÑO CORNEJO, también individualizada.



Funda su libelo señalando que la demandada se encuentra construyendo una obra sobre el suelo del que su representado está en posesión, a saber el bien raíz ubicado, en calle Federico Errázuriz N° 205, de la comuna de Pichilemu, cumpliendo con esto el presupuesto indicado en el artículo 930 del Código de Procedimiento Civil que señala *“El poseedor tiene derecho para pedir que se prohíba toda obra nueva que se trate de construir sobre el suelo de que está en posesión”*.

Agrega que la obra es nueva, se encuentra iniciada pero aún no ha finalizado, es más, para dicha construcción no existe permiso alguno de edificación, ni tampoco se han pagado los permisos correspondientes, por lo que se realizó la denuncia correspondiente ante el Director de Obras Municipales de esta ciudad, ya que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que para poder edificar, el individuo debe contar con un permiso de edificación y también pagar por él, lo que no está ocurriendo estando el demandado incumpliendo la Ley.

Indica que por estos motivos es que la edificación construida es una obra ilegal y habilita a su representado a interponer la acción por cuanto se está construyendo en el suelo del cual tiene su posesión actual.

Finalmente requiere tener por entablada denuncia de obra nueva decretando la suspensión inmediata de la obra, mandando que se tome razón de estado y de las circunstancias de dicha obra y se aperciba a quien la ejecuta con la demolición a su costa de lo que en adelante se construya, bastando para llevar a efecto la suspensión que se decrete, que se notifique la resolución a quien esté dirigiendo o ejecutando la construcción y en definitiva ordenar la demolición total de la obra a costa del denunciado o en subsidio ratificar la suspensión provisional que se decrete y el pago de los perjuicios que reserva para el cumplimiento del fallo definitivo, con costas.

SEGUNDO. Que en la audiencia de rigor, la demandada contesta por escrito la querrela interpuesta solicitando el rechazo de la misma en base a los siguientes antecedentes:



Indica que le parece extraño que el querellante aduzca tener la posesión de parte del inmueble que singulariza como inmueble ubicado en calle Errázuriz N° 205 de la comuna de Pichilemu.

Agrega que su representada ejerciendo las facultades que le confiere la Ley las que son sustentadas por el Constitución Política de la República, inició los trabajos de construcción objeto de la querella dentro de los deslindes de un inmueble singularizado como Lote B, ubicado en calle Federico Errázuriz N° 205 que es parte de un inmueble ubicado en la ciudad y comuna de Pichilemu, lote que según plano de subdivisión agregado bajo el N° 118 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 2016 tiene una superficie de 302,95 metros cuadrados que deslinda: Norte, con Lote A, en diecinueve coma sesenta y cuatro metros; Sureste, con calle Federico Errázuriz en nueve coma cero cero metros y en quince coma veinte metros con sitio de Raúl Aguirre; Suroeste, con Raúl Aguirre en diez coma ochenta metros y José Quijada en ocho coma sesenta metros separado por cerco y Noreste, con Fernando Weitssier, en veinticuatro coma diez metros, separado por cerco. Inmueble que figura inscrito a su nombre a fojas 983 N° 817 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 2016.

Señala que sin perjuicio de lo anterior, el Lote B proviene de la subdivisión del inmueble inscrito a fojas 32 N° 32 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 2009, tomo de Bienes Nacionales del cual queda claro el deslinde y la forma originaria de la propiedad, es por ello que la querella debe ser rechazada en todas sus partes y con expresa condenación en costas toda vez que el emplazamiento de la construcción material del presente pleito forma parte por adherencia de un predio del cual no solo tiene la posesión inscrita sino igualmente la posesión material.

Alega que el referido lote B no solo tiene su numeración e inscripción conservatoria a su nombre, sino que también tiene reconocimiento ente el SII, de tal manera que todas las alegaciones a su respecto por parte del querellante, solo tiene por objeto paralizar la construcción de su casa habitación.

Solicitando en definitiva tener por contestada la querella, rechazándola en todas sus partes, con costas, requiriendo además se le permita continuar con la



construcción ya iniciada por estar emplazada en un inmueble distinto al que el querellado tiene su actual posesión.

TERCERO. Que conforme lo dispone el artículo 1698 del Código Civil, *incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega de aquellas o de éstas.*

CUARTO. Que para acreditar sus dichos el querellante se valió de la siguiente prueba:

Prueba documental

1. Escritura pública de reinscripción de fojas 834 vuelta N° 450 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, del año 2011.
2. Denuncia efectuada ante el Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, de fecha 08/03/2018.
3. Copia de sentencia de causa Rol N° C-209-2016 de fecha 17 de febrero de 2017 de este Tribunal, seguida por Querrela de Restitución por doña María Angélica Arraño Cornejo, en representación de don Carlos Arraño Cornejo, contra de don Carlos Aguirre Sánchez.

Prueba Confesional

Comparece doña María Angélica Arraño Cornejo, quien declarando al tenor del pliego de posiciones acompañado señala que es efectivo que se encuentra construyendo una obra sobre el suelo de un bien raíz ubicado en calle Federico Errázuriz N° 205 de esta comuna, obra que es nueva, que no existía en dicho lugar y que se encuentra iniciada, que se está construyendo, es decir, se encuentra aún en ejecución y que tiene permiso para edificar, permisos que se encuentran pagados. Declara que ella es la propietaria y poseedora del terreno ubicado en calle Federico Errázuriz N° 205 de esta comuna, no don Carlos Aguirre, finalmente declara que la obra se encuentra paralizada.

Prueba testimonial

Con fecha 11 de mayo de 2018 comparece don José Miguel Aravena Vidal, quien declarando al tenor del primer punto del probatorio señala que hace unos 15 a 16 años que es pescador, que le ha entregado pescados al querellante



y que le consta que siempre ha sido el dueño por cuanto le deja las cajas y retira los envases desde el sitio en cuestión y que lo conoce desde hace 18 años aproximadamente. Que conoce el sitio de toda la vida, su dueño siempre ha sido don Manuel Aguirre, lo cual le consta ya que siempre ha dejado y retirado envases del local que es de él, desde 1982 ya que le llevaba pescados a la esposa del señor Aguirre cuando estaba viva. Que no conoce la inscripción conservatoria como tampoco los planos, ni el certificado de número de agosto de 2017. Al punto segundo del auto de prueba declara que la querellada está construyendo una obra de madera, específicamente en la propiedad de don Carlos desde hace más de dos meses que ha visto. Indica que es una obra nueva, ya que es de madera viva, la que cree se encuentra paralizada hace un par de meses, ya que no hay avances. Agrega que existe una denuncia interpuesta ante el Juzgado de Policía Local en contra de la querellada de autos, aludiendo que no tiene permiso para realizar dicha construcción, denuncia efectuada por construir en el terreno del querellante, lo cual le contó el hijo de don José ya que trabajaban juntos

Comparece también doña Ana Etervina González Rodríguez, quien declarando al tenor del punto primero del probatorio señala que el propietario del inmueble es doña Raquel, la mujer de don Raúl Aguirre, lo cual le consta ya que ella tenía un kiosco frente a su casa. Cruzaba donde la “mamita Raquel” y la ayudaba a hacer las cosas ya que ella era viejita. Que como pasaba ahí la “mamita Raquel” le hablaba que eso era de ellos y que tenían hasta escrituras, que desde hace más de 30 años que están en posesión, que tenía un perro y cajas atrás y salían a tender ropa en ese patio. Que no ha visto ninguna inscripción de dominio, tampoco ha tenido en sus manos el plano N° 06201-380, tampoco conoce el certificado de número N° 937. Al Punto Segundo del probatorio señala desde el verano de 2018 los Arraño están construyendo, ella lo vio, es de palos y ladrillos, construcción que es nueva ya que antes estaba pelado, la cual está paralizada, no sabe desde cuándo pero no están trabajando. Al punto tercero declara no saber.

Se presenta a estrados don José Agustín Acevedo Ortíz, quien declarando al tenor del punto primero del probatorio señala que don Carlos Aguirre es el dueño, que él llegó en 1982 y le arrendó arriba, propiedad que conoce desde



el 16 de agosto de 1982, ya que Carlos lo llevó a conocer su propiedad y sus hijos. Declara que no ha tenido en sus manos la inscripción conservatoria, tampoco ha visto la inscripción conservatoria que figura a nombre de María Emilia Cornejo Bozo, ni el plano N° 06201-380 SU, que no sabe si el certificado 937 de agosto de 2017 del inmueble de calle Federico Errázuriz N° 2015 figura a nombre de doña María Emilia Cornejo Bozo. Al Punto Segundo declara que la querellada está construyendo en la propiedad que siempre ha sido de don Raúl, desde diciembre y la obra gruesa a fines de febrero de 2018 y los primeros días de marzo dejaron de trabajar, específicamente está construyendo al sur de la casa de la demandada y al norte de la casa del demandante, los materiales son de madera, que la obra es nueva ya que vio cuando empezaron en diciembre a hacer los hoyos y a fines de febrero a construir más firme. Agrega que es lógico que Carlos Aguirre es el dueño, que no ha visto ningún documento ya que no puede entrometerse en las escrituras de otras personas. Que la obra está paralizada desde más menos 20 días. Respecto al punto tres del probatorio declara no saber.

Inspección Personal del Tribunal

En folio N° 29 rola Inspección Personal del Tribunal presidida por la Jueza Suplente de este Tribunal, en la cual se consigna que en el terreno en conflicto se encuentra la construcción, que es parte de una sucesión, que dicho terreno tiene forma de L y que los querellados si siguen construyendo y se amplían ocuparían también la parte posterior del querellante, dejando su propiedad sin patio, que existe diversidad de títulos vigentes y que algunos se sobreponen a otros.

QUINTO. Que por su parte la parte querellada rindió en autos la siguiente prueba.

Prueba documental

1. Inscripción de dominio que corre a fojas 32 N° 32 del Registro de Dominio de Bienes Nacionales del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 2009 y generado con fecha 30 de abril de 2018, y plano.
2. Resolución exenta N° 31 de fecha 25 de noviembre de 2009 del Ministerio de Bienes Nacionales, Región de O'Higgins.



3. Resolución exenta N° 31 de fecha 25 de noviembre de 2014 emanada de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu.
4. Inscripción en el Registro de Propiedad de fojas 993 a fojas 994 N° 827 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.
5. Plano de subdivisión de la propiedad de autos.
6. Certificado de número de fecha 30 de agosto de 2017.
7. Copia de plancheta y plano del inmueble de autos, emanado de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu.
8. Ordinario N° 000225 emanado del Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu, quien señala que revisado el historial de trámites aprobados en esa dirección, existe a nombre de doña María Cornejo Bozo, resolución exenta de subdivisión N° 018 del año 2012 emplazada en Federico Errázuriz N° 205 esquina J.J Aguirre.
9. En folio N° 23 rola Oficio N° 139-2018 Conservador Bienes Raíces.

Prueba testimonial

Con fecha 11 de mayo de 2018 comparece don Hernán Garrido Salas, quien declara al punto primero del probatorio que conoce la propiedad de autos, hace más de 40 años siendo su dueña doña Emilia Cornejo, posteriormente fue subdividida y vendida a sus hijos Angélica y Carlos, que vio la inscripción de dominio del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu a nombre de doña María Emilia Cornejo Bozo, respecto del inmueble ubicado en calle Errázuriz N° 205 de esta ciudad, inscripción que corresponde al año 2009, que vio también el plano correspondiente a la propiedad, pero no recuerda el número, y la resolución exenta de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu N° 51 en que señala la subdivisión del inmueble de autos, que tuvo en sus manos el certificado de número 937 de agosto de 2017 correspondiente al inmueble de autos a nombre de Maria Emilia Cornejo Bozo, declara que los dueños de la propiedad son doña Angélica Arraño y don Carlos Arraño, que doña Emilia Cornejo compró los derechos a los demás herederos. Indica que conoce la propiedad y su emplazamiento pero, es absurdo que conozca sus medidas. Al punto segundo del probatorio declara que la querellada está construyendo en su propiedad, no sabe desde cuándo pero que está por terminar la obra, pero que no se está trabajando. Finalmente al punto



tercero del probatorio indica que no le consta que la querellada tenga permiso para realizar la obra.

Comparece en autos doña María Magdalena Albornoz Cáceres, quien declarando al tenor del punto primero del probatorio señala que le consta que doña Emilia Cornejo es la dueña de la propiedad de autos, la que adquirió en el año 1999, no recuerda la fecha exacta, que vio las escrituras y planos, si no, no hubiese venido a declarar, documentos en los que aparece que la propiedad fue subdividida, pero que no recuerda en que año. Al punto segundo declara que no se está construyendo en terreno ajeno ya que corresponde a la señora Emilia Cornejo Bozo, que ella conoce el lote donde se está construyendo, esto es el Lote B, que desde hace un par de años que la dueña está construyendo en la propiedad. Al punto tercero del auto de prueba declara que si tiene permiso para construir, lo cual le consta ya que vio los papeles y vio que tenía permiso de construcción.

SEXTO. Que en los interdictos o juicios posesorios, entre los que figura la denuncia de obra nueva, no corresponde discutir el dominio de la propiedad, por cuanto éstos son juicios sumarísimos que se refieren únicamente al “hecho de la posesión” y a la o las obras nuevas que puedan estar realizándose en el inmueble que se posee, sin perjuicio del derecho a ella, y que tienen el carácter de preliminares de otros juicios ulteriores que debieran resolver el fondo.

SÉPTIMO. Que a la luz de lo prescrito en el inciso primero del artículo 930 del Código Civil, *“El poseedor tiene derecho para pedir que se prohíba toda obra nueva que se trate de construir sobre el suelo de que se está en posesión”*.

OCTAVO. Que así, se entiende por obra nueva toda cosa hecha que antes no existía o si existía, resulta diferente o de distinta naturaleza por las modificaciones a que fue sometida. Como asimismo, se debe comprender que el titular de la acción de denuncia de obra nueva es el poseedor del inmueble, quien podrá demandar que se prohíba toda obra nueva que se trate de construir sobre el suelo de que está en posesión.

NOVENO. Que atento a lo señalado en los considerandos precedentes, para pronunciarse sobre la procedencia de la acción intentada es fundamental, como cuestión previa, determinar si el actor tiene la calidad de poseedor y por



ende, si está en posesión del suelo en el cual se intenta construir una obra nueva y por tanto denunciable.

DÉCIMO. Que de acuerdo a nuestra normativa, en especial lo dispuesto en el artículo 924 del Código Civil, la posesión inscrita de los inmuebles se prueba mediante la competente inscripción conservatoria, en la cual deberán constar los respectivos deslindes del predio.

UNDÉCIMO. Que en la especie, atendido el mérito probatorio de los antecedentes que obran en este breve y concentrado interdicto es dable concluir, de la simple lectura de la inscripción de dominio aportada por la querellante que rola a folio 1, que don Carlos Raúl Aguirre Sánchez, es dueño de un sitio ubicado en Pichilemu y que adquirió con fecha 25 de febrero de 1985. Por su parte de la inscripción de dominio 000032 N° 32 de fecha 12 de marzo de 2009 aportada por la querellada en la audiencia de rigor, se desprende que doña María Emilia Cornejo Bozo es dueña de un inmueble ubicado en calle José Joaquín Aguirre N° 205 comuna de Pichilemu. Es por ello que de ambos títulos de dominio, se desprende que los deslindes de las propiedades no resultan del todo claros, lo que se ve reforzado con la declaración de los testigos de las partes, ya que don José Miguel Aravena Vidal, doña Ana Etervina González Rodríguez y don José Agustín Acevedo Ortíz deponentes de la querellante, son contestes en señalar que don Carlos Aguirre es poseedor de la propiedad desde el año 1982 aproximadamente. Misma situación ocurre con la declaración de los testigos aportados por la querellada don Hernán Garrido Salas y doña María Magdalena Albornoz Cáceres quienes declaran que la propiedad pertenece a doña Emilia Cornejo la que, posteriormente fue subdividida y vendida a sus hijos Angélica y Carlos, subdivisión que se tiene por acreditada de acuerdo a la documental rendida, en especial la resolución exenta N° 31 emanada de la Ilustre Municipalidad de Pichilemu y resolución exenta N° 53 de fecha 30 de abril de 2018, plano a nombre de la madre de la querellada y oficio N° 139-2018 emanado del Conservador de esta ciudad, rolante a folio N° 23.

DUODÉCIMO. Que de conformidad a lo señalado en el considerado precedente no es posible determinar si la obra nueva se encuentra correctamente emplazada dentro del límite del lote B, del cual da cuenta ser propietario el



demandado o si por el contrario, dicha construcción se está dentro de los límites que da cuenta, según su título, ser de dominio del querellante. Ello por cuanto, al parecer existe una superposición de títulos, lo que resulta más que suficiente para establecer que dicho punto escapa al objeto y fin de éste particular procedimiento. Es así entonces, que es necesario que se formule un pronunciamiento definitivo sobre los derechos que eventualmente corresponderían a las partes. Además, resulta ello más acorde con el principio de equidad que el terreno permanezca en su estado actual, hasta en tanto no se emita sobre el punto una resolución definitiva en el procedimiento declarativo que fuere de rigor.

DÉCIMO TERCERO. Que deberá rechazarse el argumento del demandado relativo a que la construcción efectuada se encuentra regularizada conforme a la Ley, por cuanto cabe señalar que el ejercicio de estas acciones es independiente de la existencia del permiso de edificación, el que si bien puede ser completamente legal y ajustarse en forma estricta a derecho, no puede impedir el ejercicio de la acción de denuncia de obra nueva, ejercida en autos.

DÉCIMO CUARTO. Que el actor ha solicitado en su libelo que se ordene la demolición de la obra nueva denunciada, pero a juicio de esta sentenciadora, no se ha acreditado en esta causa que el mantenimiento temporal de la obra nueva cause al actor un grave perjuicio como lo previene el artículo 569 del Código de Procedimiento Civil y por el contrario, si en el juicio ordinario declarativo se determinara que el terreno sobre el cual se hizo la edificación es verdaderamente de propiedad del demandado, se provocaría un grave daño o perjuicio a sus derechos, de modo tal que resulta de equidad no disponer la demolición en esta resolución, razón por la cual se rechazará también el pago de los perjuicios.

DÉCIMO QUINTO. Que atendido lo analizado, se hace innecesario referirse al resto de la prueba rendida en autos, ya que no influyen en las conclusiones a que ha llegado éste Tribunal.

DÉCIMO SEXTO. Que no se condenará en costas al demandante, por cuanto estima el Tribunal que ha tenido motivo plausible para litigar.

Y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 924, 930, 931, 1698 y demás pertinentes del Código Civil, y 160, 170, 346, 358 N° 7, y 565 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:**



I.- Que se RECHAZA la acción deducida de denuncia de obra nueva deducida con fecha 12 de abril de 2018 por don Carlos Raúl Aguirre Sánchez en contra de doña María Angélica Arraño Cornejo, sólo en cuanto se ratifica y ordena la suspensión o paralización indefinida de las obras materia de este juicio.

II.- Que se RECHAZA la pretensión del demandante de ordenar la demolición de la obra nueva y a los perjuicios señalados.

III.- Que cada parte pagará sus costas.

Anótese, Regístrese, Notifíquese y Archívese, si no se apelare.

Rol.: C-79-2018

**PRONUNCIADA POR AMÉRICA ROJAS ROJAS, JUEZ SUPLENTE DEL
JUZGADO DE LETRAS, GARANTÍAS, FAMILIA Y DEL TRABAJO DE
PICHILEMU**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Pichilemu, catorce de noviembre de dos mil dieciocho

