



NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Ancud
CAUSA ROL : C-155-2019
CARATULADO : DIMTER/PERALTA

Procedimiento: Ordinario

Materia: Reivindicación

Demandante: Helmuth Dimter Ruiz

Demandada: Abraham Peralta González

Juez Titular: Isabel Velásquez Rojas

Fecha de ingreso: 10 de marzo de 2019

Código: R12

Ancud, diez de agosto de dos mil veinte.

VISTOS:

Comparece don **Helmuth Dimter Ruiz**, ingeniero comercial, domiciliado en Almirante Latorre N° 1256, Ancud y deduce demanda de reivindicación en juicio ordinario contra de **Abraham Peralta González**, comerciante, domiciliado en sector rural Lechagua, Ancud. Funda su demanda señalando que es dueño del predio de 0,70 hectáreas, ubicado en sector El Carmelo, comuna de Ancud, cuyos deslindes son al norte, con la marina; al este, con con el obispado de Ancud separado por cerco; al sur, con camino público de Ancud a Lechagua; y al oeste, con Rubelindo Cárcamo Barría, separado por cerco. Explica que lo adquirió por compra que hizo a Germán Boettiger Ponce, según escritura pública de fecha 14 de agosto de 2018.

Acusa que el demandado ocupa un retazo de dicha propiedad, específicamente 2700 metros cuadrados, con deslindes al norte, con la marina en 51 metros; al este, con resto de su propiedad, en 52 metros, separado con reciente plantación de arbustos; al sur, con camino público de Ancud a Lechagua, en 52 metros; y al oeste, con Rubelindo Cárcamo Barría, separado por cerco en 53 metros. En dicho retazo el demandado ha instalado su casa habitación, bodega, deposita materiales de desecho, realiza cortes y plantación de árboles, construcción de cercos, acciones que le priva de la posesión material del único acceso peatonal y vehicular que existe en la propiedad.

El demandado debe ser considerado poseedor de mala fe ya que no tiene inscripción de dominio a su nombre y ha ejercido acciones de poseedor al construir una



«RIT»

Foja: 1
casa.

Solicita en definitiva se acoja la demanda y se declare: Que el inmueble es de su exclusiva propiedad y, que el demandado, en consecuencia, no tiene derecho de dominio alguno sobre el mismo, razón por la cual debe restituirle la propiedad dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo a cualquier otro o demás ocupantes; que se le indemnice los deterioros causados a la cosa; y se le condene a la restitución de frutos civiles y naturales y todos los que hubiere podido obtener con mediana inteligencia y actividad; todo con costas.

El demandado, debidamente notificado, no contestó la demanda.

A fojas 10, la demandante evacúa la réplica, agregando que si bien su título de dominio señala que deslinda en el límite oeste con Rubelindo Cárcamo Barría, hoy eso se modificó ya que él transfirió su dominio a doña Digna Beckdorf Vásquez.

A fojas 12, el demandado evacuando el trámite de la dúplica, negó todos los hechos de la demanda.

El 10 de junio de 2019 se lleva a cabo comparendo de conciliación, cuyo resultado es frustrado.

A fojas 30, se recibió la causa a prueba, notificándose la resolución correspondiente a folio 31 y 36, rindiéndose la prueba que consta en autos.

A folio 73, se citó las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que don **Helmuth Dimter Ruiz**, ya individualizado, dedujo demanda en juicio ordinario sobre reivindicación en contra de don **Abraham Peralta González**, ya individualizado, fundada en el hecho que adquirió el inmueble cuya restitución se pretende, por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2018, cuya superficie es de 0,70 hectáreas. Imputa al demandado la ocupación de 2700 metros cuadrados de ese predio, específicamente en el deslinde oeste, donde ha realizado actos materiales tales como instalación de casa habitación, bodega, construcción de cercos, entre otros. Al no tener título de dominio sobre el predio debe entenderse que es poseedor de mala fe.

Solicita en definitiva se acoja la demanda declarando que el inmueble es de su exclusivo dominio, que el demandado no tiene derechos sobre el mismo y por ese motivo debe restituirle la propiedad dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo a cualquier otro o demás ocupantes; que se le restituya los frutos naturales y civiles que pudo haber obtenido con mediana inteligencia y actividad y se le indemnice por los deterioros de la cosa, con costas.



«RIT»

Foja: 1

SEGUNDO: Que, aun cuando tuvo el término legal, el demandado no contestó la demanda.

TERCERO: Que concluido el período de discusión, y en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 262 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se citó a las partes a audiencia de conciliación, la que se celebró sin que ésta se produjese, como consta a folio 21 de autos.

CUARTO: Que luego se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: a) efectividad de ser el demandante dueña del predio materia de la demanda, modo de adquirir y fecha de su adquisición; b) efectividad de encontrarse la demandada en posesión actual del predio, modo y fecha de su adquisición, circunstancias que determinan el ánimo de señor y dueño; c) singularización del inmueble que intenta reivindicar la demanda principal, deslindes, cabida y demás antecedentes.

QUINTO: Que la parte demandante, en apoyo de su pretensión, acompañó la siguiente prueba documental:

- a) inscripción de dominio de fojas 2214 N° 1966, del año 2018.
- b) Imagen digital.

SEXTO: Que la demandante también se valió de la prueba testimonial, consistente en la declaración de Salvador López Cousinard, rut 6.616.813-8 y Gerardo Morales Chávez, rut 17.140.525-2, quienes declararon solo respecto del punto dos de la interlocutoria de prueba. El primero refiere que por comentarios del actor sabe que el demandado tiene una casa en el lugar, en el lado sur del predio, y que no se le permitiría el acceso al mismo; añade que él ha visto hace 4 o 5 años árboles nuevos pequeños. El segundo deponente señala también que por dichos del actor el demandado estaría ocupando 2700 metros cuadrados.

SEPTIMO: Que, igualmente, el actor provocó la confesión en juicio de don Abraham Peralta González, quien contestó las preguntas formuladas al tenor del pliego acompañado, señalando que su predio colinda con el del actor por el lado oeste, y es el quien limita con Rubelindo Cárcamo y no el actor; que compró su terreno a Reinaldo Kreissel en abril de 2002 con superficie de 2000 metros cuadrados y que tiene inscrito en el Conservador de Bienes Raíces a su nombre, y ese es el bien que ocupa, negando que posea parte del terreno del demandante.

OCTAVO: Que, por su parte, el demandado en apoyo de su defensa acompañó la siguiente prueba instrumental:

- a) Escritura de cesión de derechos de fecha 12 de abril de 2002.
- b) título de dominio inscrito a fojas 261 N° 249 del año 2002.
- c) Sentencia dictada en causa rol 29195-2005.

NOVENO: Que el demandado provocó también prueba testimonial, y al respecto comparecieron a declarar Hugo Kreisel Muñoz, rut 8.814.097-4 y Miguel Rivas Friz, rut



Foja: 1

7.903.819-9, quienes testificaron solo al punto dos de la interlocutoria de prueba. El Sr. Kreisel señaló que el demandado compró su terreno el año 2002, que mide 2000 metros cuadrados y vive ahí desde ese época, y lo sabe porque fue su padre quien le vendió el predio. Y el segundo testigo manifestó que conoce hace muchos años al demandado y por eso sabe que el demandado compró el terreno de 2000 metros cuadrados a un señor de apellido Kreisel, y que se ubica en el sector El Carmelo.

DECIMO: Que, por último, se acompañó informe pericial, provocado a petición de la parte demandante. Dicho informe fue elaborado por el perito ingeniero forestal Paulo Díaz Vergara, y del documento se extraen en lo medular y relevante lo siguiente: Se analizaron los títulos de dominio de ambas partes y se aplicó la metodología topográfica consistente en replantear en terreno los deslindes de las propiedades de ambas partes conforme los planos y escrituras vigentes; además de determinar la superficie actual de los predios y se ubicaron y georreferenciaron los predios en terreno y se delimitaron los vértices de los inmuebles. De ello resultó que el terreno completo en estudio tiene una superficie de 7.226 metros cuadrados y que el área en litigio es de 2.860 metros cuadrados los que son ocupados por el demandado, de modo que los antecedentes estudiados satisface la superficie informada por el demandante pero no satisface la superficie informada por el demandado, ya que este solo puede demostrar la tenencia de 0,1 hectárea y no las 0,286 hectáreas en litigio.

UNDECIMO: Que asentados los medios probatorios producidos por las partes, necesario es acudir al tenor de lo previsto en el artículo 889 del Código Civil, del que se concluye que los requisitos de la acción intentada, *reivindicatoria*, consisten en que quien la ejerza sea el dueño de la cosa; que se trate de una cosa singular susceptible de reivindicarse; y que no tenga la posesión de la cosa, sino que la detente un tercero.

DUODECIMO: Que en relación al primer requisito y conforme los fundamentos fácticos del libelo, la parte demandante adquirió el inmueble que pretende reivindicar por compra que hiciera a Germán Boettiger por escritura pública de 14 de agosto de 2018, y confrontado este relato con el documento que acompañó al proceso, ello encuentra correspondencia con el título de dominio inscrito a fojas 2214 N° 1966 del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, a nombre del demandante, lo que es suficiente para predicar la titularidad del derecho de dominio que el actor invoca en su libelo, respecto al inmueble dentro del cual se comprende el retazo objeto de la reivindicación.

El otro documento acompañado a la demanda, una imagen satelital, en nada aporta para tal afirmación.

DECIMO TERCERO: Que, respecto de la exigencia segunda, la jurisprudencia ha sido unánime en sostener que la cosa sub lite debe comprender determinación y singularidad, de forma tal de tener plena certeza y claridad de la especie o bien, objeto de la acción. Así, el actor señaló en el libelo que es dueño del inmueble ubicado en sector El Carmelo, que tiene una superficie de 0,7 hectáreas que se encuentra inscrita a



«RIT»

Foja: 1

su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud a fojas 2214 N° 1966 del año 2018 y tiene los siguientes deslindes: al norte, con la marina; al este, con el obispado de Ancud separado por cerco; al sur, con camino público de Ancud a Lechagua; y al oeste, con Rubelindo Cáramo Barría, separado por cerco y que dentro de dicha superficie, el demandado ocupa un retazo de 2700 metros cuadrados con deslindes al norte, con la marina en 51 metros; al este, con resto de su propiedad, en 52 metros, separado por reciente plantación de arbustos; al sur, con camino público de Ancud a Lechagua, en 52 metros; y al oeste, con Rubelindo Cárcamo Barría, separado por cerco en 53 metros.

La entrega de tales datos se entienden suficientes para tener por concurrente el requisito en análisis.

DECIMO CUARTO: Que, para el tercer elemento de la acción, el que se corresponde con el segundo punto a probar de la interlocutoria de prueba, el demandante ha producido prueba pericial. Dicho elemento ha concluido que dentro del terreno del demandante, conforme los datos aportados por su título de dominio, el demandado ocupa y ostenta posesión material sobre 2860 metros cuadrados, retazo que se ubica hacia el límite oeste de la propiedad de mayor extensión.

Y en este punto oportuno es atender a las cláusulas contenidas en la escritura pública de cesión de derechos de fecha 12 de abril de 2002, acompañada por el demandado, que en su cláusula primera señala que el cedente Sr. Kreisel es dueño de acciones y derechos que recaen en un predio ubicado en sector El Carmelo, de cincuenta metros de largo por cuarenta metros de ancho, osea de dos mil metros cuadrados de superficie, que adquirió por herencia, según consta del auto de posesión efectiva inscrito a fojas 279 N° 427 correspondiente al año 1997; la cláusula segunda refiere que el cedente vende, cede y transfiere al cesionario (el demandado) las acciones y derechos que incide en el inmueble referido en la primera cláusula; y la sexta cláusula dispone que las acciones y derechos que se ceden representan una superficie física de mil metros cuadrados de terreno.

Lo anterior, aunado a lo consignado en la sentencia de fecha 10 de agosto de 2007, dictada en causa rol 29.195, de este mismo tribunal, sobre demanda reivindicatoria, sustanciada entre el antecesor del demandante y el demandado de esta causa, específicamente en el considerando quinto letra f), conforme lo previsto en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, permiten concluir que el cedente del demandado era titular del derecho de dominio del bien en referencia, que forma parte de la comunidad hereditaria habida con un tercero, José Alejandro Kreisel Schott. De esta forma, el objeto de la cesión no fue un bien específico sino derechos sobre el bien que conforma ese haz hereditario.

DECIMO QUINTO: Consecuente con lo anterior, dentro de esa superficie de 2000 m2, no es posible dilucidar sobre qué espacio o lugar determinado, el demandado puede asentar o ejercer esos derechos y acciones que le fueron cedidos.



«RIT»

Foja: 1

Ahora, resulta pertinente retomar la opinión dada por experto. Situado en terreno, visualizado este por el perito y fijado por instrumental técnico idóneo la superficie y deslindes de las propiedades de ambas partes, ha concluido que el demandado ocupa parte del terreno del actor, específicamente 2.860 metros cuadrados, retazo que se ubica en el lado oeste del bien de mayor superficie.

Este informe, valorado de acuerdo a las reglas de la sana crítica, permite afirmar la existencia del tercer requisito aludido en la reflexión undécima, esto es, que el demandante no tenga la posesión de la cosa, sino que la detente un tercero. Aquí valga resaltar la incongruencia entre los deslindes que se anotan en la escritura de cesión de derechos respecto del bien de 2000 metros cuadrados y aquellos límites del retazo que personal y técnicamente asentó el perito; ello se observa con meridiana claridad en las imágenes contenidas en el informe.

DECIMO SEXTO: Que los testimonios prestados por los testigos de ambas partes poco aportan al estudio que se hace, ya que todos ellos solo son testigos de oídas y dan cuenta de la titularidad de dominio respecto de sus predios, que ha sido informado por la propia parte que los presentó a juicio.

Lo mismo sucede con la declaración prestada por el demandado, ya que solo aporta los elementos que da cuenta la escritura de cesión derechos y su negativa a la posesión material del retazo que se le achaca, cuestión que no ha convencido a esta juzgadora, conforme se analizó precedentemente.

DECIMO SEPTIMO: Que, la pretensión de declarar al demandado poseedor de mala fe, será rechazada, por cuanto la demandante no ha logrado acreditar que don Abraham Peralta poseyera el retazo bajo esa condición, debiendo además considerarse lo estatuido en el artículo 707 del Código Civil, al señalar que la buena fe se presume, debiendo probarse la mala fe, cuestión que no sucedió. Esta conclusión, entonces hará también rechazar la petición de restitución de los frutos naturales y civiles que hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad si hubiere poseído la cosa, ello concordante con lo previsto en el artículo 907 del texto citado.

De igual forma, al no haberse acreditado la mala fe del poseedor, lo pedido por el actor en cuanto a ser indemnizado por todos los deterioros que por hecho o culpa del demandado se ha causado al inmueble, tampoco prosperará, conclusión que se ampara en lo dispuesto en el artículo 906 del compendio aludido.

DECIMO OCTAVO: Que, por último, y sin perjuicio que el peritaje ha concluido que el demandado ocupa 2.860 metros cuadrados pertenecientes al predio del actor, el tribunal deberá estarse a la pretensión consignada en el libelo, de lo contrario se incurriría en ultra petita.

DECIMO NOVENO: Que, todo otro antecedente de prueba que obre en autos, no pormenorizado, en nada altera lo que se ha razonado y decidido.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 3, 17, 700, 724, 889, 904, 905, 906, 907, 924, 1698, 1699, 1700, 1702 del Código Civil, 144,



«RIT»

Foja: 1

160, 161, 170, 254 y siguientes, 342, 348, 383, 425 del Código de Procedimiento Civil;

SE RESUELVE:

I.- Que se acoge la demanda de fojas 1 y se condena a la demandada a restituir al demandante la porción de 2700 metros cuadrados, cuyos deslindes son al norte, con la marina en cincuenta y un (51) metros; al este, con resto de la propiedad, en cincuenta y dos (52) metros, separado por reciente plantación de arbustos; al sur, con camino público de Ancud a Lechagua, en cincuenta y dos (52) metros; y al oeste, con Rubelindo Cárcamo Barría, separado por cerco en cincuenta y tres (53) metros; retazo que forma parte de uno de mayor extensión ubicado en sector El Carmelo, de la ciudad de Ancud, inscrito a fojas 2214 N° 1966 en el registro de propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Ancud; por estimar que el actor detenta el derecho de propiedad sobre el bien singularizado. La restitución deberá hacerse dentro de 15 días de ejecutoriada la presente sentencia.

II.- Que se rechaza la demanda en lo demás pedido.

III.- Que no se condena en costas a la parte demandada, por estimar que ha tenido motivo plausible para litigar.

Notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña Isabel Velásquez Rojas, Juez Titular del Juzgado de Letras de Ancud.

En Ancud, 10 de agosto de 2020, certifico que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.

