

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Rengo
CAUSA ROL : C-1190-2018
CARATULADO : OYARZÚN/ABARCA

Rengo, veintiséis de Agosto de dos mil veinte

VISTOS:

Que, con fecha 27 de junio de 2018, a folio N° 1, compareció doña **RAQUEL DEL CARMEN OYARZÚN REYES**, agricultora, cédula nacional de identidad N° 8.644.328-7, domiciliada en Corcolén s/n, comuna de Malloa, quien interpuso ***demanda de reivindicación*** en juicio ordinario de menor cuantía en contra de **INMOBILIARIA PELEQUEN VIEJO LIMITADA**, persona jurídica de su giro, R.U.T. 76.729.896-K, representada por don José Lorenzo Abarca Núñez, comerciante, cédula nacional de identidad N° 4.405.880-4, ambos domiciliados en Las Hortensias N° 505, Pelequén Viejo, comuna de Malloa, solicitando que en definitiva se declare: 1º Que la demandada debe restituir la franja de terreno de una superficie de 80 metros cuadrados singularizada en la demanda, objeto de la litis, dentro de tercero día de ejecutoriado el fallo que recaiga en esta causa o en el plazo que se sirva fijar. 2.- Que la demandada debe indemnizar las prestaciones, daños y perjuicios causados, a los que está obligado el poseedor de mala fe conforme a los artículos 905, 906 y 907 del Código Civil, reservándose el derecho para litigar en relación a la especie y monto de los perjuicios en la etapa de ejecución del fallo o para otro juicio diverso, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil. 3.- Que la demandada debe pagar las costas de la causa.

Fundó su acción en el hecho de que es dueña de una propiedad raíz ubicada en San Rosa s/n de Pelequén, comuna de Malloa, que deslinda: Norte, con parte de la sucesión de don Esaú Muñoz en treinta y nueve metros, hoy sucesión Esaú Muñoz en veinticinco metros; Sur, propiedad de doña Lidia Jiménez G. en cuatro y veinticuatro metros, hoy Lidia Jiménez en cinco y veinte metros; Oriente, con calle Santa Rosa en catorce metros; y Poniente, en parte con propiedad de doña Lidia Jiménez en cuatro metros y en parte con propiedad de doña Marta Vargas en diez metros, hoy Osvaldo Rosales en diez metros, cuyo título se encuentra inscrito a su nombre a fojas 70 N° 79 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1989.

Señaló que la demandada pretendiéndose dueña del inmueble de su dominio, la ha privado de la posesión material de una parte del mismo.

Indicó que la propiedad tiene según su título una superficie de 330 metros cuadrados, pudiéndose apreciar del examen de los deslindes señalados, que ésta



«RIT»

Foja: 1

tiene en su frente (oriente) por calle Santa Rosa 14 metros y en el fondo (poniente) 14 metros, por 20 metros en cada uno de los deslindes norte y sur.

Refirió que, sin embargo, por efecto de la posesión ilegítima que ejerce la demandada, el inmueble tiene una superficie faltante de 80 metros cuadrados, que se produce por estar corrido el deslinde norte de la propiedad de la demandada, colindante con el sur de su propiedad en 4 metros, invadiendo el inmueble de su dominio.

Argumentó que el retazo que se reivindica de 80 metros cuadrados, tiene los siguientes deslindes: Norte, en 20 metros con propiedad de la suscrita; Sur, en 20 metros con propiedad de la demandada; Oriente, en 4 metros con calle Santa Rosa y Poniente, en 4 metros con propiedad de la suscrita, haciéndose poseedora de un terreno que no le pertenece.

Añadió que la demandada tiene conocimiento de este hecho, toda vez que adquirió el inmueble por aporte que le hizo doña Teresa Ubilla Alarcón, cónyuge del representante legal de la demandada, quien ya había sido demandada por estos hechos en causa ROL C-1802-2016 de este Tribunal, y transfirió la propiedad para eludir la eventual sentencia condenatoria, circunstancia que la obligó a la suscrita a desistirse de la acción deducida, toda vez que la sentencia que se dictare sería espúrea. Por consiguiente debe ser considerada poseedora de mala fe de conformidad al artículo 897 del Código Civil.

Finalmente citó lo dispuesto en los artículos 889, 895 y 897 del Código Civil.

Que, con fecha 04 de septiembre de 2018, a folio N° 15, se procedió a la notificación de la demanda y su proveído a la parte demandada, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Que, con fecha 20 de octubre de 2018, a folio N° 7 del cuaderno 3.0 incidental de nulidad de lo obrado, compareció don **LEONARDO FLORES RUZ**, abogado, por la demandada, quien a lo principal de su presentación, en representación de su mandante, **contestó la demanda**, solicitando su rechazo en definitiva, con ejemplar condena en costas.

Fundó su defensa señalando que niega, rechaza y controvierte todos y cada uno de los hechos señalados en la demanda, siendo de cargo de la demandante acreditar todos los hechos en que funda su acción.

Refirió que su mandante ha sido poseedor material e inscrito del inmueble de Santa Rosa N° 377, Pelequén, comuna de Malloa, por más de 5 años, personalmente y con la accesión de posesiones de sus antecesores en el dominio, en una cadena ininterrumpida de inscripciones conservatorias, y además por más de 10 años de la misma forma.

Indicó que el inmueble está con sus hitos, marcas, deslindes, cercos, claramente delimitados, y sobre él se ejercen actos posesorios, tales como arriendo del espacio para locales comerciales todos los años para la festividad de Santa Rosa



«RIT»

Foja: 1
de Lima.

Señaló que la propiedad es perfectamente singularizable, por rol de avalúo, inscripción conservatoria, numeración domiciliaria, catastro de propiedad del Servicio de Impuestos Internos, información que mantiene la Dirección de Obras Municipales, y con dominio vigente a su favor.

Arguyó que para comprender la improcedencia de la demanda es necesario previamente estudiar la historia registral de ambos inmuebles, pudiendo dilucidarse en definitiva que, el diferencial de cabida advertido en la inscripción actual de la demandante en relación a su realidad, deriva de una declaración unilateral de voluntad por uno de los antecesores en el dominio del inmueble, que dio lugar a una superposición de inscripciones registrales, afectando derechos de terceros.

Indicó que, con la legislación actual, situaciones como la mencionada no pueden tener lugar, por lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto señala *“En caso de modificación de deslindes no podrán afectarse los derechos de terceros”. “Las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y se anotarán al margen de la inscripción de dominio respectiva”*. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo en circulación ordinaria N° 0397 de 23 de julio de 2004 ha resuelto en consistencia con el dictamen N° 77.979 de 2013 de la Contraloría General de la República que *“dado que los predios contiguos al que motiva la solicitud de modificación de deslindes comunes, corresponderá que en la solicitud de autorización que se presente a la Dirección de Obras Municipales, concurren con su declaración jurada todos los propietarios de los predios involucrados, esto es, de aquellos predios con los que se comparte algún deslinde que se pretende modificar”*. La norma en comento tiene por objeto evitar situaciones como la que sirve de pretexto a la demanda, que por el arbitrio de efectuar una modificación unilateral de deslindes se yuxtapone o traslapa su inmueble sobre propiedades colindantes en una inscripción de papel que no puede afectar el derecho constitucional de propiedad privada garantizado por el artículo 19 N° 24 de la Constitución.

Manifestó que la propiedad de la demandante tuvo su génesis en una inscripción por *“cartel”* (artículo 693 del Código Civil). Así consta de la inscripción de fojas 337 N° 344 del Registro de Propiedad de 1954 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo que Manuel Guevara inscribió por cartel publicado los días 27 y 30 de abril y 04 de mayo de 1954 en el periódico *“Las Noticias de Caupolicán”* y fijado en la oficina de la Notaría de Rengo, una propiedad de 12 metros de frente por 40 metros de largo, que deslinda: Norte, Crescencia Oyarzún, hoy Esaú Muñoz; Sur, Guillermo Echeverría, hoy Nicanor Silva; Oriente, calle pública; y Poniente, Araneda Hermanos, hoy Justiniano



«RIT»

Foja: 1
Araneda.

Continuó señalando que, por escritura de 26 de abril de 1954 otorgada en la Notaría de Rengo Manuel Guevara Saavedra con el consentimiento de su cónyuge Sara Rosa Oyarzún Acevedo, vendió a Enrique Contreras Sepúlveda una propiedad raíz ubicada en el lugar de Pelequén, de 12 metros de frente por 40 metros de largo y deslinda: al Norte, Crescencia Oyarzún, hoy Esaú Muñoz; al Sur, Guillermo Echeverría, hoy Nicanor Silva; Oriente, calle pública; y Poniente, Araneda Hermanos, hoy Justiniano Araneda, dominio que se inscribió a fojas 441 vuelta N° 441 del Registro de Propiedad de 1954 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo. Posteriormente Enrique Contreras Sepúlveda por escritura de 13 de agosto de 1957 otorgada ante Notaría de Rengo vendió a Nicanor Silva Soto casado con Lidia Jiménez una propiedad raíz ubicada en Pelequén, comuna de Malloa, que mide 12 metros de frente por 40 metros de largo más o menos, dominio que se inscribió a fojas 177 vuelta N° 149 del Registro de Propiedad de 1957 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo. Por escritura de 03 de octubre de 1959 otorgada en la Notaría de Rengo Nicanor Silva con autorización de su mujer Lidia Jiménez González, vendió a Galvarino García Román el inmueble antes mencionado, inscribiéndose el dominio a fojas 542 vuelta N° 492 del Registro de Propiedad de 1959 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo. Por escritura de 26 de agosto de 1971 otorgada ante Notario de Rengo Galvarino García Román vendió a Lidia Jiménez González una propiedad raíz ubicada en Pelequén, comuna de Malloa, que deslinda: Norte, Crescencia Oyarzún, hoy Esaú Muñoz; Sur, Guillermo Echeverría, hoy Nicanor Silva; Oriente, calle pública; y Poniente, Araneda Hermanos, hoy Justiniano Araneda, la que se inscribió a fojas 278 N° 466 del Registro de Propiedad de 1973 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo. Por escritura pública de 22 de mayo de 1980 otorgada ante Notario de Rengo de don Carlos Fernández Richard, Repertorio N° 82, Lidia Jiménez González como vendedora y José Daniel Lizana como comprador, Lidia Jiménez González viuda de Nicanor Silva declara ser dueña de una propiedad raíz ubicada en calle Santa Rosa s/n, Pelequén, comuna de Malloa, que deslinda según sus títulos: al Norte, Crescencia González, hoy Esaú Muñoz; Sur, Guillermo Echeverría, hoy Nicanor Silva; Oriente, calle pública; y Poniente, Araneda Hermanos, hoy Justiniano Araneda, agregó que los deslindes actuales y las medidas aproximadas de la propiedad son las siguientes: al Norte, propiedad de la sucesión de Esaú Muñoz, en 30 metros; al Sur, propiedad de doña Lidia Jiménez González en 4 y en 24 metros; al Oriente, con calle Santa Rosa, en 14 metros; al Poniente, en parte con propiedad de doña Lidia Jiménez en 4 metros y en parte con propiedad de doña Marta Vargas, en 10 metros (cláusula primera), la venta se hizo como cuerpo cierto “debiendo estimarse como sólo dato ilustrativo las medidas antes indicadas” (cláusula cuarta).



«RIT»

Foja: 1

Refirió que, como se puede apreciar, la propiedad de la actora no señalaba medidas en sus deslindes, y el título sufrió una mutación como consecuencia de una declaración unilateral de voluntad de Lidia Jiménez González al venderle el inmueble a José Daniel Díaz Lizana, dominio que se inscribió a nombre de éste último a fojas 426 vuelta N° 436 del Registro de Propiedad de 1981 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, primer título que sufrió una mutación en sus deslindes y metros lineales de cada deslinde. A continuación, José Daniel Díaz Lizana vendió el inmueble a Nelson Enrique Díaz Díaz por escritura de 13 de junio de 1983 otorgada ante el Notario de Rengo Carlos Fernández Richard, inscribiéndose el dominio a fojas 750 N° 572 del Registro de Propiedad de 1983 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo. Luego, Nelson Enrique Díaz Díaz, por escritura de 17 de enero de 1989 vendió a Raquel Oyarzún Reyes el referido inmueble a fojas 70 N° 79 del Registro de Propiedad de 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

Expresó que, a diferencia del origen de la propia demandante que saneó su propiedad en 1954 en un procedimiento sustituido hoy por el Decreto Ley 2695 de 1979 del Ministro de Tierras y Colonización (Bienes Nacionales) sobre regularización de la pequeña propiedad raíz, el título de su representada tiene una legitimidad y antigüedad dada por una cadena no ininterrumpida de inscripciones anteriores al título de la actora. En efecto, se puede ya constatar que por escritura de adjudicación en la partición de la herencia de Weslinda Zúñiga Solís de Ovando de 11 de agosto de 1952 se adjudicó a Damian Arcauz Echeverría, inscribiéndose el dominio a su nombre a fojas 766 N° 596 del Registro de Propiedad de 1952 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, propiedad que tenía las siguientes deslinde: Norte, Esaú Muñoz; Sur, callejón Oriente, calle Santa Rosa de Pelequén; y Poniente, Justiniano Araneda.

Explicó que, luego Damian Arcauz Echeverría vendió el inmueble a Nicanor Silva Soto por escritura de 14 de noviembre de 1952 otorgada en la Notaría de Rengo, inscribiéndose el dominio a fojas 283 N° 295 del Registro de Propiedad de 1954 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo. En los deslindes, se señaló: Norte, Manuel Guevara, antes Esaú Muñoz; Sur, callejón; Oriente, calle Santa Rosa de Pelequén; Poniente, Justiniano Araneda. A continuación, Nicanor Silva Soto con autorización de su cónyuge Lidia Jiménez González por escritura de 07 de Agosto de 1959 otorgada ante la Notaría de Rengo vendió el bien raíz a Galvarino García Román, inscribiéndose el dominio a fojas 426 vuelta N° 379 del Registro de Propiedad de 1959 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo. Posteriormente, Galvarino García Román después vendió el inmueble a Lidia Jiménez González viuda de Nicanor Silva por escritura de 26 de Agosto de 1971 otorgada ante la Notaría de Rengo, inscribiéndose el dominio a fojas 277 vuelta N° 465 del Registro de Propiedad de 1973 del Conservador de Bienes Raíces de



Foja: 1

Rengo. Acto seguido, por escritura de 17 de Noviembre de 1997 otorgada en la Notaría de Rengo Lidia Jiménez González vendió a don Carlos Vidal Flores este inmueble, inscribiéndose a su nombre a fojas 3288 N° 2296 del Registro de Propiedad de 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo. Luego, don Carlos Vidal Flores vendió esta propiedad raíz a la Sra. María Teresa Ubilla Alarcón por escritura de 04 de Marzo de 2005 otorgada ante el Notario Suplente de la 2° Notaría de San Fernando Pablo Berwart Tudela, inscribiéndose a su nombre a fojas 1042 vuelta N° 685 del Registro de Propiedad de 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, y finalmente, en un proceso de reorganización empresarial y de refinanciamiento de pasivos, la propiedad raíz fue aportada por la Sra. María Teresa Ubilla Alarcón a Inmobiliaria Pelequén Viejo Limitada, por escritura de 26 de Enero de 2017 otorgada en la 5° Notaría de Rancagua de Daniel Mondaca Pedreros, inscribiéndose a fojas 1215 N° 1213 del Registro de Propiedad de 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, rol 49-16 de la comuna de Malloa.

Indicó que, según se desprende del examen de las fotografías aéreas del Servicio Aero fotogramétrico de la Fuerza Aérea de Chile (SAF), fotografías satelitales de Google Earth y de fotografías antiguas de la Avenida Santa Rosa los deslindes y muros medianeros nunca fueron alterados. Antiguamente en cada propiedad raíz existían construcciones de adobe, con muro medianero, con una construcción continua y contigua centenaria, y que obviamente ninguno de los colindantes podía alterar. Cuando fue el terremoto de 2010 se demolieron las construcciones y quedaron sitios eriazos en las propiedades de las partes, fijando postes de madera con hebras de alambre para demarcar y cerrar los inmuebles. Luego, su parte niega que se haya en alguna forma alterado deslindes, cuestión además, que es ajena a este procedimiento y propia de una acción de demarcación y cerramiento en juicio sumario, haciendo notar que ambos inmuebles fueron simultáneamente en el pasado del mismo matrimonio de Lidia Jiménez González con Nicanor Silva Soto, así: entre los años 1957-1959 el inmueble de la demandante fue de dominio de Nicanor Silva Soto y entre 1971-1980 fue de propiedad de su viuda Lidia Jiménez González, y entre los años 1952-1959 el inmueble de la demandada fue de propiedad de Nicanor Silva Soto y entre 1971 y 1997 fue de propiedad de su viuda Lidia Jiménez González, circunstancia que hace dudar de que, habiendo coincidido en 2 períodos el mismo propietario de ambos bienes raíces, éste haya alterado la división de los inmuebles, más aún si había estructura de adobe, lo que no tiene lógica.

Ahora bien, señaló que si ambas partes adquirieron ad corpus, adquirieron un inmueble ubicado en determinado lugar, singularizado por su ubicación, rol, inscripción conservatoria, y sus deslindes, pero la superficie no es determinante, siendo aplicable el artículo 1831 del Código Civil.



«RIT»

Foja: 1

En suma, arguyó que la demandante es dueña del inmueble rol 49-15 de la comuna de Malloa de Santa Rosa N° 353, Pelequén, Malloa, y la demandada del bien raíz rol 49-16 de la comuna de Malloa, de Santa Rosa N° 377, Pelequén, Malloa.

Finalizando su contestación, el mismo abogado en el otrosí de su presentación, y en representación de su mandante Inmobiliaria Pelequén Viejo Limitada, interpuso ***demanda reconvencional de prescripción adquisitiva*** en contra de la demandante principal **RAQUEL OYARZÚN REYES**, representada por su abogado Raúl Morales Matus, ambos ya individualizados en autos, a objeto que se declare que su representada, fundada en la posesión pacífica y pública personal, en un justo título y adquirida de buena fe y sumando por accesión de posesiones a sus antecesores en la posesión inscrita por más de 5 años de la propiedad raíz en calle Santa Rosa N° 377, Pelequén, comuna de Malloa, y que deslinda: Norte, propiedad de Manuel Guevara, antes Esaú Muñoz; Sur, Callejón; Oriente, calle Santa Rosa de Pelequén; Poniente, Justiniano Araneda, rol 49-16 de la comuna de Malloa, inscrita a fojas 1215 N° 1213 DEL Registro de Propiedad de 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, ha adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria, y en subsidio, por la posesión pacífica y pública por más de 10 años personalmente y sumando la posesión de predecesores en la posesión inscrita ha adquirido por prescripción extraordinaria.

Fundó su acción reconvencional en lo dispuesto en los artículos 700, 706, 707, 702, 703, 2492, 2493, 2498, 2500, 2507, 2508, 2510, 2511 y 2513 del Código Civil.

Por último y en el petitorio de su acción reconvencional solicitó tener por deducida demanda reconvencional de prescripción adquisitiva del inmueble singularizado, en contra de la demandante principal ya individualizada, y acogerla, declarando que su representada ha adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria, o en subsidio, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria, con costas.

Que, con fecha 20 de diciembre de 2018, a folio N° 24, compareció don **Raúl Morales Matus**, por la demandada reconvencional, quien a lo principal de su presentación ***contestó la demanda reconvencional*** deducida en autos, para que en definitiva se rechace por no ser efectivos los hechos en que se fundamenta, con costas.

Expresó que haciendo uso de la estrategia del empate, la demandante reconvencional dedujo demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble que singulariza en su demanda reconvencional, fundada en la posesión pacífica, pública, fundada en justo título y adquirida de buena fe, por el tiempo que la ley precisa para adquirir por prescripción ordinaria, o en subsidio, por prescripción extraordinaria.



«RIT»

Foja: 1

Indicó que, no obstante, los requisitos señalados por la demandante reconvenacional para ganar por prescripción, la propiedad a que se refiere en su demanda reconvenacional es una propiedad con deslindes y ubicación distintos y sin indicación de superficie, a diferencia del inmueble de su representada, cuya singularización es como sigue: propiedad ubicada en calle Santa Rosa N° 353 de Pelequén, comuna de Malloa, rol de avalúo 49-15, que tiene deslindes, medidas y superficie claramente indicadas, que son: Norte, con parte de la sucesión de don Esaú Muñoz en treinta y nueve metros, hoy sucesión de don Esaú Muñoz en veinticinco metros; Sur, propiedad de doña Lidia Jiménez G. en cuatro y veinticuatro metros, hoy Lidia Jiménez en cinco y veinte metros; Oriente, con calle Santa Rosa en catorce metros; y Poniente, en parte con propiedad de doña Lidia Jiménez en cuatro metros y en parte con propiedad de doña Marta Vargas en diez metros, hoy Osvaldo Rosales en diez metros, el que se encuentra inscrito a fojas 70 N° 79 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1989, con lo cual da cuenta de una larga posesión inscrita, muy anterior a la del demandante reconvenacional.

Por lo anterior, refirió que su representada tiene posesión inscrita del inmueble y retazo que se pretende adquirir por prescripción en cualquiera de sus formas, proveniente de justo título y adquirida de buena fe, en consecuencia, mientras subsista la posesión inscrita el que se apodera de la cosa a que se refiere la inscripción, no adquiere posesión ni pone fin a la existente, conforme lo dispuesto en el artículo 728 del Código Civil.

Expresó que, para que prospere la prescripción es condición esencial que se determine y especifique de tal manera la cosa singular respecto de la cual se alega, que no quede duda del inmueble de que se trata.

Argumentó que en la especie, la propiedad respecto de la cual el demandante reconvenacional alega prescripción no es la misma de la acción reivindicatoria de lo principal, como consecuencia, tampoco es poseedor que lo habilite para adquirir por prescripción porque ésta se refiere a una propiedad distinta.

En consecuencia, arguyó que su representada es poseedora inscrita del inmueble de su dominio, adquirido de buena fe, mediante justo título y así debe declararse.

Que, con fecha 25 de febrero de 2019, a folio N° 28, se llevó a efecto comparendo de conciliación, con la comparecencia de don Raúl Morales Matus, abogado de la parte demandante, y en rebeldía de la parte demandada. Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo, atendida la inasistencia de la parte demandada.

Que, con fecha 02 de mayo de 2019, a folio N° 31, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los cuales debería



«RIT»

Foja: 1

recaer ésta, rindiéndose la que obra en autos, la que se modificó mediante resolución de fecha 25 de junio de 2019, a folio N° 43.

Que, con fecha 09 de abril de 2020, a folio N° 104, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LAS OBJECIONES DOCUMENTALES:

PRIMERO: Que, con fecha 13 de julio de 2019, a folio N° 55, compareció don **Leonardo Flores Ruz**, abogado, por la demandada principal y demandante reconvenicional, objetando plano de levantamiento del inmueble de la demandante principal y demandada reconvenicional, por falta de autenticidad e integridad y ser inoponible a su parte, al tratarse de un instrumento privado realizado por encargo de la demandante principal-parte interesada, no tratándose de un plano confeccionado por un perito judicial designado por el Tribunal, señalando medidas antojadizas que no corresponden a la realidad, sino que pretenden mostrar una apariencia funcional a los intereses de la actora, que mal puede fabricar en su beneficio prueba a su favor, pues el dibujante que hizo el plano a la medida de las pretensiones de la demandante principal, y ello no significa que dictamine sobre la verdad de la forma de los inmuebles, sus deslindes, y de la supuesta superposición de los terrenos de ambos predios.

Señaló que el plano no fue aceptado o consentido por los propietarios de los predios colindantes, entre ellos, su representada, resultándole inoponible, no le empece, porque no puede afectar derechos de terceros, de lo contrario sería fácil encargarse de confeccionar un plano que se trasape sobre los inmuebles colindantes, preguntándose qué quedaría de la garantía del derecho de propiedad.

Explicó que por lo anterior, el legislador dispuso en el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones *“En caso de modificación de deslindes no podrán afectarse los derechos de terceros”. “Las modificaciones y rectificaciones de deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y se anotarán al margen de la inscripción de dominio respectiva”*. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo en Circulación Ordinaria N° 0397 de 23 de julio de 2014 ha resuelto en consistencia con el dictamen N° 77.979 de 2013 de la Contraloría General de la República que *“dado que los predios contiguos al que motiva la solicitud de modificación de deslindes comunes, corresponderá que en la solicitud de autorización que se presente a la Dirección de Obras Municipales, concurren con su declaración jurada todos los propietarios de los predios involucrados, esto es, de aquellos predios con los que se comparte algún deslinde que se pretende modificar”*.

SEGUNDO: Que, por resolución de fecha 19 de agosto de 2020, a folio N° 105, se tuvo por evacuado el traslado conferido mediante resolución de fecha 15 de julio de 2019, a folio N° 56, en rebeldía de la parte demandante principal.



«RIT»

Foja: 1

TERCERO: Que, las causales de impugnación de un instrumento privado son la falsedad y la falta de integridad tal como dispone el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, por lo que derechamente la falta de autenticidad reclamada será rechazada, por no fundarse dicha objeción en causal legal. Ahora bien, respecto a la falta de integridad, es preciso indicar que ésta existirá respecto de aquellos documentos a los cuales le falte alguna de las partes que lo conforman, relativo al documento mismo y no a otros principales, complementarios o accesorios, cuestión que se observa no acontece en la especie, vislumbrándose en este punto que la objeción planteada, dice relación más bien con el valor probatorio del documento objetado, cuestión de fondo que debe ser abordado en la sentencia. En consecuencia, se rechazará la respectiva objeción documental, tal como se dirá en la parte resolutive del presente fallo.

CUARTO: Que, acto seguido, con fecha 23 de julio de 2019, a folio N° 67, compareció don **Leonardo Flores Ruz**, abogado, por la demandada principal y demandante reconvencional, objetando el set de fotografías (6) acompañadas por el demandante principal y demandado reconvencional de los inmuebles en litigio, por falta de autenticidad e integridad, falta de fecha cierta y porque no hay certeza de que correspondan efectivamente a los inmuebles de autos. Señaló que la fotografía de una construcción que aparece, no consta que corresponda efectivamente al inmueble que se emplaza en el terreno actualmente eriazado de la actora, nada aportan las fotografías en cuanto a las medidas, metraje, cabida de los inmuebles, siendo insuficientes para que un Tribunal pudiera acoger la pretensión de la actora.

QUINTO: Que, por resolución de fecha 19 de agosto de 2020, a folio N° 105, se tuvo por evacuado el traslado conferido mediante resolución de fecha 24 de julio de 2019, a folio N° 68, en rebeldía de la parte demandante principal.

SEXTO: Que, tal como se señaló en el considerando tercero, los documentos privados pueden impugnarse por falsedad o falta de integridad. Así las cosas, los fundamentos de la objeción planteada, no dicen relación alguna con las causales invocadas, sino más bien, con el valor probatorio de las mismas, cuestión de fondo que debe dirimirse en esta sentencia definitiva, por lo que la presente objeción también ha de ser rechazada, tal como se dirá en lo resolutive del presente fallo.

II.- EN CUANTO A LA TACHA:

SÉPTIMO: Que, la parte demandada principal y demandante reconvencional formuló tacha del N° 8 del artículo 357 del Código de Procedimiento Civil, respecto del testigo presentado por la parte demandante principal y demandada reconvencional, don *Daniel Eduardo Núñez González*, atendido que de los dichos del testigo se desprende que fue condenado a una pena por infracción a la ley de drogas, y en consecuencia, al tratarse de una inhabilidad absoluta, el Tribunal debe excluir su declaración, y en subsidio, negarle valor probatorio en definitiva a sus dichos, haciendo presente que el mismo testigo declaró haber cumplido una pena aflictiva de 5 años y 1 día de presidio, por lo que solicitó rehusar la declaración del testigo, por ser inhábil para declarar en



«RIT»

Foja: 1

juicio, absolutamente, y en el caso que se reciba su declaración, en definitiva se le niegue todo valor probatorio, por su inhabilidad para declarar como tal.

OCTAVO: Que, habiéndose conferido traslado a la parte demandante principal y demandada reconvenzional, ésta solicitó el rechazo de la tacha opuesta, por cuanto el hecho de haber sido su testigo condenado por delito, no inhabilita per sé para prestar declaración, sino en cuanto en concepto del Tribunal sea indigno de fe, como lo sería el caso de un delincuente habitual. Refirió que en la especie el testigo fue condenado por un delito cuya pena cumplió y han pasado desde entonces aproximadamente 20 años de la comisión del mismo, no siendo posible que después de todo este tiempo se le impida prestar una declaración por una condena cumplida, ya que no puede quedar inhabilitado para toda la vida por un error cometido hace tanto tiempo. Argumentó que en lo que interesa, es que el Tribunal estime de acuerdo con estos antecedentes que la declaración del testigo no daría fe de sus dichos, pero una condena pretérita y cumplida no puede ser óbice para prestar declaración, cuyo valor el Tribunal lo analizará en su oportunidad y de acuerdo con su mérito, para estimar que su testimonio tenga valor en el juicio.

NOVENO: Que, en cuanto a la causal de inhabilidad invocada, esto es, la del artículo 357 N° 8 del Código de Procedimiento Civil, ésta señala que *“No son hábiles para declarar como testigos: 8° Los que en concepto del tribunal sean indignos de fe por haber sido condenados por delito”*. Que, en virtud de los antecedentes aportados por el propio testigo, a juicio de esta sentenciadora la tacha opuesta deberá ser desestimada por la causal invocada, puesto que, si bien, fue el mismo testigo que refirió haber sido condenado por tráfico de cocaína, aquellos hechos acontecieron hace más de 20 años aproximadamente, tal como el mismo relata, habiendo éste cumplido la condena que le fue impuesta por tal ilícito, no configurándose la causal legal de inhabilidad contemplada en el artículo 357 N° 8, esto es, ser considerado por el Tribunal *“indigno de fe”* para ser escuchado, considerando la naturaleza de este juicio, razón por la cual se rechazará la tacha opuesta, tal como se dirá en la parte resolutive del fallo.

EN CUANTO AL FONDO:

III.- EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

DÉCIMO: Que, con fecha 27 de junio de 2018, a folio N° 1, compareció doña **RAQUEL DEL CARMEN OYARZÚN REYES**, quien interpuso ***demand***
de reivindicación en juicio ordinario de menor cuantía en contra de **INMOBILIARIA PELEQUEN VIEJO LIMITADA**, solicitando que en definitiva se declare: 1° Que la demandada debe restituir la franja de terreno de una superficie de 80 metros cuadrados singularizada en la demanda, objeto de la litis, dentro de tercero día de ejecutoriado el fallo que recaiga en esta causa o en el plazo que S.S., se sirva fijar. 2.- Que la demandada debe indemnizar las prestaciones, daños y perjuicios causados, a los que está obligado el poseedor de mala fe conforme a los artículos 905, 906 y 907 del Código Civil, reservándose el derecho para litigar en relación a la especie y monto de los perjuicios en la etapa



«RIT»

Foja: 1

de ejecución del fallo o para otro juicio diverso, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil. 3.- Que la demandada debe pagar las costas de la causa, de conformidad a lo consignado en lo expositivo de esta sentencia.

UNDÉCIMO: Que, con fecha 20 de octubre de 2018, a folio N° 7 del cuaderno 3.0 incidental de nulidad de lo obrado, compareció don **LEONARDO FLORES RUZ**, abogado, por la demandada principal, quien a lo principal de su presentación, **contestó la demanda**, solicitando su rechazo en definitiva, con ejemplar condena en costas, de conformidad a lo señalado en lo expositivo de la presente sentencia.

DUODÉCIMO: Que, la parte demandante principal con el fin de acreditar sus asertos, rindió la siguiente prueba en autos:

Documental: 1.- Inscripción de fojas 70 N° 79 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1989. 2.- Certificado de avalúo fiscal correspondiente a la propiedad rol de avalúo N° 00049-00015, ubicada en Sta. Rosa 353, comuna de Malloa, de fecha 19 de abril de 2018. 3.- Plano levantamiento terreno rectificación de deslindes, respecto de la propiedad ubicada en Avda. Santa Rosa N° 353, Pelequén, comuna de Malloa, rol de avalúo 49-15, realizado por don Ismael Valenzuela Vargas, Técnico universitario en Geomensura, fechado en enero de 2019. 4.- Set de 6 fotografías de los inmuebles en litigio.

Pericial:

Informe pericial elaborado por don **José Gilberto González González**, ingeniero Civil, acompañado con fecha 23 de agosto de 2019, a folio N° 83.

Testimonial:

Consistente en la declaración de los testigos don **Daniel Eduardo Núñez González**, mayor de edad, divorciado, 57 años de edad, trabajador independiente, domiciliado en Santa Rosa N° 414, Pelequén, comuna de Malloa, quien previamente juramentado en síntesis declaró al punto N° 1 que la demandante principal doña Raquel Oyarzún es dueña de la propiedad señalada en la demanda, la que se encuentra ubicada en la localidad de Pelequén, comuna de Malloa, en la esquina de Santa Rosa con 12 de octubre, frente a Bomberos. Esa es la propiedad completa y ahí están las partes de don Lorenzo Abarca y de la Sra. Raquel Oyarzún. Dicha propiedad se encuentra al frente de su domicilio y la conoce desde que era de dominio de los antiguos dueños, don Nicanor Silva y su señora. Esa propiedad fue vendida por la Sra. de don Nicanor a don Patricio Díaz y éste a su vez se la vendió a la Sra. Raquel, la parte que está por Santa Rosa, lado norte. Señaló que la propiedad del lado, se la vendió el hijo de la Sra. de don Nicanor, que se llama Nelson Silva, a don Carlos Viudal, que es la esquina que en estos momentos tienen los Bomberos, incluso éstos corrieron el deslinde cuando se les pasó, no sabe de qué forma, si en arriendo o no, don Lorenzo Abarca o su familia



«RIT»

Foja: 1

a ellos. Todo lo que le consta personalmente por vivir frente a esa propiedad desde hace más de 40 años más o menos, y las propiedades las conoce por dentro y por fuera, estuvo arrendando la propiedad de la Sra. Raquel, tuvo un restaurant y los dividía de la propiedad de los Abarca, una muralla de adobes. Repreguntado declaró que arrendó la propiedad como 10 años, entre el 2000 y el 2010, más o menos, ya que unos 10 años que está con su negocio al frente. Respecto de la muralla que dividía las propiedades a que hizo referencia declaró que se cayó con el terremoto, se cayó la casa completa y lo que quedó fue limpiado por la Municipalidad y quedó el puro piso, pero en los pisos se aprecia en estos momentos hasta donde llegaba el terreno, don Carlos Vidal tuvo carnicería y el piso era de baldosas, en tanto que la propiedad contigua tenía piso de madera, ya que era la oficina de contabilidad de Anita Oyarzún, de ese piso no queda nada, hay restos de cemento para atrás, pero no están ni siquiera los medidores de agua, nada. Al punto N° 2 declaró que es la demandada la que está en posesión de esa propiedad, ya que conoció la Sociedad Las Tinajas, pero si son los mismos, los Abarcas, lo que sabe porque estuvo ahí, vive ahí y sabe que ellos pasan por ahí. Señaló que desde que falleció don Carlos Vidal o antes que falleciera, los Abarca, se hicieron cargo de la propiedad. Don Carlos tuvo carnicería y él trabajó con él y por eso conoce el deslinde por dentro. Repreguntado respecto al terreno perteneciente a la demandante, en posesión de la demandada, de una superficie de 80 metros cuadrados, declaró que sí, es lo que a ella le falta, aproximadamente 4 metros de frente por unos 15 a 20 metros de largo. El deslinde venía desde el fondo, donde está una muralla de pandereta en dirección hacía calle Santa Rosa y ahí doblaba hacia el sur y de ahí volvía hacia Santa Rosa, lo que sabe porque tenía ahí atrás su restaurant. Añadió que incluso en el suelo están la toma de los baños hacia el alcantarillado y se aprecian en el suelo. Cuando se hicieron cargo los Bomberos repararon el cerco que había y lo tiraron derecho y eso está en plena calle a la vista de todo el mundo. Por último al punto N° 4 declaró que qué él sepa no se han modificado unilateralmente los deslindes y medidas de los títulos del inmueble de la demandada por sus antecesores. Repreguntado respecto a desde cuanto tiempo ha visto la propiedad en esas condiciones, señaló que hasta el terremoto del año 2010, la propiedad conservó sus deslindes, y desde que están Los Bomberos, el deslinde se corrió, pero hace cosa de 3 a 4 años, ellos corrieron el deslinde, pero no sabe si por iniciativa de ellos o porque alguien los ordenó a hacerlo.

Doña **Karen Elizabeth González Cerón**, mayor de edad, casada, 34 años de edad, ayudante de contador, domiciliada en Villa Vista Hermosa, pasaje Mamiña N° 641, comuna de Rengo, quien previamente juramentada, en síntesis declaró al punto N° 1 que la demandante es dueña de la propiedad que se menciona en la demanda. Ella trabajó para Ana María Oyarzún, hermana de la demandante, y le llevaba la contabilidad, por lo que sabe que ella es dueña de esa



Foja: 1

propiedad, ya que ella siendo ayudante de la Sra. Ana María tenía acceso directo a los documentos. La propiedad se encuentra cerca de los Bomberos en Pelequén, por Avenida Santa Rosa. En estos momentos no hay construcciones, ya que las que hubo se cayeron para el terremoto del año 2010 y no se ha construido nada nuevo ahí. Repreguntada señaló que trabajó en la oficina referida desde el 2004 al 2010, cuando se cayó para el terremoto, y esa oficina estaba ubicada en el mismo lugar, misma propiedad que es objeto de este juicio. Explicó que en la parte de adelante estaba la oficina de contabilidad y después había una puerta por donde se entraba a un restaurant que la Sra. Raquel lo arrendaba. Declaró que la división que había con la propiedad de la demandada era de adobes, la que se vino abajo con el terremoto, especialmente la parte de atrás, que era de otros dueño, ya que la parte de la oficina, la fachada quedó en pie, el resto quedó en el suelo. Después de la demolición, las propiedades quedaron deslindadas con una malla de alambre y estacas de madera. Contrainterrogada señaló que antes del terremoto del 2010, la línea de separación del deslinde sur de la propiedad de la Sra. Raquel no era recta, era como la forma de una L, al principio, pero después retomaba la línea recta, había como una metida hacia el norte, en la propiedad de la Sra. Raquel. Al punto N° 2 declaró que es efectivo y lo sabe porque ha ido a Pelequén y ha visto que el cierre ahora corre de forma recta, en circunstancias que no era así, sino en la forma que lo describió antes. Repreguntada sobre la superficie del retazo que tiene en poder la demandada señaló que en metros no sabe calcular, pero son varios metros por lo menos que se tomaron del frente de la que era la oficina. Ahora hay relleno de tierra, porque antes era cemento el piso. Ahora el cierre que existe en el lugar es de malla no más, con postes de madera, todo lo que le consta porque trabajó durante 6 años en el lugar, ya que había ahí una oficina contable donde ella era ayudante de la Sra. Ana María Oyarzún.

DÉCIMO TERCERO: Que, por su parte la demandada principal y demandante reconventional con el fin de acreditar sus asertos, rindió la siguiente prueba en autos:

Documental: 1.- Copia de escritura pública de fecha 22 de mayo de 1980, otorgada ante Notario de Rengo don Carlos Fernández Richard, repertorio N° 82-1980. 2.- Inscripción de fojas 278 N° 466 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1973. 3.- Inscripción de fojas 426 vuelta N° 436 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1981. 4.- Inscripción de fojas 750 N° 572 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1983. 5.- Inscripción de fojas 70 N° 79 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1989. 6.- Informe elaborado por don Rafael Vallejos Orellana, abogado, con fecha 15 de julio de 2019. 7.- Estudio de títulos elaborado por Rafael Vallejos Orellana, abogado, respecto del inmueble ubicado en calle Santa Rosa N° 377,



«RIT»

Foja: 1

Pelequén, comuna de Malloa, de fecha 15 de julio de 2019. 8.- Estudio de títulos elaborado por Rafael Vallejos Orellana, abogado, respecto del inmueble ubicado en calle Santa Rosa s/n, Pelequén, comuna de Malloa, de fecha 15 de julio de 2015. 9.- Plano realizado por don Luis Abel Ubilla Ferrada, arquitecto, de fecha julio de 2018.

Testimonial:

Consistente en la declaración de los testigos don ***Domingo Jesús Molina Madariaga***, mayor de edad, viudo, 66 años de edad, comerciante, cédula nacional de identidad N° 6.647.443-7, domiciliado en Santa Rosa N° 975, Pelequén, comuna de Malloa, quien previamente juramentado en síntesis declaró al punto N° 2 que la propiedad que se está ahora reclamando, la conoce desde el año 1979, que fue cuando llegó a vivir a Pelequén, comuna de Malloa, por lo tanto la conoció cuando tenía construcciones y ahora que no existen. Su antiguo dueño fue don Carlos Vidal, quien tuvo por calle Santa Rosa una carnicería y para atrás tenía otras piezas donde preparaba los productos para su comercialización. Cuando se produjo el terremoto del año 2010, el inmueble se vino al suelo y ellos como Bomberos fueron favorecidos por don Lorenzo Abarca pues les prestó una parte de esa propiedad, la que da hacia la calle 12 de octubre, para guardar ahí los carros, ya que el cuartel se les hizo chico. Al ocurrir el terremoto los deslindes de la parte posterior de la propiedad quedaron en pie y si bien ellos como Bomberos construyeron un galpón allí, no modificaron nada, no corrieron ningún deslinde. Por lo expuesto, considera que la demandada no está en posesión de terreno alguno de la demandante, pues se conservaron los deslindes primitivos. Repreguntado respecto a si conoció como era el deslinde norte de la propiedad que era de don Carlos Vidal, hoy de la demandada, antes del terremoto de 2010, declaró que no, porque había casas por ese lado, dicha propiedad tenía una fachada continua era todo de construcción de adobes, por lo menos por el frente, ya que así lo conoció. Respecto a la forma que tenía la línea que separaba el inmueble de don Carlos Vidal, hoy de la demandada, respecto de la propiedad ubicada al norte de aquel de Raquel Oyarzún, señaló que de Santa Rosa hacia adentro había una parte que no era recta, tenía un pedacito donde había una grutita que tenía como una leve desviación hacia el lado norte, la gruta quedaba en la propiedad de don Carlos Vidal, lo que le consta ya que estuvo en un par de oportunidades adentro, esto es, en la carnicería, una vez en la cocina, ya que conoció a don Carlos Vidal. Actualmente lo que separa la propiedad de la demandada de la demandante, de Santa Rosa hacía adentro hay una malla de alambre con estacas de madera y ese cierre tiene más o menos unos 3 metros y después sigue una pandereta de bulldozer hasta el fondo, desconociendo quien puso ese cierre. Contrainterrogado declaró que cuando dice que como Bomberos no corrieron ningún deslinde, es que se refiere a la parte de atrás de la propiedad, lado norte. En cuanto a la parte de adelante que



Foja: 1

se encuentra ocupada por la demandada Inmobiliaria Pelequén Viejo, señaló que ésta se cayó porque era parte de la casa y el deslinde que hay hoy día está hecho en el mismo sitio donde estaba el muro antiguo.

Don **Víctor Manuel Lucero Marambio**, mayor de edad, casado, 58 años de edad, técnico en refrigeración, cédula nacional de identidad N° 9.117.297-6, domiciliado en Requehua, paradero 4, comuna de San Vicente de Tagua Tagua, quien previamente juramentado en síntesis declaró al punto N° 2 declaró que no, porque los deslindes antiguos, se ve que están sin haberse modificado, hay una pandereta que nace del fondo del sitio hacia afuera, pero no llega hasta la avenida Santa Rosa. Se nota el muro donde estaba la casa, que era de adobes y que se cayó con el terremoto, deslinde que no ha sido modificado. Propiedad que la conoce porque trabajaba en Pelequén, y está emplazada en la esquina de Santa Rosa con la calle de Los Bomberos, y además cuando era casa todavía, trabajó haciendo algunas reparaciones. Añadió que existía antiguamente una carnicería de don Carlos Vidal, a quien conoció, y tenía la cocina en esa casa, que pasaba 3 metros hacia la propiedad del lado, y cuando se cayó esa casa, dejaron cerrado el perímetro y resulta que para arrendar para las festividades de Santa Rosa, se cuadró el terreno, lo hizo la dueña de la propiedad, la Sra. Oyarzún. Una parte de la propiedad de la demandada la tiene en posesión el cuerpo de Bomberos de Pelequén y ellos para guardar sus carros levantaron un galpón y al hacerlo respetaron los deslindes, no modificando nada. Repreguntado declaró que lo anterior le consta porque estuvo ahí, trabajó en la casa de adobes que había ahí, y cuya parte del frente tenía una carnicería.

DÉCIMO CUARTO: Que, en virtud de la acción deducida por la actora, el artículo 889 del Código Civil señala que *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”*. Por su parte, el inciso 1 del artículo 890 del mismo cuerpo normativo indica que *“Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles”*, artículos que establecen los presupuestos básicos para que proceda esta acción, siendo éstos los siguientes: a) Que la cosa objeto de la acción sea susceptible de reivindicarse; b) Que el reivindicador sea dueño de la cosa; y, c) Que quien ejerza la acción esté privado de la posesión de la misma.

DÉCIMO QUINTO: Que, dentro del primer requisito, es decir, **que la cosa sea susceptible de ser reivindicada**, está que la misma sea singular, lo que se desprende de la sola letra de la norma que regula la acción dominical. Dicha singularidad se traduce en que la cosa debe estar lo suficientemente individualizada, por dos razones esenciales, la primera, porque el demandante debe saber con certeza cuál es el bien de su dominio que reclama y, la segunda, porque sólo



«RIT»

Foja: 1

estando bien singularizada la cosa objeto de la acción de dominio, se podrá cumplir el fallo.

DÉCIMO SEXTO: Que, sobre el particular, la actora-demandante principal indicó en su demanda ser dueña de una propiedad raíz ubicada en Santa Rosa s/n de Pelequén, comuna de Malloa, que deslinda al: Norte, con parte de la sucesión de don Esaú Muñoz en 39 metros, hoy sucesión Esaú Muñoz en 25 metros; Sur, propiedad de doña Lidia Jiménez G. en 4 y 24 metros, hoy Lidia Jiménez en 5 y 20 metros; Oriente, con calle Santa Rosa en 14 metros; y Poniente, en parte con propiedad de doña Lidia Jiménez en 4 metros y en parte con propiedad de doña Marta Vargas en 10 metros, hoy Osvaldo Rosales en 10 metros, la que tiene una superficie de 330 metros cuadrados, la que figura inscrita a su nombre a fojas 70 N° 79 del Registro del Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 1989.

Así las cosas, indicó que la propiedad referida, tiene una superficie faltante de 80 metros cuadrados, lo que se produce por estar corrido el deslinde norte de la propiedad de la demandada, colindante con el sur de su propiedad en 4 metros, por lo que el retazo de terreno a reivindicar corresponde a 80 metros cuadrados, con los siguientes deslindes: Norte, en 20 metros con propiedad de la demandante, Sur, en 20 metros con propiedad de la demandada, Oriente, en 4 metros con calle Santa Rosa, y Poniente, en 4 metros con propiedad de la demandante.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, de lo consignado en el considerando anterior, se desprende que, conforme a los deslindes del retazo de terreno cuya reivindicación se demanda, éste se ha individualizado adecuadamente en cuanto a su extensión, límites y ubicación, cumpliéndose con el presupuesto en comento, a saber, su singularización.

DÉCIMO OCTAVO: Que, siguiendo con el análisis de los requisitos de la acción, corresponde el turno de examinar el segundo de éstos; que *el reivindicador sea dueño de la cosa*. A este respecto, con el mérito de la prueba documental acompañado por la actora-demandante principal, que no fue legalmente objetada, se logra acreditar sin duda que la demandante principal es propietaria del retazo de terreno cuya reivindicación pretende.

En efecto, la actora acompañó en autos inscripción dominical de fojas 70 N° 79 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 1989, en el cual consta que la demandante principal doña Raquel Oyarzún Reyes es dueña de una propiedad raíz ubicada en Santa Rosa s/n, Pelequén, comuna de Malloa, que deslinda: Norte, con parte de la sucesión de don Esaú Muñoz en treinta y nueve metros, hoy sucesión Esaú Muñoz en veinticinco metros; Sur, propiedad de doña Lidia Jiménez en cuatro y veinticuatro metros, hoy Lidia Jiménez en cinco y veinte metros; Oriente, en calle Santa Rosa en catorce metros, hoy calle Santa Rosa en catorce metros; y Poniente, en parte con propiedad de doña Lidia Jiménez en



«RIT»

Foja: 1

cuatro metros y en parte con propiedad de doña Marta Vargas en diez metros, hoy Osvaldo Rosales en diez metros.

A su turno, la demandante principal también rindió en este punto prueba testimonial, consistente en las declaraciones de don **Daniel Eduardo Núñez González** y doña **Karen Elizabeth González Cerón**, quienes encontrándose contestes y dando razón de sus dichos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 384 N° 2a del Código de Procedimiento Civil constituyen plena prueba para el Tribunal, declararon la efectividad de que la demandante es dueña del inmueble objeto de la presente acción. Lo que al primero le consta *“personalmente por vivir frente a esa propiedad desde hace unos 40 años más o menos, y las propiedades las conozco por dentro y por fuera... esa propiedad se encuentra al frente de mi domicilio y la conozco desde que era de dominio de los antiguos dueños, don Nicanor Silva y su señora... propiedad que fue vendida por la Sra. de don Nicanor a don Patricio Díaz y éste a su vez se la vendió a la Sra. Raquel, la parte que está por Santa Rosa, lado Norte...”*, y a la segunda debido que *“trabajé para Ana María Oyarzún, hermana de la demandante..., y por eso sé que es la dueña de esa propiedad, ya que yo siendo ayudante de la Sra. Ana María, tenía acceso directo a los documentos... propiedad que se encuentra cerca de los Bomberos en Pelequén, por Avenida Santa Rosa...”*

DÉCIMO NOVENO: Que, se suma a lo anterior **Informe Pericial** elaborado por don **José Gilberto González González**, acompañado con fecha 23 de agosto de 2019, a folio N° 83, en el cual se concluye que *“Las longitudes obtenidas que conforman el perímetro del inmueble, corresponden a la realidad, de acuerdo a lo obtenido en terreno y los cálculos de las superficies dan como resultado en la actualidad una superficie de 270,00 metros cuadrados. Esta disminución obedece a que frente a la Avenida Santa Rosa existe un ancho inferior de la propiedad la que fue reducida a 10,00 metros en vez de los 14,00 metros que corresponden de acuerdo a la escritura de compra efectuada al señor Nelson Enrique Díaz Díaz. Estos 4,00 metros de frente tomados, se proyectan hacia el interior del inmueble en una longitud de 20,00 metros, que al realizar la operación matemática dan como resultado una superficie o cabida de 80,00 metros cuadrados, los cuales pertenecen al lote B del inmueble de la Sra. Raquel del Carmen Oyarzún Reyes”*.

VIGÉSIMO: Que, en este punto resulta preciso analizar lo expuesto por el demandado principal/demandante reconvenional en su contestación, quien a pesar de negar, rechazar y controvertir cada uno de los hechos alegados por la actora, arguyó en su defensa la improcedencia de la demanda, exponiendo que el diferencial de la cabida conforme la inscripción actual de la demandante principal en relación a su realidad, deriva de una declaración unilateral de voluntad por uno



Foja: 1

de los antecesores en el dominio del inmueble, la que habría dado lugar a una superposición de inscripciones registrales, afectando derechos de terceros.

Lo cierto es que, conforme a la prueba aportada por las partes, es posible apreciar que colindante a la propiedad de la actora, se encuentra ubicado un inmueble de propiedad de la demandada de autos, a saber, Santa Rosa N° 377, Pelequén, comuna de Malloa, el que se encuentra emplazado en la intersección de Avenida Santa Rosa con Calle 12 de Octubre, propiedad raíz que le fue aportada por la Sra. María Teresa Ubilla Alarcón a Inmobiliaria Pelequén Viejo Limitada, por escritura de fecha 26 de enero de 2017 otorgada en la 5a Notaría de Rancagua de Daniel Mondaca Pedreros, inscribiéndose ésta a fojas 1215 N° 1213 del Registro de Propiedad de 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, rol 49-16 de la comuna de Malloa.

Dichos inmuebles, es decir, tanto el de propiedad de la actora/demandante principal (ubicado en San Rosa s/n de Pelequén, comuna de Malloa), como el de la demandada principal (ubicado en Santa Rosa N° 377, Pelequén, comuna de Malloa), durante los años 1971 a 1980 y 1971 y 1997 respectivamente, fueron de propiedad de doña Lidia Jiménez González, quien mediante escritura pública de compraventa de fecha 22 de mayo de 1980, y respecto de la propiedad que actualmente es dueña la demandante principal, declaró ser *“dueña y poseedora de una propiedad raíz ubicada en calle Santa Rosa sin número de Pelequén, comuna de Malloa, que deslinda según sus títulos: al Norte, Crescencia González, hoy Esaú Muñoz; Sur, Guillermo Echeverría, hoy Nicanor Silva; Oriente, calle pública; y Poniente, Araneda Hermanos, hoy Justiniano Araneda. Los deslindes actuales y las medidas aproximadas de la propiedad son los siguientes: al Norte, propiedad de la sucesión de Esaú Muñoz, en treinta metros; al Sur, propiedad de doña Lidia Jiménez González, en cuatro y veinticuatro metros; al Oriente, con calle Santa Rosa, en catorce metros; y al Poniente, en parte con propiedad de doña Lidia Jiménez en cuatro metros y en parte con propiedad de doña Marta Vargas, en diez metros”*, por lo que, analizados los títulos acompañados, en ningún momento ésta modificó los deslindes de su propiedad (hoy de propiedad de la demandante principal), los que a lo largo del tiempo, se han mantenido inalterables, habiendo sólo precisado en su momento las medidas (metraje) de dichos deslindes, a fin de singularizar y determinar con mayor exactitud dicho bien raíz. A mayor abundamiento, si en dicho momento doña Lidia Jiménez González señaló con claridad las medidas aproximadas de la propiedad ubicada en Santa Rosa s/n, Pelequén, comuna de Malloa, hoy inscrita a nombre de la actora, ello se debió a que era ella también la propietaria del inmueble colindante, por lo que, nadie mejor que ella pudo haber conocido las delimitaciones de sus terrenos, y en ningún momento se produjo una superposición entre aquellas propiedades, ni menos aún de sus inscripciones registrales, tal como hace pensar el demandado, razón por lo



«RIT»

Foja: 1

cual su defensa será rechazada en este punto.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, conforme lo anterior, la prueba acompañada y analizada precedentemente, es que se tendrá por cumplido el segundo presupuesto de procedencia de la acción deducida.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en cuanto al tercer presupuesto de la acción, esto es, que *quien ejerza la acción esté privado de la posesión de la misma*, se allegó al proceso, por parte de la demandante principal, la declaración de 2 testigos, quienes interrogados al tenor del punto N° 2 de la interlocutoria de prueba de folio N° 31, señalaron la efectividad del mismo, a saber, don **Daniel Eduardo Núñez González** declaró *“que es la demandada la que está en posesión de esa propiedad..., lo sé porque estoy ahí, vivo ahí y sé que ellos pasan ahí”*, terreno perteneciente a la demandante y en posesión de la demandada, de una superficie de 80 metros cuadrados, porque *“es lo que a ella le falta, son aproximadamente cuatro metros de frente por unos 15 a 20 metros de largo, el deslinde llegaba hasta una gruta que todavía está ahí. El deslinde venía desde el fondo donde está una muralla de pandereta en dirección hacia calle Santa Rosa y ahí doblaba hacia el sur y de ahí volvía hacia Santa Rosa”*, lo que sabe *“porque yo tenía ahí atrás mi restaurant. Incluso en el suelo están las tomas de los baños hacia el alcantarillado y se aprecian en el suelo”*. Y doña **Karen Elizabeth González Cerón** declaró que *“sí, es efectivo y lo sé porque he ido a Pelequén y he visto que el cierre ahora corre de forma recta, en circunstancias que no era así, sino en la forma como lo describí antes (el deslinde no era recto, era como la forma de una L, al principio, pero después retomaba la línea recta. Había como una metida hacia el norte, en la propiedad de la sra. Raquel)”*, señalando que *“en metros no se calcular, pero eran varios metros por lo menos que se tomaron del frente de la que era oficina”*, declaraciones de las cuales se desprende que efectivamente la actora está privada de la posesión del retazo de terreno singularizado en su acción, del cual es propietaria, y que el poseedor actual del mismo es el demandado de autos.

En este punto, lo declarado por los testigos presentados por la parte demandada principal, no logran desvirtuar lo probado por la actora-demandante principal analizado anteriormente, ya que, el primero de ellos don **Domingo Jesús Molina Madariaga**, al tenor del punto N° 2 de la resolución que recibió la causa a prueba, sólo se limitó a declarar que sin perjuicio de conocer la propiedad *“... desde el año 1979...”*, su *“... antiguo dueño fue don Carlos Vidal”*, y que *“cuando se produjo el terremoto del año 2010, el inmueble se vino al suelo y nosotros como bomberos fuimos favorecidos por don Lorenzo Abarca pues nos prestó una parte de esa propiedad, la que da hacia calle 12 de Octubre, para guardar ahí los carros, ya que nuestro cuartel se nos hizo chico”*, considerando por ello *“que la demandada no está en posesión de terreno alguno de la demandante, pues se conservaron los deslindes primitivos”*, y al ser repreguntado respecto a que si conoció como era el



«RIT»

Foja: 1

deslinde norte de la propiedad de don Carlos Vidal, hoy de la demandada, antes del terremoto del 2010, respondió categóricamente que *“no porque había casas por ese lado”*, lo que da cuenta entonces de un desconocimiento del testigo en este punto. Por su parte, la declaración del otro testigo, don **Víctor Manuel Lucero Marambio**, al tenor del punto N° 2 de la resolución que recibió la causa a prueba, tampoco logra justificar la posesión de la demandada y revertir lo probado por la actora principal, ya también se limitó a declarar sobre un antiguo propietario respecto de una propiedad *“emplazada en la esquina de Santa Rosa con calle de los Bomberos”*, propiedad distinta a la reivindicada en autos, respecto de la cual agregó que *“existía antiguamente una carnicería de don Carlos Vidal”*, y que *“una parte de la propiedad de la demandada la tiene en posesión el cuerpo de Bomberos de Pelequén”*, razón por la cual dichas declaraciones, como se dijo anteriormente, no logran desvirtuar lo ya probado por la demandante principal, en cuanto a la posesión que detenta la demandada principal respecto del retazo de terreno de propiedad de la demandante principal, el que se intenta reivindicar por éste última.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, conforme a lo razonado precedentemente, teniendo a la vista la prueba allegada al proceso por la demandada principal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, y no habiendo acreditado ésta que su ocupación y/o posesión material se encuentra justificada a través de un título válido, no cabe sino que concluir que en la especie se configuran los requisitos establecidos en las letras a), b) y c) del considerando décimo cuarto.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, por consiguiente, encontrándose plenamente acreditado que la actora es dueña de la cosa singular que se reivindica, que ésta está privada de su posesión material y habiendo dirigido la acción contra quien actualmente la posee, se tiene por acreditada la concurrencia de todas y cada una de las exigencias establecidas en la ley para la procedencia de la acción impetrada, razón por la cual será acogida, tal como se dirá en la parte resolutive de la presente sentencia.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, establecida la procedencia de la acción de reivindicación y la restitución solicitada por la demandante principal, corresponde pronunciarse sobre las demás peticiones formuladas por dicha parte, las que dicen relación con indemnizar las prestaciones, daños y perjuicios causados, a los que está obligado el poseedor de mala fe conforme a los artículos 905, 906 y 907 del Código Civil, las que se acogerán sólo en relación a los perjuicios de que se pudo haber aprovechado el demandado principal y todos los producidos luego de la contestación de la demanda, conforme lo previsto en las reglas de los artículos 906 y 907 del Código Civil, por no desprenderse de los antecedentes aportados en autos la circunstancia de haber obrado éste último con mala fe, dejándose la determinación de su naturaleza y monto para la etapa de cumplimiento de la



«RIT»

Foja: 1

sentencia o para otro juicio diverso, tal como fue solicitado en el petitorio de su acción.

IV.- EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL:

VIGÉSIMO SEXTO: Que, en el otrosí de presentación de fecha 20 de octubre de 2018, a folio N° 7 del cuaderno 3.0 incidental de nulidad de lo obrado, compareció don **Leonardo Flores Ruz**, y en representación de su mandante **Inmobiliaria Pelequén Viejo Limitada**, interpuso **demanda reconvencional de prescripción adquisitiva** en contra de doña **RAQUEL OYARZÚN REYES**, a objeto de que se declare que su representada, fundada en la posesión pacífica, pública y personal, fundada en un justo título y adquirida de buena fe y sumando por accesión de posesiones a sus antecesores en la posesión inscrita por más de 5 años de la propiedad raíz en calle Santa Rosa N° 377, Pelequén, comuna de Malloa, y que deslinda: Norte, propiedad de Manuel Guevara, antes Esaú Muñoz; Sur, Callejón; Oriente, calle Santa Rosa de Pelequén; Poniente, Justiniano Araneda, rol 49-16 de la comuna de Malloa, inscrita a fojas 1215 N° 1213 del Registro de Propiedad de 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, ha adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria, y en subsidio, por la posesión pacífica y pública por más de 10 años personalmente y sumando la posesión de predecesores en la posesión inscrita ha adquirido por prescripción extraordinaria, de conformidad a lo consignado en lo expositivo de esta sentencia.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, con fecha 20 de diciembre de 2018, a folio N° 24, compareció don **Raúl Morales Matus**, por la demandada reconvencional, quien a lo principal de su presentación **contestó la demanda reconvencional** deducida en autos, para que en definitiva se rechace por no ser efectivos los hechos en que se fundamenta, con costas, en virtud de los argumentos expuestos en lo expositivo de la presente sentencia.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, en este punto resulta preciso indicar que la demanda reconvencional principal y subsidiaria, se han deducido sobre una propiedad distinta de la reivindicada en autos, a saber, inmueble ubicado en calle Santa Rosa N° 377, Pelequén, comuna *de Malloa*, el que en palabras del propio demandado principal y demandante reconvencional *“en un proceso de reorganización empresarial y de refinanciamiento de pasivos, la propiedad raíz fue aportada por la Sra. María Teresa Ubilla Alarcón a Inmobiliaria Pelequén Viejo Limitada, por escritura de 26 de Enero de 2017 otorgada en la 5a Notaría de Rancagua de Daniel Mondaca Pedreros, inscribiéndose a fojas 1215 N° 1213 del Registro de Propiedad de 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo”*, lo que se corrobora en estudio de título acompañado por el propio demandante reconvencional/demandado principal a folio N° 61, de modo que no tiene sentido pretender adquirir nuevamente lo que ya es suyo, por prescripción adquisitiva ordinaria o, en subsidio extraordinaria, puesto que no es procedente que operen de



«RIT»

Foja: 1

forma simultánea dos modos de adquirir una cosa, para una persona, razón por lo cual se rechazará la demanda reconvencional principal, como lo solicitado en subsidio, tal como se dirá en los resolutive del fallo, ya que éste ya es propietario del inmueble objeto de la demanda reconvencional, el que se encuentra inscrito a su nombre por sus mismo dichos “a fojas 1215 N° 1213 del Registro de Propiedad de 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Rengo “.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, la restante prueba rendida en autos y no analizada en forma pormenorizada, en nada altera lo resuelto precedentemente.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, a lo dispuesto en los artículos 889 y siguientes, 904 y siguientes, 915, 1698 y 1712 del Código Civil; 160, 170, 341, 342 y siguientes, 698 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

EN CUANTO A LAS OBJECIONES DE DOCUMENTALES:

I.- Que, **SE RECHAZAN** las objeciones documentales de folio N° 55 y 67 promovida por la parte demandada principal.

EN CUANTO A LA TACHA:

II.- Que **SE RECHAZA** la tachada opuesta por la parte demandada principal.

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

III.- Que, **SE ACOGE** la demanda de reivindicación interpuesta con fecha 27 de junio de 2018, a folio N° 1, por doña **RAQUEL DEL CARMEN OYARZÚN REYES**, en contra de **INMOBILIARIA PELEQUEN VIEJO LIMITADA**, y se condena a ésta última a restituir la franja de terreno de una superficie de 80 metros cuadrados singularizada en la demanda, libre de todo ocupante, dentro de décimo día contado desde que la sentencia quede ejecutoriada.

IV.- Que el demandado principal queda obligado a indemnizar los perjuicios de que se pudo haber aprovechado y todos los producidos luego de la contestación de la demanda, en la forma expresada en el considerando **vigésimo quinto** de esta sentencia, reservándose la determinación de su naturaleza y monto para la etapa de cumplimiento de la sentencia o para otro juicio diverso.

V.- Que, se condena en costas al demandado, por haber resultado totalmente vencido.

EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL:

VI.- Que, **SE RECHAZAN** en todas sus partes las acciones de deducida como demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria, y la subsidiaria de prescripción adquisitiva extraordinaria.

VII.- Que no se condena en costas a la demandante reconvencional por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.



«RIT»

Foja: 1

Rol C-1190-2018

Dictada por doña **SANDRA CAROLINA HERRERA MENARES**, Juez Titular del Primer Juzgado de Letras de Rengo.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. En Rengo, **Rengo, veintiséis de Agosto de dos mil veinte.**

