

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Curacautin
CAUSA ROL : C-182-2018
CARATULADO : TURISMO PAU MAU LIMITADA/sociedad
turismo casagrande limitada

En Curacautín, a veinte de octubre de dos mil veinte

Visto:

-Con fecha 13 de agosto de 2018 deduce demanda en juicio sumario de demarcación y cerramiento don David Pincheira Marchant, abogado, en representación de TURISMO PAU MAU LIMITADA, RUT N° 66.219.499-6, legalmente representada por don Mauricio Andrés Uribe Riquelme, Ingeniero Comercial, RUN N° 13.624.243.1, todos domiciliados para estos efectos en calle Manuel Bulnes N° 368 Oficina 401, de la comuna y ciudad de Temuco, en contra de “SOCIEDAD DE TURISMO CASAGRANDE”, RUN N° 77.416.830-3, Sociedad del Giro de su denominación, representada legalmente por don Luis Casagrande Rojas, de quien a la época ignoraba demás antecedentes individualizatorios, solicitando que se declare en definitiva a este tribunal se ordene fijar en el terreno, por medio de señales visibles (hitos) el lindero común que debe servir para separar los predios colindantes, hitos que han de construirse en los puntos precisos que al efecto debe señalar y acto seguido ordene se proceda al cerramiento del referido deslinde con postes y alambradas, dentro del plazo de 30 días desde que la sentencia quede ejecutoriada, todo ello a expensas comunes, con expresa condenación en costas.

-Con fecha 13 de febrero de 2019 se celebra comparendo de estilo, en el cual la demandante ratifica la demanda en todas sus partes, la demandada contesta la acción incoada en su contra por medio de minuta escrita, su presentación de esa misma fecha, solicitando en definitiva se rechace la demanda con expresa condena en costas. En el mismo comparendo el tribunal llama a las partes a conciliación, la cual no prospera.

- Con fecha 09 de abril de 2019 se recibe la causa a prueba y se fijan los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos que se establecen.

- Con fecha 02 de octubre de 2020 se cita a las partes para oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LAS OBSERVACIONES FORMULADAS POR EL DEMANDANTE AL INFORME PERICIAL EVACUADO EN AUTOS

PRIMERO: Que, tomando en consideración el derecho que le asiste a ambas partes de formular observaciones al informe pericial, el cual ha sido ejercido en tiempo y forma por el demandante, se tendrán presentes las observaciones formuladas por la parte demandantes en el folio 106 de autos.

EN CUANTO AL INCIDENTE PROMOVIDO POR LA DEMANDADA DE OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS



SEGUNDO: Que visto y teniendo presente lo expuesto por la parte demandada y demandante, respectivamente, en los folios 108 y 110 de estos autos, y evidenciándose que el documento objetado no es un informe pericial, por tanto no es susceptible de ser analizado en conformidad con el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, y advirtiéndose que no se ha invocado causal que haga procedente para esta magistrada acoger una objeción de prueba documental, sin perjuicio de la ponderación que cabe se efectúe al valorar el instrumento objetado en su oportunidad procesal, que precisamente corresponde a la redacción de esta sentencia, y a la luz de lo previsto en los artículos 82 y siguientes, 144, 171, del Código de procedimiento Civil, y demás disposiciones legales pertinentes, procede rechazar el incidente de objeción de documentos, promovido por la parte demandada en el fl. 108 de autos, y en tal sentido se resolverá en la parte pertinente de lo resolutivo de esta sentencia, sin condenar en costas por estimarse que la demandada ha tenido motivo plausible para incidentar al efecto.

EN CUANTO AL FONDO

TERCERO: Que el demandante funda su demanda en los siguientes antecedentes que expone:

I.- LOS HECHOS.-

1.- Que, mi representado es dueño único y exclusivo del Lote 1.4 (uno punto cuatro), de una superficie de 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados), resultante de la subdivisión de un predio mayor, denominado Higuera N^o 1 (Número Uno), de una superficie de 8,88 hectáreas (ocho coma ochenta y ocho hectáreas), resultante de la subdivisión de un inmueble de 71, 04 hectáreas (setenta y uno coma cero cuatro hectáreas), ubicado en Malalcahuello, comuna de Curacautín. Los deslindes especiales del Lote 1.4 son: NORTE: con parcela 1.3 (uno punto tres) de Gastón Adriano Beltrán Romero, en línea recta de cincuenta metros; SUR: con Reserva Forestal Malalcahuello, en línea recta de cincuenta metros; ESTE: con Fressard Hermanos y Reserva Termas, en línea recta de 100 mts. (cien metros), separado por camino de Malalcahuello a Termas y; OESTE: con Lote 2 (Dos) de doña Usmenia Beltrán Romero en línea de 100 mts. (cien metros).

El predio individualizado precedentemente, se adquirió por compra que se realizó con don Gastón Adriano Beltrán Romero, según escritura pública de fecha 01 de marzo de 2017, otorgada ante doña María Elena Pezoa Contreras, Notario Público de la ciudad y comuna de Curacautín. El dominio de la propiedad se encuentra inscrito a fojas 154 vuelta N^o 139 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín correspondiente al año 2017. Posteriormente el predio señalado fue aportado en dominio a la sociedad Turismo PAU MAU limitada, según da cuenta en escritura pública de fecha 22 de agosto de 2017, otorgada en la comuna de Concepción ante don Felipe Quilodran Saleter Notario Público suplente del Titular, don Ramón García Carrasco, inscrita a fojas 836 vta, número 750, del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Curacautin, y que se acompaña a estos autos

2.- Que, una vez adquirido el inmueble supraindividualizado, y ante el hecho de que no contaba, particularmente en su deslinde ESTE, con hitos o elementos que permitieran la separación del predio de la demandada “Sociedad de Turismo Casagrande Limitada”, según inscripción de dominio fojas 434 vta, número 383, del año 2004, del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Curacautin, mi representado procedió a levantar un cerco, en la parte que según, los respectivos



Foja: 1

títulos y planos, son de su propiedad. Sin embargo, cuando intentó levantarlo en el deslinde ESTE, de su propiedad, y que corresponde al deslinde OESTE de la propiedad del demandado, este se lo impide incluso en forma violenta y agresiva, de tal suerte que fue imposible la construcción del cerco.-

3.- Que, enfrentado a esta situación y tomando en consideración la actitud adoptada por el demandado de autos “Sociedad de Turismo Casagrande Limitada”, es que se recurro a Vuestra Señoría, con el fin de ejercer la acción real de demarcación y posterior cerramiento de los respectivos predios, según se indicará en lo petitorio de ésta presentación.-

II.- EL DERECHO.-

1.- Que, el código civil en su artículo 842 señala que: “Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurran a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes”

A su turno, la Doctrina ha dicho que la acción de demarcación “es un conjunto de operaciones que tiene por objeto fijar la línea de separación de dos predios colindantes de distintos dueños, y señalarla por medios de signos materiales” 1.-

A su vez, la Jurisprudencia ha señalado que “el derecho de demarcación, tiene por objeto fijar la línea que separa a dos o más bienes raíces colindantes y de distinto dueño, determinándola en terreno mediante signos” 2.-

2.- Que, por otro lado, el derecho que tiene todo dueño a que se fijen o reconozcan los límites que lo separan de los predios colindantes, es una manifestación del derecho de propiedad³, el que se desarrolla o comprende dos etapas, a saber: “una jurídica o intelectual, llamada delimitación, tendiente a reconocer la línea divisoria entre dos o más predios, y otra material, denominada amojonamiento, dirigida a señalar esta línea en el suelo a través de signos apropiados, conocidos como hitos o mojones” 4.

Como se explicó en los hechos de esta presentación, el predio de mi representado, colinda con el del demandado por su deslinden ESTE, en 100 metros aproximadamente, sin que exista ningún hito o delimitación que fije o determine la demarcación. Es necesario agregar y recalcar que no existe conflicto en cuanto al dominio de los predios colindantes, existiendo sólo la duda de por dónde debe pasar la línea divisoria entre ambos, en la medida que la demandada rechaza la fijación hecha por esta parte, por lo que no permite la construcción del cerco respectivo. Es por ello que se solicita a Vuestra Señoría proceda a efectuar las operaciones intelectuales que correspondan para que sea reconocida la línea divisoria por el demandado y posteriormente se realice el señalamiento de esta línea, a través de los signos que se estimen apropiados.-

CUARTO: Que la parte demandada contesta la acción incoada en su contra, en el siguiente tenor:

1) En cuanto a los fundamentos de la demanda.

Señala la sociedad demandante, en síntesis, que una vez adquirido el inmueble consistente en el Lote 1.4, y ante el hecho de que no contaba, particularmente en su deslinde ESTE, con hitos o elementos que permitieran la separación del predio de la demandada "Sociedad de Turismo Casagrande Limitada", según inscripción de dominio fojas 434 vta, número 383, del año 2004, del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Curacautín, procedió a levantar un cerco, en la parte que según los respectivos títulos y planos, señala, son de su propiedad. Sin embargo, agrega además, que cuando intentó levantarlo en el deslinde ESTE, de su propiedad, y que



Foja: 1

corresponde al deslinde OESTE de la propiedad de la demandada, esta se lo impide incluso en forma violenta y agresiva, de tal suerte que fue imposible la construcción del cerco. Agrega, que el predio de su dominio, colinda con el de la demandada por su deslinde ESTE, en 100 metros aproximadamente, sin que exista ningún hito o delimitación que fije o determine la demarcación. Es necesario agregar y recalcar que no existe conflicto en cuanto al dominio de los predios colindantes, existiendo sólo la duda de por dónde debe pasar la línea divisoria entre ambos, en la medida que la demandada rechaza la fijación hecha por esta parte por lo que no permite la construcción del cerco respectivo..”

Eso es en síntesis los hechos de la demanda.

2) Acerca de la propiedad de la parte demandante.

La parte demandante señala que es dueña, según documento que acompaña, del Lote 1.4 (uno punto cuatro), de una superficie de 5.000 m² (cinco mil metros cuadrados), resultante de la subdivisión de un predio mayor, denominado Higuera N° 1 (Número Uno), de una superficie de 8,88 hectáreas (ocho coma ochenta y ocho hectáreas), resultante de la subdivisión de un inmueble de 71, 04 hectáreas (setenta y uno coma cero cuatro hectáreas), ubicado en Malalcahuello, comuna de Curacautín. Los deslindes especiales del Lote 1.4 son: NORTE: con parcela 1.3 (uno punto tres) de Gastón Adriano Beltrán Romero, en línea recta de cincuenta metros; SUR: con Reserva Forestal Malalcahuello, en línea recta de cincuenta metros; ESTE: con Fressard Hermanos y Reserva Termas, en línea recta de 100 mts. (Cien metros), separado por camino de Malalcahuello a Termas y; OESTE: con Lote 2 (Dos) de doña U smenia Beltrán Romero en línea de 100 mts (Cien metros) Dicha propiedad aparece inscrita a nombre de la sociedad demandante a fojas 836 vta, número 750 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín del año 2017.-

3) Acerca del predio de mi representada.

3.1.- Resulta necesario tener presente que respecto del deslinde ESTE de la demandante y OESTE de mi parte - que sería el problema que se plantea a este Tribunal - uno de los predios de mi representada y que se fusionó con otros para formar un paño de 32,13 hás., es el predio denominado "San Antonio" que tenía una superficie de 12,79 hectáreas y los siguientes deslindes especiales: NORTE, Vicente Sandoval Bernales, separado por cerco; ESTE, Vicente Sandoval Bernales, separado por cerco; SUR, Jorge Podlech, separado por cerco; y OESTE, Sucesión Pedro Rosendo Beltrán, separado por cerco Que mi contraria acompañó el título de dominio de mi representada de fojas 434 vta. Número 383, del año 2004, del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Curacautín, y dicho título ampara el predio de mi representada de la superficie antes dicha y que es resultante de la fusión y refundición de títulos de 4 propiedades que eran de la sociedad y que había adquirido con antelación, uno de los cuales es el que deslinda con el Lote 1.4 de la demandante (ESTE Y OESTE, respectivamente) como se ha dicho precedentemente, el Predio San Antonio.

3.2.- Atendido los argumentos de mi contraria y en especial a que ha hecho referencia que la demandada no le habría permitido, incluso en forma violenta, levantar un cerco en lo que señala sería su predio y deslinde con el predio de mi representada, cabe necesario aclarar que en



Foja: 1

forma inconsulta y de improviso, por encargo de la sociedad demandante, terceros ingresaron al predio de dominio exclusivo de mi representada y procedieron a colocar estacas con el firme propósito de levantar entre ellas un cerco pero, en definitiva no les fue posible ante la oposición de mi parte y ello pues la actitud adoptada por la demandante resultaba arbitraria e ilegal debiendo aclarar que estos se introdujeron a otro de los predios de mi representada (parte de aquel llamado "Centinela") con el propósito de establecer - dentro de parte de la cabida de este- el todo o parte del predio (Lote 1.4) que habían adquirido, desconociendo así el legítimo dominio de mi representada y, además, sus propios títulos pues este predio se ubica al Sur del Lote de la demandante.

En efecto, que al lugar al cual se introdujeron Ssa. ni siquiera correspondía al deslinde ESTE de la demandante, OESTE de mi representada, sino que se introdujeron al predio que constituiría el deslinde SUR del predio de la demandante. La contraria se introdujo a parte del predio denominado "Centinela". , y que respecto de mi representada consisten en los Lotes Número Uno, Dos y Tres, en que se subdividió el mencionado predio, en el lugar Malalcahuello, de la Comuna de Curacautín.

4) Acerca de la colindancia.

Respecto del inmueble singularizado en el numerando 3.1. precedente es posible constatar que deslinda al OESTE con Sucesión Pedro Rosendo Beltrán, separado por cerco, esto es, con el predio del cual surge el Lote que ha adquirido la sociedad demandante (deslinde ESTE de su inmueble). Ese es el deslinde común entre las partes. En eso concordamos con la parte demandante, con la única salvedad que la demandante en su libelo indica que su deslinde ESTE es: con Fressard Hermanos y Reserva Termas, en línea recta de 100 mts. (cien metros) separado por camino de Malalcahuello a Termas

Que cabe hacer notar Ssa. que esa descripción de deslinde es caprichosa y errada. Dada la extensión de dicho deslinde no puede serlo de la forma allí descrita en cuanto a su extensión pues de acuerdo a los títulos anteriores, las dimensiones de los predios que fueron deslindes - sea de Fressard Hermanos y/o Reserva Termas - no podían ambos colindar con el Lote de la sociedad demandante por una parte y, porque ese camino que refiere de Malalcahuello a Termas jamás ha sido su deslinde Este confundiendo así su deslinde real que es un cerco y en parte aquel camino que los antiguos propietarios del predio, del cual surge el de la demandante, construyeron en toda su extensión de Norte a Sur.-

5) Del cerco existente.

Dice la demandante, en parte de su libelo que procedió a levantar un cerco, en la parte que según, los respectivos títulos y planos, son de su propiedad pero, cuando intentó levantarlo en el deslinde ESTE, de su propiedad (y que corresponde al deslinde OESTE de la propiedad de mi representada), la demandada se lo impidió.

Que como hemos dicho, lo que se impidió fue la instalación de estacas con la intención de cercar en un predio distinto a aquel que la demandante adquirió, introduciéndose a los predios de dominio de mi representada resultantes de la subdivisión del inmueble denominado Centinela, el que se encuentra al SUR de aquel de dominio de la



«RIT»

Foja: 1

demandante, burlando el derecho de dominio de mi parte.

Dable es señalar que desde muchos años existe, debidamente cercado, el deslinde NORTE del predio "Centinela" de dominio en parte hoy en día de Turismo Casagrande Limitada, y que corresponde al deslinde SUR del predio de la demandante en toda su extensión. Dicha línea divisoria existe en planos que se encuentran en nuestro poder desde antes del año 1954.

Eso por una parte.

En cuanto al deslinde ESTE de la demandante, existe desde años un cerco en el vértice o ángulo que se forma con el deslinde SUR, y responde a una línea recta que llega hasta el Río Cautín Así las cosas existen cercos de estacas y alambres de púas vetustos. Existe vegetación que divide los predios y existe un camino que, es el deslinde conjuntamente con el cerco entre el predio de la demandante; del resto del predio de Gastón Beltrán y de otra propietaria.

La afirmación de que no exista ningún hito o delimitación que fije o determine la demarcación no se ajusta a la realidad La realidad de la historia es distinta y la conocen el dueño primitivo del inmueble vendido a la demandante como mi representada.

6) El Derecho aplicable

En primer término, dada la naturaleza de la acción incoada, es necesario dejar establecido por nuestra parte que:

La acción deducida en estos autos es la que concede el artículo 842 del Código Civil, en conformidad al cual, todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes, y podrá exigir a los respectivos dueños que concurren a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes.

Pero para que sea procedente la acción descrita, es presupuesto necesario que se desconozca el límite respectivo, por no existir signos aparentes que lo demuestren o porque éste ha sido obra unilateral de uno de los propietarios vecinos (Alessandri y Somarriva, Curso Derechos Reales, ed. 1974, p. 725.

En el caso de autos, el deslinde OESTE del predio de mi representada, ESTE de la demandante, está delimitado. También lo está el deslinde NORTE de los otros predios de mi representada, deslinde SUR de aquel de la demandante, predio al cual se introdujeron ilegalmente como se ha dicho.

QUINTO: Que los hechos controvertidos, sustanciales y pertinentes fijados en autos corresponden a los siguientes: 1.- Efectividad de encontrarse actualmente indeterminada la línea divisoria entre los inmuebles del actor y del demandado singularizados en la demanda; y 2°.- Deslindes de los inmuebles referidos en el número anterior, según títulos.

SEXTO: Que el demandante, en apoyo de sus pretensiones, acompaña las siguientes pruebas:

DOCUMENTAL

El demandado presenta los documentos, no objetados, que a continuación se exponen:

1.- Inscripción de dominio fojas 154 vuelta N° 139 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín correspondiente al año 2017.



«RIT»

Foja: 1

2.- Certificado N° 40, emitido por don David Burgos San Martín Jefe Oficina Victoria del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG).

3.- Plano y proyecto de subdivisión de Lote 1 de Malacahuello, comuna de Curacautín, aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) con fecha 03 de junio de 2013, del que resulta el predio 1.4, de propiedad de mi representado.

4.- Inscripción de dominio fojas 836 vta, número 750, del año 2017, del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Curacautín.

5.- Inscripción de dominio fojas 434 vta, número 383, del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Curacautín.

6.- Inscripción de dominio fojas 166 vta N° 124 del Registro de Propiedad del Conservador de bienes Raíces de Curacautín, año 1947.

7.- Inscripción de dominio fojas 451 vta. N° 500 del Registro de Propiedad del Conservador de bienes Raíces de Curacautín, año 1988.

8.- Plano de subdivisión de la comunidad hereditaria Beltrán Romero.

9.- Copias de planos: Concesiones en Reserva Forestal Malacahuello y de deslindes del predio de don Rosendo Beltrán.

10.- Escritura pública de liquidación de la comunidad hereditaria Beltrán Romero.

11.- Copia Escritura pública de fusión del predio del inmueble del demandado.

12.- Instrumento privado denominado por su parte informe topográfico de verificación de deslindes.

Por otra parte, con posterioridad a la presentación del informe pericial, la parte demandante presenta un documento, instrumento privado, que denomina “análisis crítico realizado por don Claudio Aedo, ingeniero geomensor, al informe pericial acompañado en autos con fecha 11 de julio de 2011”, documento que ha sido objetado por la demandada, sin perjuicio de lo cual dicha objeción no ha sido acogida, por lo que será ponderado como tal, esto es instrumento privado.

SÉPTIMO: Que, por su parte, la demandada rinde la siguiente prueba:

PRUEBA DOCUMENTAL: La parte demandante acompaña en estos autos la siguiente prueba no objetada: Inscripción de compraventa Turismo Casagrande a W. Alegría, de Lotes 1 y 3, fundo centinela; copia subdivisión de propiedad J A. Beltrán Romero; copia de plano de fusión y subdivisión; copia de inscripción de fusión y refundición; foto aérea de Google Earth; copia de plano e historial del predio de don Rosendo Beltrán.

PRUEBA TESTIMONIAL

Con fecha 10 de octubre de 2019, se rinde prueba testimonial de la parte demandada, que da cuenta de la declaración de los siguientes testigos, sin tacha:

1.- Don MARCO EDGARDO SAEZ MUÑOZ, cédula de identidad 15.578.676-0, Topógrafo, domiciliado en Río Limarí 1075, Pilmaiquén, Padre Las Casas, el que interrogado previo juramento al tenor de los puntos de prueba fijados por el Tribunal de fecha 9 de abril de 2019, manifestó:

AL PUNTO UNO: El deslinde está en el terreno físicamente, el deslinde Oriente del predio matriz del demandante, donde nace los lotes resultante, chequee con los planos del predio matriz donde nace el lote 1.4 que este viene del lote 1 de la división de don Rosendo Beltrán, plano que se acompañó del año 1845. Al



Foja: 1

revisar este plano en su medidas e instancia del deslinde oriente resulta con una instancia de 1665 metros la cual es chequeada en terreno con equipo topográfico y esta distancia se ajusta a la realidad del predio, seguido de este plano de 1945 viene un plano de subdivisión donde se generan ocho lotes el cual el lote signado 1 o lote número uno en su deslinde oriente menciona una distancia de 1.714 metros aproximadamente ya que tiene unos decimales, luego de este ´ plano se genera la división del lote 1 de la cual resulta el lote 1.4, en terreno vi el trazado del replanteo o demarcación del lote 1.4 y este pasaba o pasa el deslinde sur del predio del señor Beltrán originalmente hacia el predio denominado Centinela, entonces dado el estudio de los deslindes se determina el mal emplazamiento del lote 1.4 ya que como mencioné la distancia de su predio original no supera los 1.665 metros. El deslinde sur del predio original del señor Beltrán se encuentra claramente establecido en terreno con estacas de madera añosas que dan cuenta de su data. El deslinde Norte del señor Beltrán según lo señalado en sus planos originales inician desde le Río Cautín. Se señala también que el lote 1.4 en su deslinde oriente, deslinda con terrenos del señor Fresar y Termas, esto no se da en terreno ya que los terrenos del señor Fresar se encuentran aproximadamente a 450 metros desde el deslinde sur de la propiedad original del señor Beltrán y el lote 1.4 señala tener 100 metros en el deslinde oriente.

Repreguntado el testigo para que diga, si reconoce el plano que se le exhibe denominado Reserva Forestal de Malalcahuello, que da cuenta de concesiones hechas por el Fisco, de marzo de 1931.

Responde: Reconozco el plano que se me exhibe en este acto.

Para que diga el testigo, si en este visualiza los predios donde existiría el conflicto que nos ocupa.

Responde: Reconozco los predios y están singularizados en el plano uno de ellos con el nombre de Rosendo Beltrán mencionando una cabida de 87.80 hectáreas, el del deslinde oriente, antiguamente Sucesión David Saavedra que luego fue el señor Fresar, y en el deslinde oriente también hay un recuadro sin nombre que corresponde hoy a las Termas de Malalcahuello.

Para que diga el testigo, si reconoce el plano que se le exhibe y que corresponde a Fusión y Subdivisión de predio Rustico, Turismo Casagrande Limitada.

Responde: Si reconozco el plano que se me exhibe en este acto, y en el consta en el deslinde oeste el señor Rosendo Beltrán, se presentan en el plano tres situaciones, situación actual, fusión y situación propuesta todas debidamente acotadas en sus deslindes.

Para que diga el testigo, si reconoce el plano denominado Proyecto de Subdivisión, Lote 1 de don Gastón Beltrán Romero.

Responde: Si reconozco el plano que se me exhibe, al realizar el estudio en este plano me doy cuenta que en el deslinde oriente tiene una distancia de 1.714 metros aproximadamente la que no concuerda con el plano matriz del señor Beltrán.

Para que refiera el testigo, si reconoce plano del lote de la sucesión Beltrán.



Foja: 1

Responde: Si reconozco el plano exhibido, en este plano identifico 8 parcelas resultantes de la cual el lote 1 se subdividió.

Para que diga, si reconoce plano Decreto N° 2137 de 1945.

Responde: Si reconozco el plano exhibido.

Para que diga si reconoce foto aérea, a qué corresponde y en donde se señalan ciertas líneas y mediciones.

Responde: Reconozco la foto exhibida y la imagen da cuenta del deslinde oriente del lote 1 el cual medí con equipo topográfico en donde arroja cómodamente una distancia de 1.665 metros de norte a sur desde las aguas máximas del río Cautín hasta el deslinde sur del lote 1, se ve también una línea de color verde que es el deslinde sur del predio original del señor Beltrán que colinda con el denominado Centinela. Se ve también una línea de color magenta que representa el trazado del estacado del deslinde oriente del lote 1.4 en donde da cuenta que está sobre el predio denominado Centinela y no dentro del predio del señor Beltrán.

Contrainterrogado el testigo para que diga, si el deslinde sur al cual se refiere está físicamente establecido con algún hito físico.

Responde: Si, el deslinde está físicamente demarcado con estacas de maderas añosas, el que existe hace mucho tiempo.

Contrainterrogado para que diga, si puede afirmar según su experiencia que ese cerco que señala no pudo haberse realizado hace poco tiempo.

Responde: No ese cerco según mi experiencia es de larga data en ese lugar.

Contrainterrogado para que diga, si el cerco que establece el límite en la parte oriente también se encuentra cercado y si tiene el mismo tiempo de data que la anterior.

Responde: Si se encuentra cercado y muestra una clara mantención el cerco porque no tiene las mismas estacas del otro deslinde.

AL PUNTO DOS: Se remite a lo ya declarado.

2.- Don JUAN CARLOS YAÑEZ LLANOS, cédula de identidad 13.581.820-8, Constructor Independiente, domiciliado en Balmaceda 442, Malalcahuello de Curacautín, el que interrogado previo juramento al tenor de los puntos de prueba de fecha 9 de abril de 2019, manifestó:

AL PUNTO UNO: De que tengo uso de razón la línea divisoria sur ha estado allí y está demarcada y que pasa por el predio del señor Beltrán y colinda con predio Centinela y al este del predio de los señores Beltrán colindaba con el predio San Antonio hoy Turismo Casagrande y otros. De hecho mi abuelo colindaba con el predio de don Rosendo Beltrán. Quiero decir que hay un camino vecinal que pasa por el interior del antiguo Fundo San Antonio hoy las Termas de Malalcahuello, el camino está por dentro de las Termas. En el caso de los señores Beltrán sé que hay parcelas pero desconozco los deslindes. Debo señalar que yo vi personalmente que unas personas procedieron a colocar estacas más al sur del deslinde existente con el fundo Centinela y de los señores Beltrán, ocasionando un problema porque cortaron el camino que yo uso al igual que muchos otros propietarios del sector, después llegó carabineros y procedieron a retirar las estacas.



«RIT»

Foja: 1

Todo lo que he manifestado me consta porque he vivido siempre en Malalcahuello, mi familia y abuelos son de ahí y conozco los predios, los vecinos.

AL PUNTO DOS: No se presenta.

OCTAVO: Que, en el fl. 104, de fecha 11 de julio de 2020, se incorpora el informe de perito designado en estos autos, don Rodrigo Pinto López, MG. Ingeniero Forestal, quien en el punto quinto, concluye en forma literal:

1. Respondiendo al punto de prueba: “Efectividad de encontrarse actualmente indeterminada la línea divisoria entre los inmuebles del actor y del demandado singularizados en la demanda” .

Al constituirme en terreno el día 31 de enero de 2020, acompañado de los Sres. abogados, peritos y propietarios de la parte demandada y demandante, fue posible identificar en conjunto la existencia de cercos perimetrales de alambre, y estacas de madera nativa que evidencian que dichos cercos han permanecido por muchos años en el lugar, y que corresponderían al deslinde Sur, Sureste y parte del deslinde Este del Lote 1.4, los cuales corresponden a elementos que permiten identificar con claridad que existe una separación entre las propiedades del demandado y demandante, mediante el cierre perimetral del Lote 1.4. En consecuencia, la línea divisoria entre los inmuebles del actor y del demandado está determinada.

2. Respondiendo al punto de prueba: “Deslindes de los inmuebles referidos en el número anterior, según títulos” .

a) EL LOTE 1.4 de propiedad del demandante tiene como deslindes según su título: NORTE: con parcela 1.3 de Gastón Adriano Beltrán romero en línea recta de 50 metros; (Nota, este lindero no se encuentra materializado en terreno). ESTE: con Fressard Hermanos y Reserva Termas, en línea recta de 100 metros. (Nota: Este lindero está materializado en terreno con estacas de madera nativa y cerco de 5 hebras de alambre de púas. Además, se debe actualizar el nombre del vecino que corresponde al Lote A de Turismo Casagrande Ltda). SUR: con Reserva Forestal Malalcahuello, en línea recta de 50 metros; Nota: Este lindero está materializado en terreno con estacas de madera nativa y cerco de 5 hebras de alambre de púas. Además, se debe actualizar el nombre del vecino que corresponde al Fundo Centinela de Turismo Casagrande Ltda. OESTE: CON LOTE 2 DE DOÑA USMENIA BELTRAN ROMERO EN LÍNEA DE 100 METROS. Nota, este lindero no se encuentra materializado en terreno.

Es importante establecer que al no estar materializados en terreno los deslindes Norte y Oeste, del Lote 1.4, predio del demandante, no es posible definir si el emplazamiento físico y su cabida real, está conforme o no al título. Teniendo en cuenta que los predios colindantes por el Norte y Oeste, al del demandante, son de terceros ajenos al juicio y cualquier emplazamiento que se pudiera definir en esta pericia, en el predio del demandante, obviamente afectara a esos predios y a los vecinos de estos sucesivamente.

b) Deslindes según títulos de los predios de la parte demandada:

TERMAS NORTE: en 85, 59 metros; 104,00 metros; 36,33 metros y 262,406 metros con otro propietario hoy Sucesión Sandoval y otros. STE: 153,42 metros y



Foja: 1

en línea quebrada de 486,32 metros y en 119,89 metros y en línea quebrada de 117,66 metros y en línea quebrada de 427,87 metros, todos con otro propietario, hoy Sucesión Sandoval y otros SUR: en 305,16 metros con otro Propietario hoy Fundo Centinela de Turismo Casagrande. OESTE: en 748,54 metros y 469,97 metros con otro propietario hoy con Lote 1.4 en 100,00 metros (demandante), Lote 1.3 en 648,54 metros y en 469,97 con Sucesión Sandoval y otros, todos separados por cerco. (Nota, este lindero no se encuentra actualmente materializado en su totalidad en terreno, lo cual se puede deber a las dificultades del terreno y de la densa vegetación que limitaron su construcción en el pasado, sin embargo, es posible identificar secciones y/o estacas individuales del cerco a lo largo de todo este). CENTINELA. NORTE: Con Rosendo Beltrán, Lote 2 de la Subdivisión hoy Waldo Alegría Castillo y Vicente Sandoval en línea quebrada. ESTE: Con Isaías Deramond Quezada SUR: Con Isaías Deramond Quezada OESTE: Sucesión Barrera Olate.

3. Se determinó que la línea que representa el actual deslinde Sur de la propiedad Lote 1.4 perteneciente a La Sociedad Turismo Pau-Mau Ltda., con el deslinde norte del predio Centinela propiedad del demandado Sociedad Turismo Casagrande Ltda., según consta en los planos del predio Sin Nombre del Sr. Rosendo Beltrán Osses de los años 1939 y 1945, y de los planos de la Reserva Forestal de Malalcahuello de los años 1954, y 1955, corresponde al deslinde en su ubicación correcta y que históricamente se han mantenido en la misma ubicación en que se encuentran actualmente.

Lo anterior, se determinó mediante el escalado del plano del Sr. Rosendo Beltrán del año 1939, el levantamiento del cerco con GPS Geodésico y la revisión de fotografías aéreas del año 1994, esta última perteneciente Vuelo Fondef del año 1994, fotografía aérea N° 030267, Línea de vuelo L53, escala 1:20.000, en blanco y negro, en la cual es posible observar con claridad, que los cercos se han mantenido a lo menos desde esa fecha hasta la actual en la misma ubicación, y coinciden con imágenes satelitales de los años 2008 en adelante y al ortofotomosaico obtenido con dron con fecha 11 de febrero de 2020.

4. El deslinde Este del predio perteneciente al Sr. Rosendo Beltrán Osses, y que posteriormente dio paso a la subdivisión de 8 lotes o hijuelas en el año 2004, y el plano de Fusión y Subdivisión del año 2004 de la Sociedad Turismo Casagrande Ltda., se ha mantenido como se observa en cada uno de los planos, en general en forma recta y sin quiebres, llegándose a constatar mediante la identificación del cerco en fotografías aéreas del año 1994, imágenes satelitales y el ortofotomosaico de febrero de 2020, además del levantamiento con GPS Geodésico de doble frecuencia de las estacas de dicho cerco, sin embargo, en el centro del ex Lote 1, a los aprox. 866 metros, fue posible encontrar antiguas estacas de madera que forman parte del cerco probablemente original que se elaboró con la entrega de los terrenos por parte del Fusco de Chile, las cuales presentan un desplazamiento marginal al este, considerando la antigüedad de estas y las difíciles condiciones topográficas y Vegetacionales del sector. Esta variación no afecta el espíritu del plano original. Además, que donde se produce esa diferencia



Foja: 1

corresponde a otro predio, de propiedad de terceros, ajenos al juicio que nos ocupa.

5. Lo indicado precedentemente, solo se puede considerar si se utiliza el deslinde Este de la propiedad original o el del actual Lote o Higuera 1.1, como correcto y se realiza la proyección desde los 5 metros del borde del Río Cautín, lo que correspondería al vértice histórico de la propiedad que pertenecía al Sr. Rosendo Beltrán Osses, y se proyecta hacia el Sur una línea por una longitud de 1.674 metros hasta llegar al deslinde Norte del predio Centinela, lo cual formaría el vértice que correspondería al deslinde Sureste del Lote 1.4, y que se ubicaría a una distancia aprox. de 1,5 m al este del actual vértice, sin embargo, si se efectúa el mismo análisis, pero utilizando el vértice Noroeste del predio correspondiente al Lote o Higuera 8 del mismo plano de subdivisión, no es posible identificar correctamente el vértice Suroeste y proyectar el deslinde Sur para llegar a ubicar los vértices Sur Oeste y Sureste del Lote 1.4, debido a que fue posible detectar diferencias en los planos originales de la propiedad que perteneció al Sr. Beltrán de los años 1939 y 1945, respecto a los planos de subdivisión de dicha propiedad de los años 2004 y 2013, tanto en la longitud total en sentido norte a sur, como en su forma, especialmente en el deslinde Oeste.

6. Finalmente, es importante hacen énfasis en la existencia de una serie de inconsistencias, errores u omisiones en el plano de Subdivisión del predio Sin Nombre del año 2004 y posterior plano de subdivisión del año 2013, debido a que los cambios y/o variaciones que han tenido respecto a los planos originales de la propiedad de los años 1939 y 1945, que ha afectado los deslindes de las propiedades resultantes de dicha subdivisión.

NOVENO: Que al tenor de lo solicitado en el petitorio de la demanda, se desprende que la acción intentada por el actor tiene por objeto obtener se declare que los deslindes que separan los dos predios colindantes que motivan su acción son los que alega, y, como consecuencia que se materialice y se construya cerco divisorio al efecto.

Que, como consecuencia de lo expuesto en el párrafo precedente, los puntos de prueba fijados y atendido el tenor del artículo 1698 del Código civil, aplicable en autos, para que el demandante vea satisfecha sus pretensiones deberá acreditar, en conformidad a la naturaleza de la acción deducida y sus pretensiones, que la línea divisoria que separa ambos predios colindantes que motivan su acción actualmente se encuentra indeterminada, y cuáles son los reales deslindes según los títulos.

DÉCIMO: Que, tal como se desprende de lo prevenido en el artículo 842 del Código Civil, la ley faculta a todo dueño de un predio para pedir que se fijen los límites que lo separan de los colindantes, y exigir de los dueños respectivos que concurren a ello, haciéndose la demarcación a expensas comunes.

Al amparo de esa disposición legal, las acciones de demarcación y cerramiento consisten, precisamente, en señalar los límites de un terreno con respecto a otro u otros contiguos, y tienen lugar cuando los dueños no están de acuerdo acerca de la línea divisoria o dicha línea es para ellos incierta y exige una interpretación de los títulos, caso en que comprende la doble operación de fijar el límite y marcar el



Foja: 1

terreno, cerrarlo o cercarlo por todas partes con paredes, fosos, cercas vivas o muertas. (R.D.J.; T.L.; 2ª parte secc. 1ª; pág. 207).

Así las cosas, la acción de cerramiento "tiene por objeto, por lo tanto, fijar los límites que separan a dos predios colindantes y supone que no existen en el terreno linderos o mojones que determinen la línea de separación de los predios y que los predios no han sido antes demarcados". (Luis Claro Solar, "Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado". Editorial Jurídica de Chile, edición de febrero de 1979. Tomo IX, De los bienes, Nº 1.415, página 108).

La demarcación, a su vez, comprende dos operaciones: la fijación de los límites que separan los dos predios colindantes y la construcción o levantamiento en el terreno, en los puntos ya fijados, de los hitos o mojones que determinan la dirección de la línea de separación. Ambas operaciones tienen lugar cuando los propietarios no están de acuerdo sobre la línea divisoria de sus predios, o cuando esa línea es para ellos incierta y exige una interpretación de los títulos respectivos o una mensura, que determine la superficie de cada inmueble y establezca así los puntos por donde deban pasar los deslindes (Claro Solar. Obra citada, Nº 1.408, páginas 104 y 105).

Por todo lo expuesto, son condiciones del derecho de demarcación, en primer lugar, los siguientes:

- Que existan dos propietarios distintos; y
- Que existan dos fundos contiguos.

En cuanto al requisito de ser propiedades colindantes y de distinto dueño, el examen de los antecedentes no ofrece dudas acerca del cumplimiento de la primera citada exigencia, existiendo reconocimiento expreso de ello por parte de la demandada la que sólo señala no corresponde la descripción que de los deslindes se hace en los títulos sin controvertir la situación de colindancia de los inmuebles de la demandante y de la demandada.

Sin perjuicio de lo anterior, ello no es suficiente para que prospere la acción ejercida por el actor, puesto que la admisión de la pretensión inherente a la acción de demarcación y cerramiento, exige además, la concurrencia de una situación fáctica de carácter esencial, cual es que no exista una línea divisoria entre los inmuebles señalada por medio de hitos aparentes que los demarquen ni cierren materialmente.

Pues bien, este requisito esencial no se cumple en el caso sub lite, toda vez que de acuerdo a la prueba rendida en autos, en particular el peritaje evacuado por el perito designado en autos, que rola en folio 104, apreciado conforme a las reglas del Art.425 del Código de Procedimiento Civil, sin estar controvertido por prueba en contrario, encontrándose incluso reforzado por lo declarado por los testigos presentados por la parte demandada, al responder contestemente al punto primero, no puede sino tenerse por establecido que el deslinde ESTE de la propiedad del demandante que constituye el deslinde OESTE de la propiedad de la demandada lo constituye un cerco de antigua data.

En consecuencia, es un hecho establecido en la causa que existe un cerco divisorio entre las propiedades de las partes, por lo que procede rechazar la demanda de autos, y en tal sentido se resolverá, sin que en nada altere la a conclusión a que se ha arribado las demás pruebas rendidas en autos, ni los puntos que ha solicitado tener presente el demandante respecto del peritaje, lo cuales más bien dicen relación con los límites entre los predios que motivan esta causa, más no ataca la existencia previa de un cerco entre ellos.

Sólo a mayor abundamiento a juicio de esta magistrado cabe hacer presente que el instrumento privado denominado análisis crítico por la demandante y



«RIT»

Foja: 1

presentado por su parte, al no cumplir requisitos formales anteriores, coetáneos ni posteriores de la prueba pericial, no puede considerarse un peritaje en caso alguno; y como prueba documental tampoco cabe atribuirle mérito probatorio alguno, toda vez que se trata de un instrumento privado emanado de una tercera persona, ajena a las partes, quien con posterioridad no ha comparecido a prestar declaración alguna a estos autos.

POR TANTO, y visto además lo dispuesto en los artículos 582, 842 y siguientes, 1698 del Código Civil, 144, 170, 680 y siguientes y 697 del Código de Procedimiento Civil, así como las demás disposiciones legales pertinentes, **SE DECLARA:**

EN CUANTO AL INCIDENTE PROMOVIDO POR LA DEMANDADA DE OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS

-Que se rechaza la objeción de documentos planteada por la parte demandada, a folio 108, sin costas por lo expuesto en el considerando segundo de esta sentencia

EN CUANTO AL FONDO

1.- **Que se rechaza la demanda de demarcación y cerramiento interpuesta por** don David Pincheira Marchant, abogado, en representación de TURISMO PAU MAU LIMITADA, RUT N° 66.219.499-6, legalmente representada por don Mauricio Andrés Uribe Riquelme, Ingeniero Comercial, RUN N ° 13.624.243.1, todos en lo demás ya individualizados, en lo principal de su presentación de fecha 10 de agosto de 2018.-

2.- Que se condena en costas a la demandante perdidosa por haber sido totalmente vencida.

Anótese, regístrese archívese en su oportunidad.

ROL C/182/2018.-

Dictada por la Señora MARCELA BLEY VALENZUELA, Juez Letrada Titular.

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

