

ROL N° : C-132-2019.

MATERIA : Querrela de Restitución.

DEMANDANTE : Ximena Luz González Lorca y otros.

DEMANDADO : Inmobiliaria e Inversiones Urlo Ltda.

Peralillo, dieciseis de enero de dos mil veinte.

VISTOS:

Que a folio 1 y 8, comparece don MANUEL ANDRÉS ACUÑA PEÑALOZA, Abogado, Cédula Nacional de Identidad N° 18.028.720-5, domiciliado en calle María Errázuriz N° 1069, de la comuna de Marchigue, en representación de doña XIMENA LUZ GONZÁLEZ LORCA, pensionada, Cédula Nacional de Identidad N° 5.965.570-1, domiciliada en Las Azucenas N° 3964, Población Primero de Mayo, de la comuna de Renca, de la Región Metropolitana; de doña GLORIA GISELA GONZÁLEZ LORCA, pensionada, Cédula Nacional de Identidad N° 5.584.259-0; de doña GLADYS DEL CARMEN GONZÁLEZ LORCA, pensionada, Cédula Nacional de Identidad N° 4.741.508-K, y de doña ENA MARÍA GONZÁLEZ LORCA, pensionada, Cédula Nacional de Identidad N° 4.120.996-8, domiciliada en calle Trece Norte N° 1047, comuna de Independencia de la Región Metropolitana, quien interpone querrela de restitución en contra de INMOBILIARIA E INVERSIONES URLO SPA, Rol Único Tributario N° 76.829.953-6, representada legalmente por don CÉSAR ANGELO URBINA DÍAZ, Cédula Nacional de Identidad N° 13.680.807-9, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida El Mirador N° 1525, de la comuna de Cerrillos, Santiago

Señala que sus representadas son dueñas, únicas y exclusivas de una propiedad ubicada en el sector de El Chequén, de la comuna de Marchigue, de un retazo de terreno de plan, cuyos deslindes determina, y posee el Rol de avalúo Fiscal N° 62-34 de la comuna de Marchigue, la que fue adquirida en virtud de una sucesión por causa de muerte, según se desprende de la inscripción de fojas 804 vuelta, número 638, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, el cual procedió a la inscripción de herencia de la sucesión conformada y originada al fallecimiento de don José Generoso González Cáceres y de doña Froila del Carmen Lorca Lorca, padres de los querellantes, que según el Certificados de Posesión Efectivas registrados a fojas 81, número 634 y de fojas 802, número 635, ambas del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo. Dicho bien fue adquirido por Generoso González Cáceres, mediante compraventa efectuada a doña Edelmira de la Cruz Donoso, de fecha 24 de febrero del año 1955; y con la correspondiente inscripción conservatoria de fojas 448, número 509,



del Registro de Propiedad del año 1955, del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz.

En cuanto a los hechos indica a partir del mes de enero del año en curso, ha sido objeto de constantes violaciones y perturbaciones en los deslindes, y en la superficie de dicho inmueble, provocando que los deslindes se destruyeron por obra de la querellada, por lo que la superficie del terreno de los querellantes es inferior al señalado en la inscripción respectiva; ello por la extracción y usurpación de los deslindes, el sector oriente de dicha propiedad; los que estaban constituidos por palos impregnados y malla para cierre. En síntesis, la querellada ha cambiado de manera total y absolutamente arbitraria e ilegal, los deslindes formales y que constan a través del tiempo, desde al menos desde el año 1955.

Agrega, que todo lo anteriormente señalado, se confirma con la denuncia interpuesta ante Carabineros de la Tenencia de la comuna de Marchigüe, N° 165 de fecha 17 de enero del año 2019, el que daría cuenta del despojo violento del que ha sido objeto la alteración de deslindes, extracción de postes y malla que divide la propiedad de autos, con la adquirida por la contraria; y de la consecuente privación parcial del predio que ostenta en lo fáctico y en derecho los querellantes.

Finalmente, previas citas legales, solicita que se acoja la demanda en todas sus partes, dando lugar a ella, condenando a la querellada a que restituya a los querellantes la plena, absoluta y total posesión del bien raíz indicado, dentro de tercer día de ejecutoriada la sentencia de autos, o en el plazo que el Tribunal determine; todo ello con expresa condenación en costas.

Que, con fecha 21 de agosto 2019, se llevó a cabo audiencia de contestación, conciliación y prueba.

Que, la querellada, representada legalmente por CÉSAR ANGELO URBINA DÍAZ, compareció en autos patrocinada por su abogado HECTOR EDUARDO SEPULVEDA ZULET, quien procedió a contestar la demanda exponiendo las consideraciones que a continuación se detallan.

Indica que el querellado es poseedor inscrito de dos Predios Agrícolas que se encuentran ubicados en el sector El Chequén de la comuna de Marchigüe y que tienen las siguientes cabidas y deslindes: a) Predio 1 deslinda: al Norte, con Juan Tobar; al Sur, Estero Chequén; al Oriente, Sucesión Cáceres y Sucesión Núñez y Juan Tobar; y al Poniente, con Raúl Mussa y Generoso González, tiene una extensión de 5 cuadras más o menos, con lo edificado.- b) Predio 2 de una extensión de 2 cuadras más o menos, y deslinda: al Norte, camino público a Marchigüe; al Sur, Estero Chequén; al Oriente, Ángel Díaz; y al Poniente, con Raúl Musas; los que adquirió mediante compraventa realizada a doña Eulalia Rosa Núñez Cornejo,



otorgada por escritura pública suscrita con fecha 12 de Julio de 2018 ante la Notario de Peralillo doña Soledad Beatriz Pérez Vega la que se inscribió, con fecha 2 de Agosto de 2018, a su nombre a Fojas 2132 Vta. N° 1916 de 2018 del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo correspondiente al año 2018. Producto de lo anterior, la querellada se encontraría amparada en la acción posesoria señalada en el artículo 924 del Código Civil por tener más de un año de posesión inscrita a la fecha de la notificación de la demanda, actuación que se practicó con fecha 14 de Agosto de 2019, por lo que la acción de querrela de restitución, se encuentra prescrita y por tal motivo no puede prosperar, debido a que no ha mediado interrupción civil o natural de la prescripción, ni ha operado la suspensión de la misma, en los términos previstos en el artículo 2518 del Código Civil ya que la querrela fue notificada en la fecha antes señalada, por lo que no tuvo el efecto de interrumpir la prescripción de la acción.

Por otro lado, indica que en la especie no se configuran los elementos de la querrela posesoria de restitución deducida, por cuanto los predios de la querellada los adquirió mediante compraventa realizada a doña Eulalia Rosa Núñez Cornejo, otorgada por escritura pública e inscripción ya fue indicada, por lo que en definitiva, tiene la posesión material e inscrita de dichos lotes desde hace más de un año y su subdivisión ha sido aprobada por el SAG, según consta del Plano de Subdivisión del Inmueble Protocolizado al final del Registro de Instrumentos Públicos del año 2018, bajo el N° 1001, del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, constituyéndose, por este motivo, una carga procesal para el actor de probar su posesión y acreditar suficientemente la extensión territorial de la posesión que alega, y no solo se puede limitar a señalar que los deslindes de la propiedad. Lo mismo sucede con la afirmación de que la querellada ha destruido, extraído y usurpado los deslindes por el sector Oriente de su propiedad sin indicar la superficie ocupada y metros ocupados etcétera, siendo su acción sin mayores fundamentos que no dan claridad los aspectos señalados, y que cuya descripción se asemeja más bien a una querrela de amparo y no a una de restitución. Además indica que el Tribunal debe determinar si ha existido o no el despojo que reclama el actor, entendiendo por tal, la privación injusta, total o parcial de la posesión que invoca.

Finalmente, indica que no existe ni violencia, ni extracción ni usurpación de deslindes, negándola absolutamente, señalando que son elementos constitutivos de una querrela de amparo o de restablecimiento y no de una de restitución como la que nos convoca, ya que el despojo de la posesión inscrita que alega debería haberse realizado por medio de otra inscripción de acuerdo al artículo 924 del Código civil, lo que no corresponde ni al objeto pedido ni a la causa de pedir planteada por la actora en su demanda, por lo que, al no haber existido despojo, supuesto de fondo de la acción intentada, no puede prosperar la querrela de restitución. Señalando



querellada, dentro de su predio ha realizado actos de poseedor y dueño y jamás retiró cercos correspondientes a algún deslinde con sus vecinos.

Por último, previa citas legales, solicita tener por contestada la Querrela de Restitución deducida en contra de su representada, solicitando desde ya su rechazo total con expresa condenación en costas.

Que, llamadas las partes a conciliación, esta no se produce.

Que, con fecha 07 de octubre 2019, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA TACHA DE TESTIGOS:

PRIMERO: Que, en cuanto a la tacha del testigo Luis Fernando Saavedra Escobar, formulada por la querellante con fecha 21 de agosto de 2019, por la causal establecida en el artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, sosteniendo que el testigo carecería de imparcialidad, ya que de sus dichos, en el sentido de indicar que es necesario que se hagan las cosas bien, y que la situación en que se encuentra don Ángel es lo correcto, darían a entender que la pretensión de la querellada sería el motivo por el que se encontraría testificando.

Que la querellada, evacúa el traslado conferido, oponiéndose a la tacha del N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, señalando que de las respuestas dadas por el testigo no aparece el interés directo e indirecto, y que el interés sea pecuniario, estimable en dinero. Además la interpretación que le da el querellado a la declaración del testigo, en cuanto él quiera que el Sr. Urbina gane el juicio, no corresponde a las respuestas dadas por el testigo. Por lo que pide su rechazo con costas.

En relación a la causal de inhabilidad consagrada en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, se estima por el tribunal, que el testigo que se pretende tachar, posee la imparcialidad necesaria para comparecer, considerando que no se vislumbra de su declaración que posea un interés actual y pecuniario sobre el resultado del presente juicio. Atendido lo expuesto, se rechazará la tacha.

EN CUANTO AL FONDO:

SEGUNDO: Que comparece don MANUEL ANDRÉS ACUÑA PEÑALOZA, en representación de doña XIMENA LUZ GONZÁLEZ LORCA, GLORIA GISELA GONZÁLEZ LORCA, GLADYS DEL CARMEN GONZÁLEZ LORCA, y ENA MARÍA GONZÁLEZ LORCA, quien interpone querrela de restitución en contra de INMOBILIARIA E INVERSIONES URLO SPA, representada legalmente por don CÉSAR ANGELO URBINA DÍAZ, ya



individualizados debidamente en su oportunidad. Funda su demanda en los argumentos detalladamente expuestos en la parte expositiva del presente fallo.

TERCERO: Que, por la querellada, comparece el abogado CÉSAR ANGELO URBINA DÍAZ, contestando la demanda. Fundan su defensa en los antecedentes latamente expuesto en la expositiva de la sentencia.

CUARTO: Que, con la finalidad de acreditar sus dichos, la parte querellante acompañó la siguiente prueba: **DOCUMENTAL:** 1.- Copia de inscripción de fojas 804 vuelta, número 638 del Registro de Propiedad del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo; 2.- Copia de inscripción de fojas 1276, número 1122, del Registro de Propiedad del año 2006, del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo; 3.- Copia de denuncia ante Carabineros de Chile, tenencia Marchigüe, parte N°165 de fecha 17 de enero de 2019. **ABSOLUCIÓN DE POSICIONES:** Con fecha 21 de agosto de 2019, comparecen don César Ángel Urbina Díaz, representante de la empresa querellada, con poder suficiente, quien legalmente juramentado presta declaración, la que consta en autos a folio 28. **INSPECCIÓN PERSONAL DEL TRIBUNAL:** Con fechas 03 de septiembre de 2019, se efectuó en autos la diligencia probatoria de Inspección Personal del Tribunal, la que consta folio 48. **OTRO MEDIOS DE PRUEBA:** Con fecha 21 de agosto de 2019, se ordenó traer a la vista la causa ROL C-131-2019, caratulada “Tobar con Inmobiliaria e Inversiones Urlo Ltda.”, seguida ante este mismo Tribunal.

QUINTO: Que, la querellada Inmobiliaria e Inversiones Urlo Ltda., con la finalidad de acreditar su defensa acompaña la siguiente prueba: **DOCUMENTAL:** 1.- Certificado de dominio vigente de propiedad inscrita a Fojas 2132 Vuelta N° 1916 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo correspondiente al año 2018; 2.- Copia autorizada de escritura pública de compraventa otorgada con fecha 12 de Julio de 2018 en la Notaria de Peralillo de doña Soledad Perez Vega; 3.- Certificado de Avalúo fiscal detallado emitido por el SII con fecha 8 de Enero de 2019 correspondiente a la propiedad ubicada en el Chequen, Comuna de Marchigüe, Rol 00073-0015 a nombre de mi representada; 4.- Certificado de asignación de Roles de Avalúo derivados del Rol Matriz 00073-0015 de la Comuna de Marchigüe, emitido por el SII con fecha 20 de Diciembre de 2018 y que corresponden a la subdivisión del Predio 1: Parcelas 1 a 15 y Predio 2: Parcelas 1 a 6; 5.- Copia de plano correspondiente al Loteo Alto Chequen, Sector El Chequen, Comuna de Marchigüe; 6.- Acta Notarial respecto del Lote 1 emitida por la Notario y Conservador de Peralillo doña Soledad Beatriz Pérez Vega con fecha 19 de Agosto de 2019; 7.- Copia de plano Loteo Alto Chequen, Sector el Chequen, Comuna de Marchigüe, de acuerdo a la escritura inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Peralillo, con servidumbres deslindes y con aprobación del S.A.G. de la Comuna de Santa Cruz. **TESTIMONIAL:** Con fecha 21 de agosto de 2019,



comparecen Luis Fernando Saavedra Escobar, Patricio Ernesto Duran Sottolichio y Elisa de la Luz Díaz Núñez, quienes legalmente juramentados prestaron declaración, las que constan en autos a folio 27.

SEXTO: Que conforme a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta y habiéndose en este juicio controvertido por la querellada los fundamentos de la acción deducida, le corresponde al actor acreditar la efectividad de ellos.

SEPTIMO: Que, por otra parte, conforme lo dispone el artículo 916 del Código Civil, “las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos”. Por su parte, el artículo 549 del Código de Procedimiento Civil, dispone que:

“los interdictos o juicios posesorios sumarios pueden intentarse: (...)

Nº 2º: Para recuperar esta misma posesión;” mencionando que en el caso del Nº 2º reciben la denominación de querrela de restitución.

Por otro lado, los requisitos que deben concurrir para que las acciones intentadas en autos prosperen son: a) Que el poseedor haya detentado la posesión tranquila e ininterrumpida durante un año a lo menos; b) Que haya sufrido un acto de despojo respecto de dicha posesión y c) Que la acción la deduzca el poseedor dentro de un año contado desde el acto de despojo.

Los dos primeros requisitos señalados, se desprenden de los numerales 1 y 2 del artículo 551 del Código de Procedimiento Civil en relación al penúltimo inciso del mismo artículo. El tercero de ellos del artículo 920 del Código Civil.

Estos presupuestos, han de verificarse en forma copulativa, de tal suerte que la inconcurrencia de cualquiera de ellos impide que la demanda pueda ser acogida.

OCTAVO: Que, a efectos de acreditar el primer requisito, la parte querellante ha argumentado que son dueñas, únicas y exclusivas de una propiedad ubicada en el sector de El Chequén, de la comuna de Marchigue, de un retazo de terreno de plan, cuyos deslindes son al Norte: con Francisco Caroca; al Sur: camino público; al Oriente: Ángel Díaz; al poniente: Francisco Caroca; y posee el Rol de avalúo Fiscal Nº 62-34 de la comuna de Marchigue.

Que de lo argumentado y la prueba acompañada por la parte querellante, se desprende que su posesión es registral, por cuanto si bien conforme a lo dispuesto en el artículo 923 del Código Civil, el dominio no será tomado en cuenta en este tipo de causas, se pueden exhibir títulos de dominio que comprueben la posesión. En ese sentido, se informa por los querellantes que la propiedad antes individualizada fue



adquirida en virtud de una sucesión por causa de muerte, cuya inscripción fue acompañada a folio 1, y rola a fojas 804 vuelta, número 638, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de Peralillo. Del mismo modo, la querellante indicó que dicho bien fue adquirido por Generoso González Cáceres, padres de los querellantes, mediante compraventa efectuada a doña Edelmira de la Cruz Donoso, de fecha 24 de febrero del año 1955; acompañando la correspondiente inscripción conservatoria a folio 1, y que rola a fojas 448, número 509, del Registro de Propiedad del año 1955, del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz; ambos documento públicos que no han sido objetados y que dan plena fe de haber sido otorgados y sus fechas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil.

Así las cosas, preliminarmente podría aseverarse que existe posesión del querellante, por un plazo superior a un año.

NOVENO: Que, respecto al segundo requisito, esto es “Que haya sufrido un acto de despojo respecto de dicha posesión”, resulta de importancia acreditar, por parte del querellante, la efectividad de que se efectuaron actos de despojo y, que los mismos, tienen relación con todo o parte del inmueble cuya posesión alega.

En razón de lo anterior, y analizados los medios probatorios acompañados en autos, se puede concluir respecto de este punto, que el querellante no ha rendido prueba alguna que acredite que haya sufrido un acto de despojo respecto de dicha posesión.

De este modo, se puede observar que no existe antecedente en autos que digan relación con los eventuales actos de despojo, por cuanto la copia de denuncia ante Carabineros de Chile, tenencia Marchigue, parte N°165 de fecha 17 de enero de 2019, acompañada por la querellante a folio 25 de autos, dice relación con hechos acaecidos el día 17 de enero de 2019, pero respecto de otro inmueble y respecto de personas que no son parte de esta causa, y que estaría más bien relacionadas con la causa C-131-2019, caratulada “Tobar con Inmobiliaria e Inversiones Urlo Ltda.”, tenida a la vista en estos autos. Más aun, en la propia inspección personal del Tribunal, que rola a folio 48, solo se pudo observar por el Tribunal, una propiedad colindante con el inmueble que la querellada indicó de su propiedad, de unos 10 metros de ancho y que se constituía a lo largo del cerco existente a la izquierda de la puerta de entrada; en el mismo lugar, se observó un terreno con pasto y árboles, y en el punto que indicó el querellante como el anterior deslinde, algunas marcas en el piso en que no existía pasto o habría terrones de tierra; pero en ningún caso algún elemento concreto que pudiera permitir al Tribunal lograr la convicción de que efectivamente existieron actos de despojo.



El segundo punto, y que resulta de importancia probar, es si los actos de despojo indicados por el querellante fueron efectuados efectivamente en la propiedad que se encuentra en su posesión, no existiendo ninguna prueba que permita al Tribunal –en el evento de que se hubiera probado los actos de despojo- con meridiana certeza, identificar dicha propiedad y ubicarla en terreno, sea que los actos se hubieran efectuado en la totalidad de la misma o una parte de ellas. Esto, teniendo en consideración que solo en la inspección personal se pudo apreciar el lugar donde el querellante indicó que existía un deslinde, pero sin existir medios probatorios que indiquen que aquel lugar era parte de la propiedad que se encuentra en posesión de los querellantes.

DECIMO: Que, en consecuencia, la omisión en la acreditación de los supuestos fácticos necesarios para acoger la demanda, radica en no haberse aportado antecedentes ciertos respecto al segundo requisito a probar, según lo indicado en el considerando séptimo. Por estos motivos, es que la demanda deberá ser necesariamente rechazada como se indicará en lo resolutive, sin perjuicio de las vías legales que tenga la parte querellante para resguardar lo que ella estime le corresponda en derecho.

DECIMOPRIMERO: Que, respecto del tercer requisito, esto es, que la acción la deduzca el poseedor dentro de un año contado desde el acto de despojo, que dice relación con una de las defensas de la demanda, respecto de prescripción, y atendido a que estos requisitos deben verificarse en forma copulativa, de tal suerte que la inconcurrencia de cualquiera de ellos impide que la demanda pueda ser acogida, no habiéndose acreditado el segundo de ellos, como latamente se ha expuesto, es que se omitirá su análisis, por ser esto innecesario en virtud de lo dispuesto en el artículo 170 N°6 de Código de Procedimiento Civil, así como respecto al resto de las defensas de la parte querellada.

DECIMOSEGUNDO: Que, el resto de la prueba no pormenorizada, no influye en las conclusiones a que ha llegado este Tribunal.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 160, 170, 549 y siguientes y 562 del Código de Procedimiento Civil y 916 y siguientes, 1317, 1325, 1698 y 1700 del Código Civil, **SE RESUELVE:**

En cuanto a la tacha:

- I. Que se rechaza la tacha deducida en contra de testigo Luis Fernando Saavedra Escobar, declarándolo hábil para declarar en estos autos, sin costas.

En cuanto al fondo:



- II. Que se rechaza querrela de restitución interpuesta a folio 1, en todas sus partes.
- III. Que se condena en costas a la parte querellante conforme a lo dispuesto en el artículo 562 del Código de Procedimiento Civil.

Dictada por don **JOSÉ ANTONIO RUIZ STANKE**, Juez Titular del Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Peralillo.

Notifíquese por estado diario, con esta fecha, el hecho de haberse dictada la presente sentencia definitiva.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>