

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Litueche  
CAUSA ROL : C-88-2016  
CARATULADO : ROJAS/ROJAS

Litueche, treinta y uno de Enero de dos mil diecinueve

**VISTOS:**

Con fecha 2 de septiembre de 2016, compareció don **Jose de la Cruz Rojas Rojas**, cédula nacional de identidad N° 6.455.201-5, trabajador, con domicilio en sector Piuchén camino público a Navidad, de la comuna de Navidad, solicitando se tenga por **interpuesta demanda en juicio ordinario de reivindicación**, en contra de doña **Ana Luisa Rojas Rojas**, labores de casa, domiciliada calle Antofagasta N° 576 Barrancas comuna de San Antonio.

Fundó su demanda señalando que es dueño de un inmueble en Camino Público a Navidad, comuna de Navidad, Provincia de Cardenal Caro, sexta Región, individualizado en el plano N° VI -3-8235 S.R. y que tiene una superficie de 2.396,55 m<sup>2</sup> y sus deslindes son los siguientes: Norte, camino público de Navidad a Rapel, en 35,00 metros; Este, Ana Rojas, en 80,50 metros separado por cerco; Sur: Clara Salas en 35,00 metros separado por cerco; Oeste, Blanca Rojas en 64,00 metros separado por cerco.

Agregó que adquirió dicho inmueble por prescripción adquisitiva de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Ley 2695 de 1979 y se ordenó su inscripción por resolución "C" N° 063SAC324503 de fecha 18 de enero de 2007, inscribiéndose el dominio a su favor a fojas 262 N° 263 en el Registro de Propiedad correspondiente al año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Litueche.

Manifestó que la demandada posee con ánimo de señora y dueña un retazo de terreno de la propiedad singularizada precedentemente, que deslinda en particular: Norte, en 12,5 metros con camino público de Navidad a Rapel; Sur, en 14,5 metros con Clara Salas separado por cerco; Este en 66 metros con resto de propiedad separado por cerco; Oeste, en 64 metros con Blanca Rojas, encerrando una superficie de 877,50 m<sup>2</sup>.

Añadió que esta situación de hecho comenzó en el mes de enero del año 2011 y que hasta la fecha no ha conseguido que la demandada se allane a restituirle el lote de terreno que ocupa.



Explicó que tramitó su regularización de terreno el año 2004 y con fecha octubre de 2006 se elaboró por el Ministerio de Bienes Nacionales División de Catastro Nacional de los Bienes del Estado al plano N° VI-3-8235 SR, confeccionado por la empresa GCP consultores.

Señaló que ha transcurrido con creces el plazo establecido en el DL 2695 sin que haya sido objeto de demandas por terceros.

Por lo que en virtud de los argumentos de derecho que invoca, solicita en definitiva se acoja la demanda en todas sus partes con declaración:

1. Que el demandante es el único y exclusivo dueño del inmueble en Camino Publico a Navidad, comuna de Navidad, Provincia de Cardenal Caro, individualizado en el plano N° VI -3-8235 S.R. y que tiene una superficie de 2.396,55 m<sup>2</sup> y sus deslindes son los siguientes: Norte, camino público de Navidad a Rapel, en 35,00 metros; Este, Ana Rojas, en 80,50 metros separado por cerco; Sur: Clara Salas en 35,00 metros separado por cerco; Oeste, Blanca Rojas en 64,00 metros separado por cerco. adquirió dicho inmueble por prescripción adquisitiva de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Ley 2695 de 1979 y se ordenó su inscripción por resolución "C" N° 063SAC324503 de fecha 18 de enero de 2007, inscribiéndose el dominio a su favor a fojas 262 N° 263 en el Registro de Propiedad correspondiente al año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Litueche.
2. Que, la demandada no tiene derecho alguno de dominio sobre el inmueble singularizado.
3. Que, en consecuencia, la demandada debe ser condenada a restituir el retazo demandado, que encierra una superficie de 877,50 m<sup>2</sup> y deslinda en particular con Norte, en 12,5 metros con camino público de Navidad a Rapel; Sur, en 14,5 metros con Clara Salas separado por cerco; Este en 66 metros con resto de propiedad separado por cerco; Oeste, en 64 metros con Blanca Rojas, encerrando una superficie de 877,50 m<sup>2</sup>. Restitución que deberá verificarse dentro de décimo día de que la sentencia quede ejecutoriada, libre de todo ocupante, sean familiares, extraños o dependientes de la demandada, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública con facultades de allanamiento y descerrajamiento en caso necesario.



4. Que la demandada debe ser condenada como poseedora de mala fe y obligada a restituir los frutos civiles y naturales, que habría obtenido el demandante con mediana inteligencia de tener el inmueble en su poder. Igualmente debe ser condenada a pagar los deterioros que ha causado al inmueble con su actuación de mala fe, reservándose el derecho a determinar la naturaleza y cuantía de los frutos y deterioros para etapa del cumplimiento incidental de la sentencia.
5. Que, se condene al pago de las costas de la causa.

Con fecha 25 de noviembre de 2016 compareció la parte demandada doña **Ana Luisa Rojas Rojas**, labores de casa, cédula nacional de identidad N° 7.232.680-6, domiciliada en calle Antofagasta N° 576 Barrancas, comuna de San Antonio y para estos efectos don domicilio en Maquehua N° 341 de la comuna de Litueche, quien **contestó la demanda** enderezada en su contra solicitando el rechazo en todas sus partes, con costas.

Fundó su contestación señalando que no son efectivos los dichos del actor en cuanto a que el actor tiene un inmueble con una superficie de 2.396, 55 metros cuadrados. Toda vez que el actor y mi representada obtuvieron ambos mediante cesión de derechos de nuestro padre JUAN NEPUMUCENO ROJAS ROJAS, por partes iguales en el año 1991.

Agregó que no es efectivo que mi representada comenzó a poseer en el mes de enero del año 2011 la propiedad correspondiente a un retazo de terreno que tiene los siguientes deslindes particulares: **al norte:** en 12 metros con camino público de navidad a rapel; **al sur:** en 14,5 metros con clara salas, separada por cerco; **al este:** en 66 metros con resto de la propiedad, separado por cerco; y **al oeste:** en 64 metros con blanca rojas, encerrando una superficie de 877,50 metros cuadrados. Toda vez que en el año 2004 ambos concurrieron a Bienes Nacionales para regularizar sus terrenos que son colindantes, y que fueron obtenidos mediante cesión de derechos que les hizo su padre Juan Nepumuceno Rojas Rojas en el año 1991, y que después por diversos motivos de tipo laboral no se terminó, teniendo plena confianza de lo que hacía su hermano era correcto a lo que a ambos les correspondía y que ambos ocupan desde la Cesión de Derechos que les hizo su padre. Es así como ambos desde el año 2000, obtuvieron el agua potable de forma independiente para cada sitio, y en cuanto a la luz eléctrica el servicio N° 4209446, se encuentra a su nombre a contar del 30 de agosto de 2007.



Indicó que no se encontraría de mala fe, sino que es el actor quien se habría aprovechado de un error en el Ministerio de Bienes Nacionales en N° Expediente 063SA324503, mediante resolución "C" de fecha 18 de enero de 2007, se señaló incorrectamente una superficie de 2.396,55 metros cuadrados, basado en un plano que contiene el error. es más, en el deslinde se señala como colindante al este, en 80,50 metros, separado por cerco, a doña Ana Rojas.

Manifestó que al llevar los documentos para regularizar dicha propiedad mediante el Saneamiento en el Ministerio de Bienes Nacionales, con número de expediente N° 48214, de fecha 22 de abril de 2016, y al momento de concurrir los topógrafos del Ministerio de Bienes Nacionales a hacer las mediciones, el día 8 de septiembre de 2016, el actor se opone señalando que donde se encuentra su casa, ese terreno le correspondía a él, tomando la demandada conocimiento de todo lo sucedido.

Previas citas legales y doctrina, solicita el rechazo de la demanda con costas.

Con fecha 3 de diciembre de 2016, se evacuó la **réplica** reafirmando el actor lo señalado en el libelo, exponiendo además No es efectivo que la parte demandada sea cesionaria de derecho alguno sobre el inmueble de autos, y lo único que adquirió con la cesión de derechos hereditarios fue la calidad de heredera de su padre.

Agregó que De acuerdo al artículo 16 del Decreto Ley 2695 de 1979, todo título de dominio u otro derecho real se entiende definitivamente cancelado por el sólo ministerio de la ley, transcurrido el plazo de un año de la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces competente. Indicó además que el Lote cuya reivindicación pretende el actor se encuentra debidamente deslindado en la demanda de autos, y además, en la contestación en el punto N° 3 la demandada lo describe y precisa en iguales términos, por lo tanto ambas partes coinciden plenamente en el lote a reivindicar.

Con fecha 12 de diciembre de 2016, se evacuó el trámite de **la réplica**, ratificando los hechos de la contestación, señalando además que es contradictorio lo señalado por el actor, ya que dicha cesión de derechos, fue el mismo fundamento para que el actor pudiera realizar su "saneamiento del dominio de la pequeña propiedad", según Decreto Ley 2695 de 1979. Sin embargo existió un error al momento de hacer el plano del predio que señaló la superficie del inmueble tal como argumentó en su escrito principal. Hizo mención además de lo dispuesto en el artículo 9 del DL 2695.



Agregó que no es efectivo, que la demandada, posea un retazo de terreno individualizado en la demanda, desde el mes de enero de 2011 a la fecha. Por el contrario, el terreno su posesión es por más de 20 años, en que construyó su casa, que ambas partes conjuntamente con el actor solicitaron los servicios de Luz y Agua potable, por lo que a su parte le extraña que ahora alegue dicha anormalidad y que ahora pretende aprovecharse de un error al momento de sanear la propiedad, en que le otorgan una superficie mayor a la solicitada, todo ello en perjuicio de la demandada. Además aclara que la superficie que posee la demandada es de 749,95 metros cuadrados, es decir una superficie menor a la que señala la demanda.

Con fecha 4 de abril de 2017, se realiza comparendo de **conciliación**, la que no se produce atendido el desacuerdo de las partes.

Con fecha 18 de abril de 2017, **se recibió la causa a prueba**, y se fijaron los hechos sustanciales pertinentes y controvertidos sobre los que ésta debía recaer.

Con fecha 19 de junio de 2018 se **citó a las partes a oír sentencia**.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que don **Jose de la Cruz Rojas Rojas** deduce demanda en juicio ordinario de reivindicación en contra de doña **Ana Luisa Rojas Rojas**, ambos ya individualizados en esta causa, solicitando se declare: 1) Que el demandante es el único y exclusivo dueño del inmueble en Camino Publico a Navidad, comuna de Navidad, Provincia de Cardenal Caro, individualizado en el plano N° VI -3-8235 S.R. y que tiene una superficie de 2.396,55 m<sup>2</sup> y sus deslindes son los siguientes: Norte, camino público de Navidad a Rapel, en 35,00 metros; Este, Ana Rojas, en 80,50 metros separado por cerco; Sur: Clara Salas en 35,00 metros separado por cerco; Oeste, Blanca Rojas en 64,00 metros separado por cerco. adquirió dicho inmueble por prescripción adquisitiva de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Ley 2695 de 1979 y se ordenó su inscripción por resolución "C" N° 063SAC324503 de fecha 18 de enero de 2007, inscribiéndose el dominio a su favor a fojas 262 N° 263 en el Registro de Propiedad correspondiente al año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Litueche; 2) Que, la demandada no tiene derecho alguno de dominio sobre el inmueble singularizado; 3) Que, en consecuencia, la demandada debe ser condenada a restituir el retazo demandado, que encierra una superficie de 877,50 m<sup>2</sup> y deslinda en particular con Norte, en 12,5 metros con camino público de Navidad a Rapel; Sur, en 14,5 metros con Clara Salas separado por cerco; Este en 66 metros con resto de propiedad



separado por cerco; Oeste, en 64 metros con Blanca Rojas, encerrando una superficie de 877,50 m<sup>2</sup>. Restitución que deberá verificarse dentro de décimo día de que la sentencia quede ejecutoriada, libre de todo ocupante, sean familiares, extraños o dependientes de la demandada, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública con facultades de allanamiento y descerrajamiento en caso necesario; 4) Que la demandada debe ser condenada como poseedora de mala fe y obligada a restituir los frutos civiles y naturales, que habría obtenido el demandante con mediana inteligencia de tener el inmueble en su poder. Igualmente debe ser condenada a pagar los deterioros que ha causado al inmueble con su actuación de mala fe, reservándose el derecho a determinar la naturaleza y cuantía de los frutos y deterioros para etapa del cumplimiento incidental de la sentencia; 5) Que, se condene al pago de las costas de la causa; por los argumentos señalados en la parte expositiva del fallo.

**SEGUNDO:** Que, la demandada solicitó el rechazo de la demanda interpuesta, por las razones de hecho y derecho señaladas en la parte expositiva de esta sentencia, con costas.

**TERCERO:** Que de acuerdo con el artículo 890 del Código Civil, pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles, por lo que, tratándose en el caso sub-lite de la reivindicación de una cosa corporal inmueble, se cumple con la primera exigencia anotada. De tal modo, que para que prospere una acción como la de la especie se requiere, además de la prueba del dominio del actor sobre la cosa que se trata de recuperar; que ésta sea singular, es decir, que se determine y especifique de tal manera la cosa que no pueda caber duda de su individualización; y, que la demanda se dirija contra el actual poseedor.

**CUARTO:** Que, para acreditar sus pretensiones, la parte demandante principal acompañó la siguiente ***prueba documental***: 1) fotocopia autorizada y con certificación de vigencia de la inscripción de dominio corriente a fojas 262 N° 263 del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Litueche; 2) fotocopia autorizada de plano N° VI-3-8235 SR ejecutado por la División de Catastro Nacional de los Bienes del Estado y archivado al final del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Litueche.

Rindió además ***prueba testimonial*** de don *Erasmus Hernán Figueroa Maldonado*, cédula nacional de identidad N° 5.312.013-7, domiciliado en Rapel de Navidad S/N comuna de Navidad y de don Humberto Antonio Núñez



Mondaca, cédula nacional de identidad N° 5.565.968-0, domiciliado en Rapel de Navidad S/N comuna de Navidad.

Solicitó la **designación de perito topográfico** en esta causa, designando el tribunal a don Miguel Angel Olivares Castro, teniendo por evacuado su informe con fecha 6 de junio de 2018.

**QUINTO:** Que por su parte la demandada acompañó la siguiente prueba **documental:** 1) Copia de Cesión de derechos otorgada ante la Notario Público doña Ximena Ricci, repertorio N° 264 de fecha 03 de abril de 1991; 2) 1 fotografía de la casa ubicada en camino público a Navidad S/ N, comuna de Navidad. Materia de autos; 2) 1 fotografía de la casa ubicada en camino público a Navidad S/ N, comuna de Navidad. Materia de autos; 3) Copia de boletas de venta de servicios cooperativa de agua potable Rapel Ltda, N° 2761 a nombre de doña Ana Rojas Rojas, por un monto de \$2300 de fecha 12 de febrero de 2001; 4) certificado de dotación cooperativa de servicio de abastecimiento y distribución de agua potable, alcantarillado y saneamiento ambiental de rapel, de fecha diciembre de 2015; 5) certificado de dotación de la compañía General de Electricidad de fecha 26 de noviembre de 2015; 6) Copia de contrato de suministro de energía y potencia eléctrica N° de contrato 4209446 de fecha 30 de agosto de 2007; 7) Copia de pago de servicio Emelectric a nombre de doña Ana Rojas Rojas, de fecha 30 de agosto de 2007 medidor N° 4052523 número de cliente 4209446; 8) Copia del expediente administrativo 063SA324503 de saneamiento DL 2696-79.

Rindió prueba **testimonial** consistente en las declaraciones de don Rafael Segundo Gaete Armijo, cédula nacional de identidad número 9.799.586-9, domiciliado en Pichen s/n comuna de Navidad y de don José Martín Jeria Salas, cédula nacional de identidad número 4.789.209-0, domiciliado en Piuchen S/N Rapel de Navidad comuna de Navidad.

Se valió de **prueba confesional** del actor don Jose Rojas Rojas, como consta en acta de fecha 28 de septiembre de 2017.

**SEXTO:** Que, siguiendo con el análisis de lo discutido, es menester analizar la existencia de prueba suficiente que acredite y determine cuál es el inmueble, es decir, la cosa singular cuya restitución se pretende, para luego definir si aquel es de propiedad del actor, y si la demandada lo detenta y ejecuta actos que desconocen el dominio del actor.

**SEPTIMO:** Que de las pruebas antes referidas, es posible dar por establecidos los siguientes hechos:



- 1) Que el inmueble de autos, consistente en un predio ubicado en Camino Publico a Navidad, comuna de Navidad, Provincia de Cardenal Caro, individualizado en el plano N° VI -3-8235 S.R. y que tiene una superficie de 2.396,55 m<sup>2</sup> y sus deslindes son los siguientes: Norte, camino público de Navidad a Rapel, en 35,00 metros; Este, Ana Rojas, en 80,50 metros separado por cerco; Sur: Clara Salas en 35,00 metros separado por cerco; Oeste, Blanca Rojas en 64,00 metros separado por cerco, se encuentra inscrito a nombre del demandante a fojas 262 N° 263 en el Registro de Propiedad correspondiente al año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Litueche; quien lo adquirió por prescripción adquisitiva de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Ley 2695 de 1979 y se ordenó su inscripción por resolución "C" N° 063SAC324503 de fecha 18 de enero de 2007, tal como se indica en la copia de inscripción que se acompañó a estos autos.
- 2) Que la demandada Sra. Rojas Rojas se encuentra actualmente ocupando el inmueble antes singularizado, hecho no controvertido en la contestación, toda vez que la demandada reconoció que vive en ese lugar, lo que también acreditó a través de la prueba testimonial rendida por su propia parte y la documental presentada respecto al consumo de energía eléctrica en dicho lugar. Hecho que coincide además con lo informado en el informe pericial acompañado a estos autos en cuanto a que la demandada habita en la propiedad, tiene empalmes de luz y agua propios desde hace un buen tiempo.

**OCTAVO:** Que, atendido lo expresamente señalado en los artículos 15 y 16 del Decreto Ley 2695-79, se desecharán los argumentos de la demanda en cuanto la cesión de derechos en la que justifica su posesión, toda vez que han transcurrido ampliamente el plazo señalado en la norma invocada. Respecto de la alegación del supuesto error que se habría cometido por el ente administrativo al momento de otorgar las respectivas resoluciones que fueron inscritas en la debida oportunidad, ella será desestimada toda vez que resulta del todo extemporánea, y a mayor abundamiento, de los documentos acompañados aparece que la cabida del inmueble que se solicitó regularizar corresponde a 2,396,55 m<sup>2</sup>, tal como señala el actor en su libelo.

**NOVENO:** Que, de lo razonado precedentemente se pueden dar por establecidos los presupuestos legales para acceder a la acción incoada por el





actor, y se ordene la restitución de la propiedad del demandante actualmente ocupada por la demandada, como se dirá en lo resolutivo del fallo.

**DECIMO:** Que respecto de la solicitud de restitución de los frutos naturales y civiles de la cosa y de todos aquellos que el demandante hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad de haber tenido el bien raíz en su poder, sólo se accederá respecto de aquellos, percibidos después de la contestación de la demanda, pues no se ha acreditado que la demandada sea poseedor de mala fe, ya que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 707 del Código Civil, la buena fe se presume y la mala fe debe probarse, por lo que no habiéndose acreditado la mala fe alegada ni habiéndose alegado un error de derecho por parte del demandado debe presumirse su buena fe.

**UNDECIMO:** Que por último, respecto de la solicitud de la actora de condenar a la demandada a indemnizar los deterioros que por hecho o culpa ha sufrido la cosa, sólo se accederá a ello parcialmente, pues no habiendo acreditado que el demandado se encuentre de mala fe, según se razonó en el considerando anterior, sólo es responsable de los deterioros en cuanto se hubiere aprovechado de ellos

**DUODECIMO:** Que el resto de las pruebas aportadas, en nada alteran las conclusiones a las que se ha arribado precedentemente.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 706, 707, 889 y siguientes del Código Civil, 160, 170, 254 y siguientes, 342, 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil se declara:

**I.** Que se **acoge** la demanda interpuesta, declarando que el predio ubicado en Camino Publico a Navidad, comuna de Navidad, Provincia de Cardenal Caro, individualizado en el plano N° VI -3-8235 S.R. y que tiene una superficie de 2.396,55 m<sup>2</sup> es de propiedad del demandante don José de la Cruz Rojas Rojas.

**II.** Que la demandada deberá restituir al actor, el terreno el retazo demandado, que encierra una superficie de 877,50 m<sup>2</sup> y deslinda en particular con Norte, en 12,5 metros con camino público de Navidad a Rapel; Sur, en 14,5 metros con Clara Salas separado por cerco; Este en 66 metros con resto de propiedad separado por cerco; Oeste, en 64 metros con Blanca Rojas, encerrando una superficie de 877,50 m<sup>2</sup>. Restitución que deberá verificarse dentro de décimo día de que la sentencia quede ejecutoriada, bajo apercibimiento lanzamiento.

**III.** Que la demandada debe restituir al actor todos los frutos naturales y civiles percibidos y todos los que este último hubiese podido percibir con mediana



inteligencia y actividad de haber tenido el inmueble en su poder, desde la fecha de contestación de la demanda.

**IV.** Que la demandada debe indemnizar al actor por todos los deterioros que por su hecho o culpa haya sufrido el retazo de terrero reivindicado en cuanto se haya aprovechado de los mismos.

**V.** Que la determinación de los frutos y los deterioros se realizará en la etapa de cumplimiento del fallo.

**VI.** Que se condena en costas la demandada por haber resultado completamente vencida.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

**ROL C-88-2016**

Dictada por doña **Rode Ester Reyes Reumay**, Juez Titular del Juzgado de Letras, Garantía, Familia y Laboral de Litueche.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Litueche, treinta y uno de Enero de dos mil diecinueve.**

