

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de la Serena  
CAUSA ROL : C-1981-2018  
CARATULADO : AGRÍCOLA JORGE GUZMÁN VERGARA E  
HIJOS LIMITADA/ INMOBILIARIA JUAN SOLDADO

La Serena, ocho de Abril de dos mil veinte  
**Vistos.**

**En presentación de fecha 18 de mayo del año 2018**, comparecen doña **Mercedes Isabel Guzmán Helo**, empresaria; y, **Félix Eduardo Guzmán Helo**, empresario, ambos en representación de la **Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada o Agrícola Guzmán Ltda.**, todos domiciliados en Fundo Juan Soldado, Vegas Norte, La Serena, y deducen demanda de reivindicación en contra de la **Inmobiliaria Juan Soldado S.A.**, persona jurídica del rubro de su denominación, representada por don **Carlos Giorgio Erler Godoy**, agricultor, ambos domiciliados en predio denominado Juan Soldado, Panamericana Norte S/N, La Serena.

Señalan que el inmueble que le sirve de domicilio a la demandada ubicado en la comuna de La Serena, denominado Juan Soldado, ubicado en calle Panamericana Norte, sin número, cuyos deslindes aproximados son los siguientes: **Al Norte**, con la propiedad de Sociedad Anónima Juan Soldado Consolidada, en una línea quebrada que partiendo de un punto situado aproximadamente a dieciséis metros del eje del ferrocarril a Romeral, se extiende alrededor de ciento ochenta metros hacia el oriente, pasando a cuatro metros del parámetro norte de la Ensacadora de Fosfato.- Luego continúa internándose hacia el sur en alrededor de ciento cincuenta metros, en una línea que pasa a dieciocho metros cuarenta centímetros del muro poniente de la Casa de Fuerza.- Desde un punto situado sobre dicha línea y a más o menos veintiún metros del muro oriente de la maestranza; el deslinde continúa hasta



Foja: 1

la línea que separa la Maestranza de Caldería, siguiendo luego hacia el oriente por la línea del muro y trasero norte de la Caldería hasta tocar con la Planta de Carbón, en una extensión de alrededor de setenta y cinco metros luego sigue bordeando la planta de Carbón y continúa hacia el oriente en ochenta y cinco metros hasta el borde superior de talud que corre al lado oriente de las canchas auxiliares.- A continuación el límite se desvía hacia el norte, siguiendo el borde superior del talud mencionado en una longitud de más o menos ciento noventa metros hasta topar con un punto situado en una línea que es la prolongación de la mencionada primeramente, que pasa cuatro metros de la Ensacadora de Fosfato.- Desde este punto, el deslinde continua hacia el oriente en alrededor de ciento setenta metros hasta topar con el canal Jaramillo; **Oriente:** en alrededor de ochocientos cuarenta metros con el Fundo Juan Soldado, siguiendo el actual deslinde general de la propiedad de Juan Soldado; **Sur:** en dos partes, con Fundo Juan Soldado, en una con ciento setenta metros y en la otra en cuatrocientos ochenta y siete metros aproximadamente por el deslinde existente de la propiedad de Juan Soldado; **Poniente:** Con la propiedad de Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, en dos partes.- Una, en una línea quebrada que parte del punto situado en dieciséis metros del eje del ferrocarril a Romeral y se extiende en alrededor de doscientos veinte metros hacia el sur más o menos a ocho metros del actual cierre del ferrocarril, y sigue aproximadamente trescientos setenta metros al sur.- En otra en una línea que circunda la población Juan Soldado y que partiendo del portón de entrada a la población va hacia el oriente más o menos noventa metros hasta un punto situado a seis metros del vértice Sur-Oriente del garaje policlínico, para luego seguir al oriente más o menos ciento treinta metros, pasando más o menos a siete metros cincuenta centímetros de la casa cuatro hasta topar con el canal de la fábrica.- Continúa la línea quebrada siguiendo dicho canal más o menos cuatrocientos metros hacia el sur, hasta luego topar con límite actual de la propiedad de Juan Soldado, siguiendo el sur alrededor de ochenta y cinco metros.- Se excluye un sector que rodea la Tenencia de Carabineros, que teniendo una cabida aproximada de tres mil metros cuadrados, tiene como deslindes norte y poniente el borde superior de un talud existente en la propiedad, sur una línea que va a seis



Foja: 1

metros del muro sur de la casa y poniente, el borde del camino de acceso a la población.

Afirma que dicha propiedad se encuentra internada en terrenos que pertenecen en dominio a su representada, en la forma que más adelante expondrá, y sin tener título alguno ha procedido a cerrar y a ejercer el papel de dueña, privándole de la posesión que le corresponde.

Agrega que la demandada adquirió este inmueble por división de la inmobiliaria Bunout S.A, quien lo aportó a la Inmobiliaria Juan Soldado S.A, según consta de escritura pública de fecha 30 de mayo de 2011 otorgada en la notaría pública de Santiago servida por Alberto Mozó Aguilar, título que se inscribió a fojas 5457 número 4257 del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, del año 2011.

a) A continuación, pasa a referir los antecedentes del Fundo Juan Soldado, reseñando que éste aparece con sus actuales deslindes en la venta que don Rodolfo Jaramillo Bruce hizo a don Oscar Tejeda Lawrence, por escritura pública de otorgada por la Notaría de Santiago de don Eulogio Altamirano, de fecha 25 de mayo del año 1927, título que se inscribió a favor del último a fojas 336 número 389 del Registro de Propiedad del respectivo Conservador, correspondiente al año 1927. Agrega que, a su vez, el primero había adquirido la propiedad de la Compañía Agrícola de Coquimbo por medio de escritura pública de 12 de diciembre de 1925, título que se inscribió a favor del señor Jaramillo Bruce a fojas 219 vuelta número 346 del mismo Registro y Conservador, correspondiente al año 1925.

Afirma que esta propiedad registra según sus títulos los siguientes deslindes, a saber: **Al Norte**, con terrenos de don Luis Schiapacasse, Carlos Escanilla y otros; **Al Oriente**, Carlos escanilla y otros, con Guzmán hermanos y otros, hasta tocar el camino de Los Mineros que sale desde el pueblo de La Compañía Alta y siguiendo el deslinde por este camino hasta dicho pueblo; **Al Sur**, pueblo de la Compañía Alta y Compañía Baja, y **Al Poniente**, el deslinde poniente de la Estancia La Compañía, hasta la desembocadura de la Quebrada del Jardín, deslindando hasta este punto con varios propietarios, desde este



Foja: 1

punto hasta la Quebrada Romeral, con el camino Tofo y en seguida el límite poniente de la Estancia La Compañía hasta la Quebrada de Chaguares, siguiendo por esta quebrada, que la separa de la propiedad de don Luis Schiapacasse. El Fundo Juan Soldado lo constituye una hijuela de terrenos de 2.000 hectáreas más o menos de la antigua Estancia La Compañía.

b) Agrega que por escritura pública de 20 de julio de 1929 otorgada ante el notario de Santiago Manuel Gaete Ogalde, don Oscar Tejeda Lawrence dio en venta a don Rodolfo Jaramillo Bruce el fundo Juan Soldado, título que se inscribió a favor de este último a fojas 180 vuelta, número 231 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1929. Se señala en dicha venta que el predio tiene una cabida de 2.000 hectáreas más o menos y los mismos deslindes ya mencionados en la letra a) precedente.

c) Posteriormente, agrega, por contrato de transacción de fecha 17 de diciembre de 1952 otorgado en la Notaría de Santiago de Javier Echeverría Vial, don Rodolfo Jaramillo Bruce transfirió un lote de 80 hectáreas a la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, cuyos deslindes fueron: Al norte, en 100 más o menos con camino Al Romeral y en 521 metros con fundo Juan Soldado de Rodolfo Jaramillo; al sur, en dos partes, con Fundo Juan Soldado, en uno con 187 metros más o menos y en la otra 487 metros más o menos; al oriente, en 1.400 metros, con Fundo Juan Soldado; y al poniente, en 1.000 metros más o menos con carretera Panamericana, y en 337 metros más o menos, con Fundo Juan Soldado de don Rodolfo Jaramillo.

Sigue relatando que en esa misma oportunidad los contratantes acordaron que para mayor claridad individualizarían los terrenos en un plano que ellos mismos suscribieron y que protocolizaron bajo en número 2142 del Registro de Instrumentos Públicos de esa misma Notaría. Posteriormente, registraron dicho plano en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, bajo el número 8 del año 1953.

Con esta transferencia, el ex Fundo Juan Soldado quedó dividido en dos lotes, a saber, 1) el lote de 80 hectáreas que adquirió la sociedad anónima



Foja: 1

Cemento Juan Soldado Consolidada, inscrita a su favor a fojas 77, número 81 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, de 1953; y 2) el resto del fundo Juan Soldado, que siguió de propiedad de don Rodolfo Jaramillo Bruce.

d) Por escritura pública de fecha 29 de septiembre del año 1955, otorgada ante el notario de Santiago Enrique Rodríguez Merino, don Rodolfo Jaramillo Bruce se separó totalmente de bienes con doña Teresa Barriga Araya viuda de Jaramillo, liquidándose en ese mismo documento la sociedad conyugal habida entre ambos, adjudicándose a favor de ésta el resto del fundo Juan Soldado, que quedó inscrito a fojas 250 vuelta número 345 del Registro y Conservador citado, del año 1955, señalándose que el predio tiene una superficie de 2.000 hectáreas más o menos y los mismos deslindes señalados en la letra a) precedente.

e) Por escritura pública de 10 de enero de 1964 otorgada por el notario de Santiago Eliseo Peña-Abos, doña Teresa Barriga viuda de Jaramillo dio en venta a don Jorge Guzmán Vergara el denominado resto del Fundo Juan Soldado, título que se inscribió a su favor a fojas 84 vuelta, número 96 del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, de 1964, señalando que el predio tiene una superficie de 2.000 hectáreas más o menos y los mismos deslindes señalados en la letra a).

f) Agrega que por plano autorizado por el SAG, agregado bajo el número 21 del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, del año 1996, el resto del Fundo Juan Soldado se subdividió en cuatro lotes.

Los lotes 1 y 2 fueron aportados por don Jorge Guzmán Vergara a la sociedad Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada por escritura pública de fecha 9 de febrero de 1996 otorgada en Coquimbo, ante el notario Oscar Suárez, título inscrito a fojas 817 número 713 del Registro de Propiedad del Conservador mencionado, del año 1996. Para el Lote número 1 se registró una propiedad aproximada de 178,97 hectáreas y sus deslindes son: **Al Norte**, con terrenos de la ex planta de Cemento Juan Soldado en línea quebrada y lote de don Juan Emilio Valdés y don Jorge Guzmán, camino de por medio; **Al**



Foja: 1

**Oriente**, con lote número 4 de esta última subdivisión que corresponde al resto del Fundo Juan Soldado que el aportante reserva para sí, con Lote número 3 también de esta misma subdivisión y canal Jaramillo de por medio; **Al Sur**, con lote número 3 de esta última subdivisión del Fundo Juan Soldado; y **Al Poniente**, con carretera panamericana, línea del ferrocarril al Romero de por medio y loteo de otros propietarios.

Para el Lote número 2 se registró una superficie total de 354,18 hectáreas y los siguientes deslindes; **Al Norte**, con Lote número 3, de esta última subdivisión, que corresponde al límite del plano regulador en actual vigencia de por medio; **Al Oriente**, con terreno de Bienes Nacionales, Camino de Los Mineros antiguo de por medio; **Al Sur**, con caseríos o población Las Compañías; y **Al Poniente**, con otros propietarios y parcelación vegas norte, con calle avenida Joaquín Edwards Ossandón de por medio y población Las Compañías.

Según el demandante, el dominio de estos lotes corresponde actualmente a la sociedad Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada.

g) Por fallecimiento de Jorge Guzmán Vergara, el lote 4 de la subdivisión del Fundo Juan Soldado fue transmitido a sus hijos Jorge Antonio Guzmán Helo; Mercedes Isabel Guzmán Helo; Félix Escándar Guzmán Helo y Jorge Patricio Guzmán Cortés, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge sobreviviente doña Eva Helo Harris, según consta de inscripción especial de herencia de fojas 3066 número 2789 del citado Registro y Conservador, correspondiente al año 2002.

h) Afirma que el precitado Lote 1 del ex fundo Juan Soldado es el involucrado en esta demanda, pues la demandada le ha restado terreno en las superficies que determinará más adelante, y es éste terreno el que fue aportado a su representada en la forma explicada en la letra f) precedente, y deslinda, en la parte que les interesa, al norte, con el Lote de 80 hectáreas adquirido a merced de la transacción aludida en la letra c) precedente.



Foja: 1

Sostiene que la falta de coincidencia se presenta en parte del deslinde sur del lote de 80 hectáreas adquirido por la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada del propietario del predio de mayor cabida, el Fundo Juan Soldado, que afecta gravemente el derecho de dominio de su representada, por cuanto la actual propietaria de uno de los terrenos cuyo dominio procede de esta defectuosa subdivisión se encuentra ocupando, merced de la errada aplicación de los planos defectuosos, terrenos que son propiedad del actual Lote 1 del ex Fundo Juan Soldado, como explicará en el acápite III de su demanda.

i) Refiere que a pesar de encontrarse claramente deslindado el terreno que fuera trasferido a la S.A Cemento Juan Soldado Consolidada, en los planos indicados, ésta empresa, de muto propio procedió a confeccionar nuevos planos de su terreno, saber: Uno) el plano protocolizado al final del Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al sexto bimestre del año 1967 de la Notaría que fuera de don Raúl Parga, bajo el número 59; y Dos) el plano que requirió se agregara bajo el número 33 del Registro de Propiedad del año 1972 en el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, y que posteriormente usó para subdividir las 80 hectáreas que le habían sido transferidas por don Rodolfo Jaramillo.

Indica que estos dos planos adolecen de serias irregularidades, al ser comparados con el plano referido en la transacción indicada en la letra c), siendo disímiles a aquél; afectando así el derecho de dominio de su representada, particularmente, del actual Lote 1 del ex Fundo Juan Soldado, como pasa a explicar.

A continuación, en el acápite III de su demanda, la actora indica las ventas o transferencias de terrenos, dentro del lote de 80 hectáreas, que la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado realizó y que sí alteran la cabida del retazo transferido por el dueño del fundo Juan Soldado, Rodolfo Jaramillo Bruce.

Refiere que en el numeral 1 letra i) precedente, se indicó que la sociedad de cemento había mandado a confeccionar de muto propio dos planos



Foja: 1

diferentes de aquel señalado en la escritura de transacción. Así, en estos planos se introducen al sur en aproximadamente 2,4 hectáreas en terrenos del ex Fundo Juan Soldado, actual Lote 1 del mismo Fundo, y ocasionando los errores que a continuación indica.

Estas transferencias son:

- A) La de fecha 15 de enero de 1968, realizada por escritura pública a la sociedad Unión Técnica SAC, respecto a parte del terreno de 80 hectáreas, utilizado para individualizar aquél, el plano N°59 incorporado al Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al sexto bimestre de 1967, de la Notaría que fuera de Raúl Parga. Título inscrito a fojas 483 número 555 del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena del año 1968.

En esta venta, la vendedora alude a su título, la transacción de 1952, y reconoce los deslindes indicados en los planos originales, referidos en la letra c) del número I; no obstante, acto seguido, subdivide el terreno por el plano errado, indicado al comenzar el presente numeral III.

- B) Ahora, por división de la Sociedad Unión Técnica SAC, el mismo terreno adquirido se aportó a la Industria Chilena de Vehículos S.A, IVESA, según consta de escritura pública de 11 de agosto de 1972, otorgada en la notaría de La Serena que fue de Luz Álvarez. Título inscrito a fojas 604 N°694 del ya mentado Registro y Conservador, del año 1972.
- C) La industria chilena de vehículos sociedad IVESA vendió el mismo terreno a Unión Técnica Automotriz SAC, por escritura de 14 de septiembre de 1979; título inscrito a fojas 784 número 739 del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, año 1981.
- D) Por división de la Unión Técnica Automotriz SAC, el mismo terreno se aportó a la Inmobiliaria BUNOUT SA, según consta de escritura





Foja: 1

pública de fecha 17 de marzo de 2011, inscrita a fojas 4853 N°3784 del mismo Registro y Conservador, correspondiente al 2011.

E) Por división de Inmobiliaria BUNOUT SA, este terreno se aportó a Inmobiliaria Juan Soldado S.A, demandada de autos, según consta de escritura pública de fecha 30 de mayo de 2011, inscrita a fojas 5457 N°4257 del mismo Registro y Conservador, correspondiente al 2011.

Dicho esto, concluye que para construir los nuevos deslindes y la nueva cabida del terreno objeto de las transferencias indicadas, se emplearon los planos confeccionados de muto propio por la sociedad de Cementos Juan Soldado Consolidada, indicados en el numeral I letra i); excediendo una superficie de 2,4 hectáreas de su deslinde sur y aumentando el retazo de terreno de 80 hectáreas que había adquirido originalmente por transacción. Esta superficie de 2,4 hectáreas, pertenecen al resto del Fundo Juan Soldado, en su deslinde norte, que actualmente corresponde al Lote 1 del ex Fundo Juan Soldado. Agrega que para graficar lo anterior, ha confeccionado en papel, una superposición de los mismos, mostrando como los planos de 1968 y 1972, exceden la superficie prevista en el plano de 1952.

En el numeral IV de su libelo, trata de la forma en que la demandada ha ocupado materialmente la superficie del lote número 1 del ex Fundo Juan Soldado, reiterando que en la primera transferencia que realizó la sociedad Cementera Juan Soldado Consolidada, detallada en la letra A) del numeral III, ésta reconoció haber adquirido el lote de 80 hectáreas del ex dueño del Fundo Juan Soldado, que deslinda, **al norte**, en 100 más o menos con camino al Romeral y en 521 metros con fundo Juan Soldado de Rodolfo Jaramillo; **al sur**, en dos partes, con fundo Juan Soldado, en uno con 187 metros más o menos y en la otra 487 metros más o menos; **al oriente**, en 1.400 metros con Fundo Juan Soldado; y **al poniente**, en 1.000 metros más o menos con carretera Panamericana; y en 337 metros más o menos, con Fundo Juan Soldado de Rodolfo Jaramillo.



Foja: 1

Sin perjuicio de este reconocimiento explícito, la mentada sociedad procedió a efectuar una subdivisión del mismo, para lo cual, como ya advirtió, no usa el plano que se hizo protocolizar en el Registro de Instrumentos Públicos del Notario de Santiago don Javier Echeverría Vial, del sexto bimestre del año 1952 bajo el número 2142 y que posteriormente se registró en el correspondiente Conservador y Registro, bajo el número 8 del año 1953; sino que señaló en la escritura de venta que el lote de 80 hectáreas de mayor cabida obedece a la forma que se señala en el plano agregado al final del Registro de Instrumentos Públicos del año 1967, bajo el número 59, en la Notaría que fuera de don Raúl Parga; y acto seguido, procedió a deslindar el predio a vender, cometiendo errores al delinear el deslinde sur y el deslinde poniente, errores que posteriormente repite en las cuatro transferencias que le siguen; hasta llegar a la posesión del terreno por parte de la demandada.

Los deslindes del predio subdividido ya han sido señalados al inicio del libelo, al individualizar la propiedad de la demandada que se introdujo en el interior del Lote 1 del ex Fundo Juan Soldado de la demandante.

Sostiene que se puede apreciar de inmediato, cuando se leen los deslindes del costado sur y poniente del nuevo plano, que debiendo ser éstos iguales a los contenidos en el plano rector (numeral I letra c), en efecto, son diferentes; aumentando unilateral y tendenciosamente la cabida del lote de 80 hectáreas que había adquirido la sociedad cementera.

Menciona que en el plano original, estos deslindes son... al sur, en dos partes, con fundo Juan Soldado, en uno con 187 metros más o menos y en la otra 487 metros más o menos;... y al poniente, en 1.000 metros más o menos con carretera Panamericana; y en 337 metros más o menos, con Fundo Juan Soldado de Rodolfo Jaramillo. En cambio, en el nuevo plano que ordenó confeccionar la cementera, los deslindes, en lo pertinente, quedaron así:... sur, en dos partes con el fundo Juan Soldado, en una con 170 metros, y en otra 487 metros aproximadamente por el deslinde existente de la propiedad de Juan Soldado;... poniente: ...continúa la línea quebrada siguiendo dicho canal más



Foja: 1

o menos 400 metros hacia el sur hasta luego topar con el límite actual de la propiedad de Juan Soldado, siguiendo el sur alrededor de 85 metros.

Alega que lo anterior, permitió que la demandada cometiera dos actos de ocupación ilegales en los terrenos del Lote 1 del ex fundo Juan Soldado.

La primera consistió en que la demandada no respetó ni el deslinde sur ni el poniente según sus títulos originales y colocó nuevos deslindes, según los planos alterados.

Así, en el vértice que se produce al confluir el deslinde poniente, en el tramo de 337 metros, con el deslinde sur, en el tramo de 187 metros, que hemos denominado sector E –según el croquis que acompaña-, la demandada construyó y ocupó un polígono pegado a los anteriores deslindes, que tiene los siguientes deslindes: **norte**, en 159,60 metros; **sur**, en 139,16 metros; **oriente**, en 84,64 metros y **poniente**, 94,05 metros; de una superficie total de 13.4000 metros o 1,34 hectáreas; que procedió a cercar y construir una cancha de fútbol.

La segunda ocupación la hace consistir en que la demandada no respetó el deslinde originario que da al sur de su predio y procedió a ocupar terrenos del lote número 1 del ex fundo Juan Soldado, en un polígono que se internó contiguo al deslinde norte del lote citado, con los siguientes deslindes especiales, a saber: **norte**, en 140,87 metros con terrenos de la demandada; **sur**, en 138,98 metros con lote 1 del ex Fundo Juan Soldado; **oriente**, en 17,92 metros con Lote 1 del ex Fundo Juan Soldado; y **poniente**, en 2,68 metros con Lote 1 del ex fundo Juan Soldado. La superficie de este polígono ocupado por la demandada es de 1.400 metros cuadrados o 0,14 hectáreas, el cual procedió a cercar y a anexar a su inmueble.

Agrega que en ambas ocupaciones la demandada debe considerarse como poseedor de mala fe, pues constándole lo anterior en sus propios títulos de dominio, especialmente en los planos y títulos de sus antecesores en el dominio, se introdujo al Lote número 1 a sabiendas, apropiándose de los metros cuadrados expuestos.



Foja: 1

Finalmente, previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de reivindicación contra Inmobiliaria Juan Soldado S.A, representada por Carlos Giorgio Erler Godoy, acogerla a tramitación y en definitiva declarar:

1) Que la porción de terreno que corresponde a la primera ocupación descrita, que comprende el polígono de una superficie de 13.400 metros cuadrados, aproximadamente, pegado al costado de los deslindes norte y oriente del Lote número 1 del ex Fundo Juan Soldado; y al costado de los deslindes poniente y sur del predio de la demandada; que se determina por los deslindes señalados en el cuerpo de la demanda, se encuentra dentro de los límites del Lote 1 del ex Fundo Juan Soldado de propiedad de su representada, inscrito a fojas 817 número 713 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año 1966, y es de dominio exclusivo suyo.

2) Que la porción de terreno que corresponde a la segunda ocupación descrita, que comprende el polígono de una superficie de 1.400 metros cuadrados, aproximadamente, ubicado al costado interior del deslinde norte del Lote número 1 del ex Fundo Juan Soldado; y al costado del deslinde sur del predio de la demandada; que se determina por los vértices y deslindes señalados en el cuerpo de la demanda, se encuentra dentro de los límites del Lote 1 del ex Fundo Juan Soldado de propiedad de su representada, inscrito a fojas 817 número 713 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año 1966, y es de dominio exclusivo suyo.

3) Que el demandado, a su costa, debe proceder a rectificar, dentro de un plazo de deberá fijarse, los errados deslindes que contiene la escritura y plano contemplado en sus títulos; en el sentido que se excluya de los anteriores las dos áreas que se determinan como de dominio de su representada, esto es, pertenecientes al Lote 1 del ex Fundo Juan Soldado.

4) Que debe anotarse al margen de la inscripción de dominio de la parcela de propiedad de la demandada, de fojas 5457 número 4257 del año 2011, la parte resolutive de la sentencia definitiva firme, con constancia de haberse dispuesto la rectificación del plano individualizado en la letra anterior.



Foja: 1

5) Que la demandada debe restituir a su representada, la superficie de terreno especificado en el número 1 del petitorio, dentro de tercero día que quede ejecutoriada la sentencia de término, bajo apercibimiento de lanzamiento, junto a todos los demás ocupantes que en él se encuentren; ordenándole sacar a su costa los cercos que se hayan construido en aquella porción.

6) Que la demandada debe restituir a su representada, la superficie de terreno especificado en el número 2 del petitorio, dentro de tercero día que quede ejecutoriada la sentencia de término, bajo apercibimiento de lanzamiento, junto a todos los demás ocupantes que en él se encuentren; ordenándole sacar a su costa los cercos que se hayan construido en aquella porción.

7) Que la demandada debe restituir a su representada, todos los frutos naturales y civiles de la cosa, y todo lo que el suscrito habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad si hubiera tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró la tenencia de hecho de la propiedad; considerándole como poseedor de mala fe para todos os efectos legales.

8) Que la demandada debe indemnizar a su representada de todos los deterioros que por culpa o hecho suyo ha sufrido la cosa, reservándose el derecho a pedir la determinación de los frutos y deterioros a la época de cumplimiento del fallo.

9) Que la demandada debe pagar las costas de la causa.

**En lo principal del escrito de fecha 25 de junio del año 2018,** el abogado Ariel González Carvajal, en representación de la Inmobiliaria Juan Soldado S.A, representada legalmente por Carlos Erler, ambos domiciliados en Carreta Panamericana Norte sin número, Juan Soldado, La Serena, contesta la demanda en su contra y solicita su rechazo, con costas, por las siguientes razones.



Foja: 1

Uno.- La sociedad que representa es dueña ubicado en la comuna de La Serena, calle Panamericana Norte, sin número, Juan Soldado, cuyos deslindes aproximados son los siguientes:

**Al Norte**, con la propiedad de Sociedad Anónima Juan Soldado Consolidada, en una línea quebrada que partiendo de un punto situado aproximadamente a dieciséis metros del eje del ferrocarril a Romeral, se extiende alrededor de ciento ochenta metros hacia el oriente, pasando a cuatro metros del parámetro norte de la Ensacadora de Fosfato.- Luego continúa internándose hacia el sur en alrededor de ciento cincuenta metros, en una línea que pasa a dieciocho metros cuarenta centímetros del muro poniente de la Casa de Fuerza.- Desde un punto situado sobre dicha línea y a más o menos veintiún metros del muro oriente de la maestranza; el deslinde continúa hasta la línea que separa la Maestranza de Caldería, siguiendo luego hacia el oriente por la línea del muro y trasero norte de la Caldería hasta tocar con la Planta de Carbón, en una extensión de alrededor de setenta y cinco metros luego sigue bordeando la planta de Carbón y continúa hacia el oriente en ochenta y cinco metros hasta el borde superior de talud que corre al lado oriente de las canchas auxiliares.- A continuación el límite se desvía hacia el norte, siguiendo el borde superior del talud mencionado en una longitud de más o menos ciento noventa metros hasta topar con un punto situado en una línea que es la prolongación de la mencionada primeramente, que pasa cuatro metros de la Ensacadora de Fosfato.- Desde este punto, el deslinde continua hacia el oriente en alrededor de ciento setenta metros hasta topar con el canal Jaramillo;

**Al Oriente**: en alrededor de ochocientos cuarenta metros con el Fundo Juan Soldado, siguiendo el actual deslinde general de la propiedad de Juan Soldado;

**Al Sur**: en dos partes, con Fundo Juan Soldado, en una con ciento setenta metros y en la otra en cuatrocientos ochenta y siete metros aproximadamente por el deslinde existente de la propiedad de Juan Soldado;



Foja: 1

**Al Poniente:** Con la propiedad de Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, en dos partes.- Una, en una línea quebrada que parte del punto situado en dieciséis metros del eje del ferrocarril a Romeral y se extiende en alrededor de doscientos veinte metros hacia el sur más o menos a ocho metros del actual cierre del ferrocarril, y sigue aproximadamente trescientos setenta metros al sur.- En otra en una línea que circunda la población Juan Soldado y que partiendo del portón de entrada a la población va hacia el oriente más o menos noventa metros hasta un punto situado a seis metros del vértice Sur-Oriente del garaje policlínico, para luego seguir al oriente más o menos ciento treinta metros, pasando más o menos a siete metros cincuenta centímetros de la casa cuatro hasta topar con el canal de la fábrica.- Continúa la línea quebrada siguiendo dicho canal más o menos cuatrocientos metros hacia el sur, hasta luego topar con límite actual de la propiedad de Juan Soldado, siguiendo el sur alrededor de ochenta y cinco metros.- Se excluye un sector que rodea la Tenencia de Carabineros, que teniendo una cabida aproximada de tres mil metros cuadrados, tiene como deslindes norte y poniente el borde superior de un talud existente en la propiedad, sur una línea que va a seis metros del muro sur de la casa y poniente, el borde del camino de acceso a la población.

Lo adquirió este inmueble por tradición que le hizo la Inmobiliaria Bunout S.A, sirviendo de título el aporte en la escritura pública de división de la mentada sociedad, de fecha 30 de mayo de 2011, otorgada en la notaría pública de Santiago servida por Alberto Mozó Aguilar, título inscrito a fojas 5457 número 4257 del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, del año 2011.

Dos.- La sociedad Inmobiliaria Juan Soldado S.A adquirió entonces el dominio de dicho inmueble y su posesión jurídica y material, en dichos términos y en las condiciones actuales, en julio del año 2011; dominio y posesión que también tenían sus antecesores.

a.- La Inmobiliaria Bunout S.A adquirió de la Unión Técnica Automotriz SAC, el mismo terreno, según aporte que consta de escritura



Foja: 1

pública de fecha 17 de marzo de 2011, inscrita a fojas 4853 N°3784 del mismo Registro y Conservador, correspondiente al 2011.

b.- A su vez, Unión Técnica Automotriz SAC adquirió de la industria chilena de vehículos S.A, IVESA, el mismo terreno, por escritura de 14 de septiembre de 1979; título inscrito a fojas 784 número 739 del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, año 1981.

c.- Por división de la Sociedad Unión Técnica SAC, el mismo terreno se aportó a la Industria Chilena de Vehículos S.A, IVESA, según consta de escritura pública de 11 de agosto de 1972, otorgada en la notaría de La Serena que fue de Luz Álvarez. Título inscrito a fojas 604 N°694 del ya mentado Registro y Conservador, del año 1972.

d.- La sociedad Unión Técnica S.A.C adquirió el dominio y posesión de este inmueble por compraventa que hizo a la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, por escritura pública de fecha 15 de enero de 1968; título que se inscribió a fojas 483 número 555 del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena del año 1968.

Tres.- De la secuencia de las sucesivas transferencias del inmueble involucrado en esta litigación, se advierte una cadena perfectamente concordante de títulos que – sumados – acumulan cincuenta años de dominio y posesión registral ininterrumpida, a la cual esta parte y todos los antecesores mencionados agregan una posesión material, pacífica y sin conflictos.

Consecuencialmente, mi representada la sociedad Inmobiliaria Juan Soldado S.A. tiene la calidad de dueña exclusiva y excluyente del inmueble descrito en el punto “uno” de esta contestación, porque ha operado en su favor un modo de adquirir perfectamente legal, cual es la tradición que le hizo un propietario anterior, precedida de un justo título, calidades que comparten todos y cada uno de sus antecesores citados.

Más todavía, afirma que su representada tiene otro título y modo de adquirir, adicional al aporte y tradición referidos, constituido por una prescripción adquisitiva que deriva del hecho de larga data de posesión





Foja: 1

inscrita y material del inmueble, siete años a título personal y más de cincuenta años si se suman las posesiones de sus antecesores.

Anticipa, entonces, que la pretensión de la demandante no tiene asidero ni fundamento legal serio, en modo alguno, pues no tiene la calidad de propietaria de las porciones de terreno que reclama, ni la ha tenido nunca.

Cuatro.- La tesis de la demandante se asila sólo en parte de la historia pretérita del inmueble (más de cincuenta años hacia atrás en el tiempo), pretendiendo advertir una suerte de distorsión en la cadena registral y las sucesivas transferencias del inmueble hoy de dominio de la demandada, con respecto al título original de que deriva.

Señala, al efecto, que el predio de actual dominio de la sociedad Inmobiliaria Juan Soldado S.A. formó parte de un terreno de mayor extensión (80 hectáreas), que a su turno formó parte del denominado Fundo Juan Soldado y que, en síntesis, posteriores subdivisiones de este predio habrían tenido el efecto de extender su cabida, afectando a un predio vecino.

Relata la demandante que en virtud de una transacción convenida entre don Rodolfo Jaramillo Bruce, primitivo dueño del Fundo Juan Soldado, y la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, se transfirió a esta última una parte del referido Fundo, porción de terreno que tuvo una cabida de 80 hectáreas. Tal transacción se habría consumado mediante escritura pública de fecha 17 de diciembre del año 1952 y la singularización del inmueble transferido además de la descripción propia contenida en el contrato de transacción y su debido registro conservatorio, correspondería a la consignada en un plano que las partes elaboraron al efecto, que quedó protocolizado bajo el N°2142, al final del Registro de Instrumentos Públicos de la Notaría en que se extendió el contrato de transacción (notario de Santiago Javier Echeverría Vial), del año 1952, mismo plano posteriormente archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes raíces de La Serena del año 1953, bajo el N° 8.



Foja: 1

Seguidamente la actora indica que la adquirente de dicho predio de 80 hectáreas, esto es, la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, de propia iniciativa e unilateralmente, habría hecho confeccionar dos nuevos planos de su propiedad, con los cuales se habría excedido de la cabida original del inmueble, desplazando su límite hacia el Sur, hasta por una superficie de 2,4 hectáreas.

Estos dos nuevos planos corresponderían a los siguientes:

- Plano agregado bajo el N° 59, al final del Registro de Instrumentos Públicos de la Notaría de La Serena de don Raúl Parga Muñoz, año 1967.
- Plano agregado bajo el N°33 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1972.

Remata su argumento, señalando que la transferencia de parte del inmueble de 80 hectáreas, efectuada por la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada a un tercero, la sociedad Unión Técnica S.A.C. (primera de la cadena de la cual deriva el título de la demandada), habría afectado partes del inmueble de mayor extensión denominado Fundo Juan Soldado, vecino por el costado Sur, afectando a este inmueble y, hoy en día, al denominado Lote Uno resultante de su subdivisión, predio del cual la demandante sería propietaria.

Cinco.- Sostiene que la tesis de la contraria falla por varias razones.

a.- La primera, porque no es efectivo que exista alguna distorsión sustancial entre los deslindes y cabida que describe la inscripción original del terreno de 80 hectáreas, que adquirió la sociedad de Cemento por transacción convenida con Rodolfo Jaramillo.

b.- La segunda, porque tampoco existen diferencias sustanciales entre el plano original del predio de 80 hectáreas transferido a la sociedad anónima de cemento, con los planos que posteriormente se elaboraron por esta sociedad. Un examen prudente de los mismos permite concluir, que más allá de las



Foja: 1

imperfecciones y márgenes de error entendible por las técnicas deficientes de la época, que son documentos coincidentes y que no hay diferencias entre sí.

c.- La tercera, porque la demandante incurre en una seria inconsistencia, a saber, confronta dos predios que hoy en día no existen, como el ex Fundo Juan Soldado, por una parte, y la porción de terreno de 80 hectáreas escindida en el mismo, por otra; en circunstancias que ni la demandante es dueña del ex Fundo Juan Soldado ni la demandada lo es del predio originalmente transferido a la sociedad anónima.

Tal confusión lleva al demandante a singularizar retazos de terreno sobre la base de deslindes que no son los señalados para el Lote 1, en el registro conservatorio y plano, ni los señalados para el predio de la demandada. Por tanto, el demandante ha errado en la debida singularización de lo que pretende reivindicar.

d.- La cuarta, porque es evidente que si fuera certero el análisis de la contraria, es evidente que estaría reconociendo posesión inscrita y material de su parte, al menos desde el año 1967, sobre los terrenos discutidos; posesión que sumada a la de sus antecesores supera los 50 años. De esta manera, en el peor de los casos, la demandada se habría hecho dueña de los terrenos reivindicados por la prescripción adquisitiva, que ha habría operado por aplicación de los artículos 2507 y siguientes del Código Civil –acción que ejerce en el primer otrosí-.

Luego de fundar en derecho su defensa, y previas citas legales, termina solicitando se rechace la demanda en su contra, con costas.

**En el primer otrosí del mismo escrito**, el abogado Ariel González Carvajal, en la representación que inviste, deduce demanda reconvencional contra de la sociedad Agrícola Jorge Guzmán e Hijos Limitada, persona jurídica del giro de su nombre, representada por doña Mercedes Guzmán Helo y por don Félix Eduardo Guzmán Helo, empresarios, todos domiciliados en Fundo Juan Soldado, La Serena.



Foja: 1

La interpone a fin que se declare la prescripción adquisitiva a favor de la sociedad Inmobiliaria Juan Soldado S.A, respecto de toda y cualquier parte de la superficie del ex Fundo Juan Soldado, hoy Lote 1 resultante de su subdivisión, que se encuentre comprendida dentro de los límites del inmueble ubicado en Panamericana Norte sin número, La Serena, de propiedad de la demandante reconvencional, actualmente inscrito a fojas 5457 número 4257 en el Registro de Propiedad del Conservador de esta ciudad, correspondiente al año 2011; especialmente aquellos retazos que son objeto de la acción reivindicatoria interpuesta como demanda principal.

La funda en los siguientes argumentos.

1.- Como ya dijo, su representada es dueña y poseedora del inmueble ubicado en la comuna de La Serena, Juan Soldado, calle Panamericana Norte sin número, cuyos deslindes según sus títulos son los citados en lo principal de su escrito.

Reitera que la Inmobiliaria Juan Soldado S.A adquirió este inmueble por aporte y tradición que le hizo la Inmobiliaria Bunout S.A, en escritura pública de división de la mentada sociedad, otorgada el 30 de mayo de 2011, en la Notaría de Santiago de Alberto Mozó, inscrita a fojas 5457 número 4257 en el Registro de Propiedad del Conservador de esta ciudad, correspondiente al año 2011.

Agrega que desde la fecha de su adquisición, en julio de 2011, su representada mantiene el dominio y posesión inscrita y material de dicho inmueble, ejecutando diversas actividades como fabricación de muebles, agricultura, vivero, packing y manteniendo allí diversas edificaciones, dependencias e instalaciones propias de estos quehaceres, además de una cancha deportiva de recreación; todo dentro de un recinto debidamente cercado y físicamente delimitado.

Como dijo también en lo principal del escrito, texto que da por reproducido para esta demanda reconvencional, los antecesores en el dominio y posesión del inmueble, lo poseían –material y registralmente- con los



Foja: 1

misimos exactos deslindes de su representada, sin alteraciones desde el año 1968; según da cuenta la cadena de inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces de La Serena; ya citadas en lo principal.

2.- Menciona que sobre el inmueble descrito en el punto 1, Inmobiliaria Juan Soldado S.A tiene posesión inscrita y material, pacífica e ininterrumpida, desde el momento mismo que lo registró a su nombre; como ya dijo, desde el 26 julio de 2011.

Así, afirma que su posesión pacífica y regular inició a consecuencia de un justo título, consistente en el aporte que le cupo en el proceso de división de la sociedad Inmobiliaria Bunout S.A; título de consta de la mentada escritura pública de fecha 30 de mayo de 2011.

Menciona que, desde ese mismo monto, lo ocupa efectivamente, con la más íntima convicción de propietaria exclusiva.

Por lo anterior, cumple a cabalidad las exigencias legales para haber adquirido dicho inmueble mediante la prescripción adquisitiva ordinaria o, en cualquier caso extraordinaria, atendiendo que tiene siete años continuos y propios de posesión exclusiva, y más de cincuenta años si se agrega la posesión de sus antecesores, ya referidos.

3.- La demandante reconvencional cita a la demandante principal, en sus alegaciones y explicaciones fundantes de la reivindicación.

4.- Para luego indicar que las señaladas porciones de terreno, objeto de la reivindicación, se encuentran dentro de los límites descritos en el título del predio de su representada (fojas 5457, número 4257, año 2011), y se encuentran incorporados también dentro de los planos que la demandada reconvencional cuestiona como inexactos (plano N°59 de 1967, Notaría Parga, La Serena, y plano N°33, Registro de Propiedad, La Serena, 1972).

Concluye que, en consecuencia, corresponde a su representada la posesión inscrita sobre las dos porciones de terreno reivindicadas (supuestas ocupaciones), desde julio del año 2011 y, agregando a sus antecesores, desde



Foja: 1

el año 1968. También le corresponde la posesión material de los mismos, cuestión no controvertida en la causa.

5.- Sostiene que atendido lo anterior, y sea que tenga razón la demandante principal en su alegación (que su parte no reconoce) de que la Sociedad de Cementos Juan Soldado Consolidada elaboró, en el año 1967, planos que excedieron los deslindes originales de que era dueña y que, a consecuencia de ello, vendió terrenos con deslindes que se internaron en el predio vecino –costado sur del Lote 1 resultante de la subdivisión del ex fundo Juan Soldado-, resulta ineludible concluir que el dominio de la demandada reconvencional y/o sus antecesores, sobre los mentados retazos de terreno, se ha extinguido por efecto de la prescripción adquisitiva de la demandante reconvencional, derivada de la circunstancia de haber adquirido la posesión material e inscrita de dichos terrenos, en mayor extensión, por el lapso que determina la ley para reconocerla como su actual y única dueña y poseedora.

6.- Previas citas legales, alega la prescripción adquisitiva ordinaria y, subsidiariamente, prescripción adquisitiva extraordinaria, para cuyo efecto suma la posesión de las mencionadas antecesoras, que totalizan una cadena posesoria de más de cincuenta años.

7.- Reitera, por último, que ni la demandada reconvencional ni sus antecesoras en el dominio del Lote Uno del ex Fundo Juan Soldado, han tenido en momento alguno la posesión material de los retazos de terreno que se pretenden reivindicar, pues tales terrenos han sido sistemática y pacíficamente ocupados y debidamente delimitados por la sociedad de Cemento Juan Soldado Consolidada, posesión material que se traspasó, sucesivamente, a la sociedad Unión Técnica SAC, Industria Chilena de Vehículos (IVESA), Unión Técnica Automotriz SAC e Inmobiliaria Bunout S.A, en una cadena ininterrumpida hasta Inmobiliaria Juan Soldado S.A.

Finalmente, solicita tener por interpuesta demanda reconvencional en contra de la demandante de autos Sociedad Agrícola Jorge Vergara e Hijos Limitada, representada por Mercedes Guzmán Helo y Félix Eduardo Guzmán Helo, todos ya individualizados, y en definitiva declarar:



Foja: 1

- a. Que el Inmobiliaria Juan Soldado S.A es la actual dueña de toda y cualquiera porción de terreno del predio ex Fundo Juan Soldado, hoy Lote Uno resultante de su subdivisión, que se encuentre superpuesta o dentro de los límites del inmueble Juan Soldado, ubicado en Panamericana Norte sin número, La Serena, inscrito a su favor a fojas 5457 número 4257 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2011; por haberlos adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria o, en su defecto, prescripción adquisitiva extraordinaria, sin perjuicios de los demás títulos y modos que pudiera concurrir a su favor.
- b. Que los terrenos referidos en el punto 3 de la demanda reconvencional, denominados por el demandante principal como “primera ocupación” y “segunda ocupación”, de una superficie de 1,34 hectáreas y 0,14 hectáreas, respectivamente, se encuentran dentro de los deslindes consignados en el citado título de la demandante reconvencional (fojas 5457, número 4257, año 2011) y, en consecuencia, pertenecen a Inmobiliaria Juan Soldado S.A por la prescripción adquisitiva solicitada, disponiendo la cancelación parcial de la inscripción de dominio de la demandada reconvencional respecto del Lote Uno resultante de la subdivisión del ex Fundo Juan Soldado, de fojas 817, número 713 del Registro de Propiedad del citado Conservador, correspondiente al año 1996, en aquella parte que determine comprenden los retazos afectos a la declaratoria de prescripción adquisitiva que se alega.
- c. Que la demandada reconvencional queda condenada al pago de las costas de la causa.

**En lo principal del escrito de fecha 4 de julio del año 2018,** la demandante principal evacúa la réplica a la demanda de reivindicación, en los siguientes términos.



Foja: 1

1) Refiere que la demandada ha sostenido que no existe distorsión substancial entre los deslindes, específicamente, en el deslinde sur de la propiedad que adquirió de la sociedad Unión Técnica S.A.C., y sus antecesores en el dominio de su predio, cuyas transferencias ha detallado minuciosamente, hasta llegar a la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, que es la que en definitiva adquirió por primera vez el paño de 80 hectáreas por medio del contrato de transacción celebrado entre la anterior y el entonces propietario del Fundo Juan Soldado, don Rodolfo Jaramillo Bruce.

Alega que para desechar este argumento, basta confrontar el plano que los contratantes en esa misma oportunidad acordaron confeccionar e hicieron parte de la referida transacción, en el cual se individualizaron los terrenos e hicieron protocolizar en el Registro de Instrumentos Públicos de esa misma Notaría y fecha, bajo el N° 2142; posteriormente registrado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1953, bajo el N° 8.

En su concepto, no cabe duda entonces que la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, antecesora en el dominio del inmueble de la demandada, adquirió por el modo de adquirir denominado tradición al inscribir ésta a su nombre las 80 hectáreas objeto de dicha transacción. Superficie que los contratantes se preocuparon detalladamente en registrar en un plano, que reitera fue parte del contrato de transacción.

En este plano quedó cumplidamente detallada la cabida y deslindes perfectos de este segmento que fue objeto de la transacción en comento.

Sin embargo, la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, procedió a confeccionar, como advirtió en la demanda, nuevos planos del terreno de su propiedad, a saber: Uno) Plano protocolizado al final del Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al sexto bimestre del año 1967 de la Notaría que fuera de don Raúl Parga de La Serena, bajo el Nro. 59; y, Dos) Plano que requirió que se agregara bajo el N° 33 del Registro de Propiedad del año 1972 en el Conservador de Bienes Raíces de La Serena.





Foja: 1

Estos dos nuevos planos, los utilizó para subdividir las 80 hectáreas que le habían sido transferidas por el que fuera dueño del Fundo Juan Soldado, don Rodolfo Jaramillo Bruce, sin que hubiera necesidad alguna de hacerlos de nuevo toda vez que este terreno se hallaba ya determinado con precisión en el plano confeccionado por ambos al celebrar la transacción.

Luego, la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada procedió posteriormente a subdividir sus 80 hectáreas utilizando estos dos nuevos planos, que tiene diferencias substanciales con el plano confeccionado en la transacción, que determina la cabina verdadera del retazo.

En efecto, este nuevo plano registra un agrandamiento indebido hacia el deslinde sur del retazo de 80 hectáreas en, a lo menos, 2,4 hectáreas, precisamente cuando deslinda con el Lote Nro. 1 del ex Fundo Juan Soldado, continuador del referido fundo que se subdividió, que se introduce en el deslinde norte de este último inmueble.

Esta internación dio origen a los dos segmentos de terreno que se demandan.

En todo lo demás, reitera las alegaciones y fundamentos jurídicos vertidos en su demanda de reivindicación.

**En el primer otrosí del escrito de 4 de julio de 2018**, la demandante y demandada reconvencional contesta la demanda reconvencional interpuesta por la demandada la Inmobiliaria Juan Soldado S.A, representada por don Carlos Giorgio Erler Godoy, alegando que carece de todo fundamento.

Al efecto, reitera los argumentos expuestos en la demanda principal y en la réplica.

Manifiesta que la demandada no pudo haber adquirido por tradición ninguno de los dos segmentos o retazos de terreno que su parte está reivindicando en autos, dado que estos terrenos jamás estuvieron dentro de los que le fueron transferidos por el propietario original el dueño del ex Fundo Juan Soldado de La Serena, don Rodolfo Jaramillo Bruce, a la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldada Limitada, por transacción.



Foja: 1

Ya advirtió en sus presentaciones anteriores que esta sociedad cementera confeccionó nuevos planos varios años después de haber entrado en dominio de este lote de 80 hectáreas, y que con estos nuevos planos agrandó el deslinde sur del mismo en 2,4 hectáreas, aproximadamente, y procedió subdividirlo en varios lotes que posteriormente vendió y transfirió, en la secuencia que también mencionó en la demanda y que da por reproducida.

Con estos antecedentes, defiende que jamás puede alegarse la prescripción adquisitiva por parte de la demandada, toda vez que ésta tendría que haber poseído en forma inscrita los dos predios reivindicados por su parte, cuestión que jamás ha hecho, dado que siempre han formado parte del Lote Nro. 1 del Fundo Juan Soldado.

En efecto, reitera que “no se adquieren por la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa tradida o entregada”, de esta forma si su antecesor y los anteriores a éste hasta llegar a la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, no tenían este derecho no podían transmitírselos en forma secuenciada hasta llegar a la demandada de este juicio.

En definitiva, el solo cambio de plano efectuado por su antecesora en el dominio, la Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, no le sirve para haber adquirido la posesión.

En otras palabras, explica que si no se le transfirieron más terrenos que los señalados en los títulos con que los adquirió, no puede después de verificarse la tradición, el adquirente, agrandar o hacer crecer el terreno sobre el cual recayó la misma, ordenando confeccionar nuevos planos a su amaño donde aparezca el predio tradido con mayor cabida a la que se transó, dado que es un principio de derecho que nadie puede mejorar sus propios títulos ni puede adquirir otros derechos que los transmisibles del propio tradente que tenía sobre la cosa tradida.

Finalmente, solicita tener por contestada la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva, rechazándola en todas sus partes, con costas.



Foja: 1

**En lo principal del escrito de fecha 12 de julio del año 2018**, la parte demandada evacúa el trámite de la dúplica a la demanda principal, alegando que ya que la demandante no ha expuesto nada adicional en su escrito de réplica, su parte reitera toda la exposición de hechos, aseveraciones, alegaciones, excepciones y fundamentos contenidos en la contestación.

**En el primer otrosí del escrito de fecha 12 de julio del mentado año**, la demandada y demandante reconvencional reitera también todo el contenido y alegaciones vertidas en su escrito de demanda reconvencional.

Al respecto, precisa que la demanda reconvencional no se funda, como mal entendió la contraria, en que su parte adquirió por tradición los retazos de terreno que pretenden reivindicar; sin perjuicio de sostener que su parte es dueña de los terrenos del juicio por tradición, ha sostenido, adicionalmente, que ha operado a su favor la prescripción adquisitiva, derivada de la posesión que detenta sobre los bienes en disputa, por el tiempo previsto en la ley.

Por lo demás, el solo hecho de ser sujeto pasivo de una acción reivindicatoria supone un reconocimiento del demandante respecto de la calidad de poseedor de la persona que demanda. Partiendo de esa base, su parte persigue una declaración de prescripción adquisitiva del predio que actualmente registra a su nombre, en el que se comprenden los retazos de terreno que la parte contraria pretende reivindicar; posesión material y registral reconocida por la demandada reconvencional, al demandar que se cancele la inscripción conservatoria de su parte y que le restituya las porciones demandadas.

**En escrito de fecha 24 de julio del año 2018**, la demandada reconvencional evacuó el trámite de la dúplica a la demanda reconvencional, reiterando como improcedente la acción reivindicatoria reconvencional esgrimida por la demandada principal por los siguientes aspectos de hecho y derecho.



Foja: 1

Primero, hay una falta de singularización del inmueble o retazo sobre el que se ejerce la acción reivindicatoria, presupuesto o condición indispensable para que pueda prosperar esta acción.

Según las inscripciones mentadas anteriormente, desde la sociedad cementera hasta los títulos de la actora reconvencional, cabe sólo concluir que esta última nunca tuvo la posesión inscrita de los terrenos que demanda porque la inscripción de dominio en que se ampara, producto de la cadena de transferencias antes citada, no pudo transferírselas pues nadie puede transferir otros derechos que lo que se poseen, por ello no puede alegar la posesión de los inmuebles que demanda y en consecuencia, no cabe declarar la prescripción adquisitiva de ellos.

Recuerda que la posesión inscrita de los bienes raíces se pierde solamente en los casos del Art. 728 del Código Civil, y los mencionados anteriormente no lo son respecto del demandante reconvencional.

Además, cierra esta conclusión el Art. 724 del mismo Código, en el sentido si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, nadie puede adquirir la posesión de ella sino por este medio.

La disposición contenida en el Art. 924 del mismo Código en referencia señala que la posesión de inmuebles inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible prueba alguna de posesión con que se pretende impugnarla.

Finalmente el Art. 2505 del cuerpo legal en comento, señala que “Contra título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces...., sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”.

En consecuencia, para adquirir por prescripción el actor reconvencional tendría que ser poseedor inscrito de los terrenos que se reclaman por la acción principal reivindicatoria de este juicio, y no lo es.



Foja: 1

Así las cosas, es claro que el actor reconvencional carece de posesión alguna para impetrar la prescripción adquisitiva ordinaria.

**En audiencia de fecha 21 de agosto del año 2018**, con la asistencia de los abogados de ambas partes, se realizó el llamado a conciliación, la que no se produjo.

**Por resolución de fecha 7 de diciembre del año 2018, modificada en otra de fecha 2 de diciembre de 2019**, se recibió la causa a prueba por el término legal, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos del caso.

**En resolución de fecha 21 de febrero del año en curso**, se citó las partes a oír sentencia.

### **Considerando.**

#### **I.- De las objeciones documentales.**

**Primero.** Que en el tercer otrosí del escrito de fecha 25 de junio del año 2018, a folio 11 del cuaderno principal, la demandada y demandante reconvencional objetó los documentos acompañados por la contraria en el primer otrosí de su demanda, números 1 y 2, consistentes en supuestas copias autorizadas de planos. Los objeta por no corresponder a copias auténticas de los planos que se dice acompañar, sino a meras fotografías incompletas, que no permiten visualizar su contenida; en consecuencia, los objeta de inexactos.

La misma objeción documental fue reiterada a folio 68 del mismo cuaderno, el 20 de diciembre de 2019, a raíz de la ratificación de documentos del primer otrosí de la demanda, efectuada en presentación del 16 de diciembre del mismo año, a folio 63.

**Segundo.** Que en el segundo otrosí del escrito de fecha 4 de julio del año 2018, a folio 14, la demandante y demandada reconvencional evacuó el traslado a la objeción de los planos, alegando no cabe objeción alguna por las razones expresadas, ya que todos ellos son copias autorizadas de los citados, otorgadas por el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, por lo que



Foja: 1

constituyen instrumentos públicos y así debe valorárseles; debiendo rechazar la objeción planteada.

El traslado a la objeción fue reiterado a folio 3 del cuaderno de objeción documental, en fecha 7 de enero del año en curso, a raíz de la reiteración de la objeción.

**Tercero.** Que pasando a resolver el incidente de objeción documental, cuyo fallo quedó para definitiva en resolución del 3 de febrero del año en curso, a folio 6 del cuaderno respectivo, cabe señalar que éste se ha incoado contra los siguientes documentos que el demandante hace consistir como copia autorizada del plano protocolizado en el Registro de Instrumentos Públicos del Notario de Santiago, don Javier Echeverría, correspondiente al sexto bimestre del año 1953, bajo el número 2142; copia del mismo plano, agregado bajo el número 8 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1953; copia del plano protocolizado en el Registro de Instrumentos Públicos del ex Notario de La Serena, don Raúl Parga, correspondiente al sexto bimestre del año 1967, bajo el número 59; copia del plano agregado bajo el número 33 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1972.

**Cuarto.** Que al observar los documentos mentados, es posible advertir a esta sentenciadora que efectivamente consisten en meras fotografías de lo que al parecer serían los planos que el demandante indica; de esta manera, no constituyen, en caso alguno, copias simples o autorizadas de los mismos, pareciendo difícil visualizar su contenido. Por esta razón, siendo inexactos los instrumentos, es procedente acoger la impugnación documental formulada por la demanda y demandante reconvencional.

## **II. De la prueba.**

**Quinto.** Que la demandante y demandada reconvencional acompañó en parte de prueba los siguientes documentos:



Foja: 1

**En el primer otrosí de su demanda, ratificados lo principal del escrito de fecha 16 de diciembre de 2019, a folio 63 –con exclusión de los objetados- y acompañados también materialmente, mediante presentación de 16 de enero del presente, a folio 95. Todos custodiados en la secretaría del tribunal bajo los números 173-2020 y 174-2020.**

1.- Copia autorizada del contrato de transacción de fecha 17 de diciembre del año 1952, otorgado ante el Notario de Santiago don Javier Echeverría, suscrita entre don Rodolfo Jaramillo Bruce y la sociedad de Cemento Juan Soldado Consolidada.

2.- Croquis de superposición entre el plano agregado bajo el número 8 del Registro de Propiedad del año 1953 y el agregado con el número 33 del año 1973, ambos del Conservador de Bienes Raíces de La Serena.

3.- Croquis de la primera y la segunda internación a que alude el demandante en su libelo, del predio del demandado en el Lote número Uno del demandante.

4.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 238 número 283 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1969, a favor de Bethelen Chile Iron Mines Company.

5.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 531 vuelta, número 662 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1971, a favor de Compañía de Acero del Pacífico.

6.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 744 vuelta, número 862 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1972, a favor de la sociedad Nicanor Marticorena y Compañía Limitada.

7.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 592 vuelta, número 682 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de



Foja: 1

La Serena, correspondiente al año 1972, a favor de la Corporación de Fomento a la Producción.

8.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 890, número 782 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1978, a favor de Universidad Técnica del Estado, actual Universidad de La Serena.

9.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 1327, número 1238 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1981, a favor del Fisco de Chile, Tenencia de Carabineros.

10.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 423 vuelta, número 356 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1982, a favor de Compañía Minera del Pacífico S.A.

11.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 1515, número 1396 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2002, a favor de Inmobiliaria Vasco de Gama.

12.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 483, número 555 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1968, a favor de Sociedad Unión Técnica SAC.

13.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 604, número 694 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1972, a favor de Industria Chilena de Vehículos Sociedad Anónima, Ivesa.

14.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 784, número 739 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1981, a favor de Unión Técnica Automotriz S.A.C.





Foja: 1

15.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 4853, número 3784 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2011, a favor de Inmobiliaria Bunout S.A.

16.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 5457, número 4257 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2011, a favor de Inmobiliaria Juan Soldado S.A.

17.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 336, número 389 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1925, a favor de Oscar Tejeda Lawrence.

18.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 180 vuelta, número 231 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1929, a favor de Rodolfo Jaramillo Bruce.

19.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 77 vuelta, número 81 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1953, a favor de Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada.

20.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 250 vuelta, número 345 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1955, a favor de doña Teresa Barriga de Jaramillo.

21.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 84 vuelta, número 96 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1964, a favor de Jorge Guzmán Vergara.

22.- Copia autorizada del plano de subdivisión del Fundo Juan Soldado, agregado bajo el número 21 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1996.

23.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 817, número 713 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La



Foja: 1

Serena, correspondiente al año 1996, a favor de la sociedad Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada, respecto de los Lotes 1 y 2 resultantes de la subdivisión del Fundo Juan Soldado.

24.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 1402, número 591 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2016, donde consta la personería respecto de la sociedad Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada.

25.- Copia del plano protocolizado en el Registro de Instrumentos Públicos del Notario de Santiago, don Javier Echeverría, correspondiente al sexto bimestre del año 1953, bajo el número 2142.

26.- Copia del plano agregado bajo el número 8 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1953.

**Sexto.** Que la demandada y demandante reconventional acompañó en parte de prueba los siguientes documentos:

**En el segundo otrosí de su escrito de fecha 25 de junio de 2018:**

1.- Copia autorizada de la inscripción de dominio de fojas 5457, número 4257 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2011, a favor de Inmobiliaria Juan Soldado S.A.

**En escrito de fecha 23 de diciembre del año 2019, a folio 70; acompañados materialmente, también, en escrito de 26 de diciembre del mismo año, a folio 79 y 80, custodiados en la secretaría del tribunal bajo el número 3672-2019:**

2.- Copia autorizada del plano agregado bajo el N°8, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1953.



Foja: 1

3.- Copia autorizada del plano agregado bajo el N°33, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1972.

4.- Copia autorizada del plano protocolizado bajo el N°59 bis, al final del Registro de Instrumentos Públicos del Sexto Bimestre del año 1967 de la Notaría de La Serena, de don Raúl Parga Muñoz.

**En escrito de fecha 23 de diciembre de 2018, a folio 71:**

5.- Copia autorizada de la escritura pública de compraventa “S.A. Cemento Juan Soldado Consolidada a Sociedad Unión Técnica S.A.C.” suscrita con fecha 15 de enero de 1968, ante el Notario Público don Claudio Illanes Ríos.

6.- Copia autorizada de escritura pública de fecha 11 de agosto de 1972, suscrita ante la Notario Público doña Luz Álvarez Madariaga, que contiene la reducción a escritura pública del acta de la Junta Extraordinaria de Accionistas de “Unión Técnica Sociedad Anónima Comercial” celebrada con fecha 11 de abril de 1972; **acompañada materialmente**, en escrito de 26 de diciembre del mismo año, a folio 79 y 80, **custodiado en la secretaría del tribunal bajo el número 3672-2019.**

7.- Copia autorizada de escritura pública de compraventa “Unión Técnica Automotriz S.A.C. a Industria Chilena de Vehículos S.A.I. en liquidación” suscrita con fecha 14 de septiembre de 1979, ante el Notario Público don José Valdivieso Muñoz.

8.- Copia autorizada de escritura pública de aclaración y rectificación “Industria Chilena de Vehículos S.A.I. en liquidación y Unión Técnica Automotriz S.A.C.” suscrita con fecha 10 de febrero de 1981, ante el Notario Público don José Valdivieso Muñoz.

9.- Copia autorizada de escritura pública de fecha 17 de marzo de 2011, suscrita ante don Oscar Peluchonneau Cádiz, Notario Público Suplente del Titular, don Alberto Mozó Aguilar, que contiene la reducción a escritura



Foja: 1

pública del acta de la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad “Unión Técnica Automotriz S.A.” celebrada con fecha 2 de marzo de 2011.

**En escrito de fecha 23 de diciembre de 2018, a folio 72; acompañados materialmente en escrito de 26 de diciembre del mismo año, a folio 79 y 80; custodiados en la secretaría del tribunal bajo el número 3672-2019, con excepción del signado con el número 10:**

10.- Copia autorizada de escritura pública de fecha 30 de mayo de 2011, suscrita ante el Notario Público, don Alberto Mozó Aguilar, que contiene la reducción a escritura pública del acta de la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad “Inmobiliaria Bunout S.A.” celebrada con fecha 30 de mayo de 2011.

11.- Copia autorizada de la inscripción de fojas 483 N°555 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1968.

12.- Copia autorizada de la inscripción de fojas 604 N°694 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1972.

13.- Copia autorizada de la inscripción de fojas 784 N°739 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1981.

14.- Copia autorizada de la inscripción de fojas 4.853 N°3.784 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2011.

15.- Copia autorizada de la inscripción de fojas 5.457 N°4.257 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 2011.

**Séptimo.** Que la parte demandada y demandante reconvencional también rindió prueba testimonial, en audiencia de fecha 4 de diciembre del año 2019, consistente en las declaraciones de don Fernando Marcellino



Foja: 1

Maddaleno Herrera y de don Franz Mohor Pinto, quienes legalmente interrogados y sin tacha prestaron declaración a los puntos séptimo y octavo de la interlocutoria de prueba.

**Octavo.** Que en fecha 27 de enero del año en curso, a folio 98, se evacuó el informe por el perito mensurador, ingeniero geomensor, don Gilberto Henry Cisternas Olivares, el que se puso en conocimiento de las partes por resolución del 28 de enero.

El perito concluye “Se debe respetar los deslindes de la cabida del retazo de 80 hectárea, descrita en La transacción más antigua y valedera suscrita con fecha 17 de diciembre de 1952, bajo el N° 2142 en Santiago, y este mismo registrado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1953 bajo el N° 8, que en ambos siendo los mismos plano, describe claramente sus deslindes y medidas de sus lados, sobre todo los del lado norte que hasta el día de hoy se encuentran en terreno como testimonio fiel de sus límites. Además, que se debe respetar también la cabida del retazo de 80 Hectáreas del fundo Juan Soldado descritas, es por eso que al cumplir con estos dos puntos nacen estas dos Áreas de internación que afectan al Lote Uno.”

En resumen, informa “la existencia de dos áreas de internación en el lado Sur; la Primera de 0,34 hectáreas y la Segunda de 1,34 hectáreas, amabas Afectan al Lote Numero Uno.”(sic)

**Noveno.** Que en fecha 1 de febrero del año en curso, a folio 101, se evacuó el informe pericial elaborado por don Rodrigo Valdebenito Gajardo, ingeniero en geomensura y perito judicial, el que se puso en conocimiento de las partes por resolución del 3 de febrero recién pasado.

En sus conclusiones, el perito consigna: “Que a este perito le ha encargado S.S., proceder a la realización de un informe pericial con el objeto que se pronuncie sobre los siguientes puntos:

1.- Dilucidar si es efectivo que estas porciones de terreno del predio denominado Lote Uno resultante de la subdivisión del resto del Fundo Juan



Foja: 1

Soldado, de propiedad de la demandada reconvencional, identificadas en la demanda principal de esta causa bajo la denominación de “Primera Ocupación” y “Segunda Ocupación”, se encuentran dentro de los límites descritos en el título del predio de la sociedad Inmobiliaria Juan Soldado S.A., determinando la superficie que comprende el abarcamiento en este caso, elaborándose junto al respectivo informe el o los planos que correspondan para la debida inteligencia.

Respuesta: No es efectivo que las porciones de terreno del predio denominado Lote Uno resultante de la subdivisión del resto del Fundo Juan Soldado, de propiedad de la demandada reconvencional, identificada en la demanda principal de esta causa bajo la denominación de “Primera Ocupación”, se encuentre dentro de los límites descritos en el título del predio de la sociedad Inmobiliaria Juan Soldado S.A. Respecto de la “Segunda Ocupación”, existe una medida que excede lo indicado en los títulos (se expone en letra a).

Los títulos de dominio de la propiedad de la Inmobiliaria Juan Soldado S.A., rolan a fojas 5457 N° 4257 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, año 2011 y los deslindes según se señalan en el registro son aproximados.

Por otra parte, el plano agregado bajo el N°33 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1972, da cuenta de elementos geográficos naturales y elementos artificiales (construcciones), sobre los cuales se definieron los deslindes que se indican en sus títulos. Estos elementos se han levantado (planimetría) y se han expuesto en el plano N°1981-2018, adjunto al presente informe.

El análisis comparativo de títulos de dominio, plano inscrito en los registros y plano resultante del levantamiento planimétrico efectuado en esta pericia, permite determinar que existen diferencias entre las medidas que indican sus títulos y lo existente en terreno. Estas diferencias se indican en el plano N°1981-2018 con nubes de revisión.



Foja: 1

De acuerdo con lo expuesto en el párrafo anterior, se indicarán las diferencias encontradas en los deslindes que intervienen en las zonas identificadas como primera ocupación y segunda ocupación:

a) Deslinde poniente: Con la propiedad de Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, en dos partes. Una, en una línea quebrada que parte del punto situado a dieciséis (16) metros del eje del Ferrocarril a Romeral y se extiende en alrededor de doscientos veinte (220) metros hacia el Sur más o menos a ocho (8) metros del actual cierre de ferrocarril, hasta el camino de acceso a la Fábrica, donde toma la línea del cierre del ferrocarril, y sigue aproximadamente trescientos setenta (370) metros al Sur.

De acuerdo con las mediciones, esta línea tiene una longitud de trescientos setenta y ocho metros (378.04) al sur.

De esta manera, en el sector denominado segunda ocupación, se genera un área (Internación) de 1161,78m<sup>2</sup>, cuyos lados son: 8,04 metros y 144,50 metros, respectivamente.

b) Deslinde oriente: En alrededor de ochocientos cuarenta (840) metros con Fundo Juan Soldado, siguiendo el actual deslinde general de la propiedad de Juan Soldado.

De acuerdo con las mediciones, esta línea tiene la longitud de ochocientos cincuenta y nueve coma noventa y tres (859.93) metros al sur. Esta diferencia se produce debido a que en el plano N°33 el vértice se posiciona al sur del estanque de agua, mientras que según la medida indicada en el título (840 metros), este vértice se ubicaría al norte del estanque de agua, en ambos casos, no se produciría internación en el sector denominado “Primera Ocupación”.

Respecto del plano agregado bajo el N°8 al final del Registro de Propiedad del año 1953, se puede determinar que no concuerda con los títulos inscritos en el registro (ver figura N°7 y figura N°12), las medidas indicadas en los deslindes no corresponden con la realidad física del terreno.”(sic)

### **III.- Del fondo.**



Foja: 1

**Décimo.** Que, primero, se analizará la acción reivindicatoria interpuesta en autos como demanda principal, la cual se ha definido por el artículo 889 del Código Civil, como “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 tanto, es la acción del dueño no poseedor contra el poseedor no dueño, a fin que se declare su dominio y se condene al poseedor a restituir la cosa en litigio.

Para que esta acción prospere, es menester que concurran tres requisitos, a saber: a) que se trate de una cosa susceptible de reivindicar; b) el actor sea dueño de la cosa que se pretende reivindicar y c) el reivindicante esté privado de su posesión y que ésta la ejerza la parte demandada. La ausencia de cualquiera de ellos impide que la acción pueda ser acogida.

Ahora, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde al demandante probar la concurrencia de los mismos.

**Undécimo.** Que sobre el primero de los presupuestos, cabe mentar que la cosa a reivindicar ha de ser singular, quedando excluidas, derechamente, las universalidades jurídicas y eventualmente, las universalidades de hecho, cuando no está suficientemente individualizado el conjunto. La singularidad exigida debe comprenderse particularmente en un significado de determinación en sus contornos; la cosa ha de estar claramente individualizada. (Daniel Peñailillo Arévalo, “Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales.” Editorial Jurídica de Chile, cuarta edición, año 2009, pp. 230-231).

Según el diccionario de la Real Academia Española, “individualizar” alude al verbo transitivo individuar, el que a su vez significa “especificar algo, tratar de ello con particularidad y por menor”.

Se ha dicho, también, que el bien que se reivindica debe determinarse e identificarse en forma tal que no quepa duda alguna que la cosa cuya restitución se reclama es la misma que el reivindicado posee; respecto de los inmuebles, es necesario fijar de manera precisa la situación, cabida y linderos.





Foja: 1

(Arturo Alessandri, Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic, "Derecho Civil, Tratado de los Derechos Reales", Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, 1993, página 266).

**Duodécimo.** Que del tenor del libelo pretensor, es claro que el demandante reivindica dos porciones o retazos de terreno, denominados por él como “primera ocupación” y “segunda ocupación”, de una superficie de 1,34 y 0,14 hectáreas, respectivamente. Alega que dichos polígonos se habrían generado por la internación del predio de la demandada, inscrito a fojas 5457 número 4257 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, del año 2011, en dos sectores del denominado Lote número 1 resultante de la subdivisión del ex Fundo Juan Soldado, inscrito a su nombre a fojas 817 número 713 del mismo Registro y Conservador, correspondiente al año 1996.

Explica que dicha superposición se habría ocasionado con el desplazamiento del deslinde sur del predio de la demandada, mediante la confección del plano protocolizado bajo el número 59 del Registro de Instrumentos Públicos del año 1967, en la Notaría que fuera de don Raúl Parga Muñoz, e inscrito con el número 33 en el Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, correspondiente al año 1972, con cargo a los cuales la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada –antecesora remota en el dominio de la demandada- procedió a transferir su propiedad, incrementando su superficie en un total de 1,44 hectáreas.

Indica que la primera porción, de 1,34 hectáreas, tendría los siguientes deslindes: norte, en 159,60 metros; sur, en 139,16 metros; oriente, en 84,64 metros y poniente, 94,05 metros; mientras que la segunda porción, de 0,14 hectáreas, estos otros: norte, en 140,87 metros con terrenos de la demandada; sur, en 138,98 metros con lote 1 del ex Fundo Juan Soldado; oriente, en 17,92 metros con Lote 1 del ex Fundo Juan Soldado; y poniente, en 2,68 metros con Lote 1 del ex fundo Juan Soldado.

A fin de ilustrar los retazos de terreno reivindicados, el demandante elaboró un croquis de superposición que acompañó en el primer otrosí de su



Foja: 1

libelo; levantado a partir de la comparación del plano confeccionado por la sociedad Cemento Juan Soldado Consolidada para enajenar su propiedad –ya referido en el párrafo anterior- y el plano según el cual, esta misma sociedad, adquirió originalmente su bien raíz, en transacción suscrita con el señor Jaramillo Bruce, en el año 1952 –plano protocolizado en el Registro de Instrumentos Públicos del Notario de Santiago don Javier Echeverría, con el número 2142, e inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1953, bajo el número 8-.

**Décimo tercero.** Que en razón de lo anterior, y considerando que el demandante ha señalado claramente cuáles son los dos bienes raíces involucrados en el caso, la superficie, cabida y deslindes de los mismos, así como de los retazos de terreno reivindicados, sus deslindes y ubicación, especificando las respectivas inscripciones de dominio y los planos que a ellos se refieren, es posible concluir que la cosa reivindicada ha sido debidamente individualizada por el demandante y constituye, sin lugar a dudas, un bien singular susceptible de reivindicación –al tenor de lo dispuesto en los artículos 889 y 890 del Código Civil-.

**Décimo cuarto.** Que ahora corresponde analizar si la sociedad Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada o Agrícola Guzmán Ltda., es dueña del bien raíz denominado como Lote número 1, resultante de la subdivisión del ex Fundo Juan Soldado, y si, efectivamente, las porciones de terreno reivindicadas serían parte del mismo.

Al respecto, la copia de la inscripción conservatoria de fojas 817, número 713, correspondiente al año 1996, instrumento público en juicio de acuerdo al artículo 342 número 3 del Código de Procedimiento Civil, valorada de acuerdo al artículo 1700 del Código Civil, acredita plenamente que Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada adquirió por aporte que le hizo don Jorge Guzmán Vergara, en escritura pública de fecha 9 de febrero de 1996, el Lote número 1 resultante de la subdivisión del Fundo Juan Soldado, de la comuna de La Serena, según plano autorizado por el SAG, cuya copia está agregada bajo el número 21, al final del Registro de Propiedad del



Foja: 1

Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1996, de una superficie aproximada de 178,97 hectáreas, cuyos deslindes son: Al Norte, con terrenos de la ex planta de Cemento Juan Soldado en línea quebrada y lote de don Juan Emilio Valdés y don Jorge Guzmán, camino de por medio; Al Oriente, con lote número 4 de esta última subdivisión que corresponde al resto del Fundo Juan Soldado que el aportante reserva para sí, con Lote número 3 también de esta misma subdivisión y canal Jaramillo de por medio; Al Sur, con lote número 3 de esta última subdivisión del Fundo Juan Soldado; y Al Poniente, con carretera panamericana, línea del ferrocarril al Romero de por medio y loteo de otros propietarios. De igual manera, dicho instrumento hace plena prueba respecto a que la tradición del mismo, a favor de la demandante, ocurrió en fecha 18 de marzo del año 1996.

**Décimo quinto.** Que, por su parte, la copia autorizada de la inscripción conservatoria de fojas 84 vta., número 96, del mismo Registro y Conservador, acompañada por el demandante y no objetada por la contraria, de acuerdo a la misma regla de valoración, acredita plenamente que el tradente, don Jorge Guzmán Vergara, había adquirido el denominado resto del Fundo Juan Soldado –que posteriormente subdividió con autorización del Servicio Agrícola y Ganadero- por compraventa y tradición que le hiciera doña Teresa Barriga viuda de Jaramillo, en escritura pública de fecha 10 de enero de 1964; predio de una superficie aproximada de 2.000 hectáreas, con los siguientes deslindes particulares: Al Norte, con terrenos de don Luis Schiapacasse, Carlos Escanilla y otros; Al Oriente, Carlos escanilla y otros, con Guzmán hermanos y otros, hasta tocar el camino de Los Mineros que sale desde el pueblo de La Compañía Alta y siguiendo el deslinde por este camino hasta dicho pueblo; Al Sur, pueblo de la Compañía Alta y Compañía Baja, y Al Poniente, el deslinde poniente de la Estancia La Compañía, hasta la desembocadura de la Quebrada del Jardín, deslindando hasta este punto con varios propietarios, desde este punto hasta la Quebrada Romeral, con el camino Tofo y en seguida el límite poniente de la Estancia La Compañía hasta la Quebrada de Chaguares, siguiendo por esta quebrada, que la separa de la propiedad de don Luis Schiapacasse.



Foja: 1

A su vez, ésta adquirió dicho bien raíz por adjudicación convenida en escritura pública de separación total de bienes y liquidación de sociedad conyugal, suscrita con su cónyuge don Rodolfo Jaramillo Bruce, el 29 de septiembre del año 1955; según da cuenta la copia de la inscripción conservatoria de fojas 250 vuelta, número 345, del Registro y Conservador citado, correspondiente al año 1955, con la superficie y los deslindes señalados en el párrafo anterior.

**Décimo sexto.** Que continuando con los antecesores de la demandante, cabe señalar que la copia de la inscripción de fojas 180 vuelta, número 231 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1929, no objetada y valorada según lo dispuesto en el 1700 del Código Civil, hace plena prueba en cuanto a que don Rodolfo Jaramillo Bruce había adquirido el referido inmueble por compraventa y tradición que le hizo don Oscar Tejeda Lawrence, en escritura pública de fecha 20 de julio del año 1929.

**Décimo séptimo.** Que ahora bien, la copia del contrato de transacción de fecha 17 de diciembre de 1952 y su respectiva inscripción conservatoria – de fojas 77, número 81 del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, año 1953-, no objetadas por la demandada, acreditan fehacientemente, según la misma regla de valoración citada, que a fin de poner término al juicio habido entre ambos, don Rodolfo Jaramillo Bruce transfirió a la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada el terreno que a continuación se individualiza, que es parte del Fundo Juan Soldado ubicado en la comuna de La Serena, y que éste había adquirido por compraventa a don Oscar Tejeda Lawrence, según escritura pública de 20 de julio de 1929 e inscripción de fojas 180 vta., número 231 del Registro de Propiedad de La Serena, correspondiente al año 1929; cuyos deslindes generales coinciden con los señalados en el considerando décimo quinto.

Ahora, el lote transferido a la sociedad, dentro del Fundo Juan Soldado, tiene una cabida de 80 hectáreas y sus deslindes particulares son los siguientes: al Norte, en 100 más o menos con camino a Romeral y en 521



Foja: 1

metros con Fundo Juan Soldado de Rodolfo Jaramillo; al Sur, en dos partes, con Fundo Juan Soldado, en uno con 187 metros más o menos y en la otra 487 metros más o menos; al Oriente, en 1.400 metros, con Fundo Juan Soldado; y al Poniente, en 1.000 metros más o menos con carretera Panamericana y en 337 metros, más o menos, con Fundo Juan Soldado de don Rodolfo Jaramillo.

Para mayor claridad, las partes del contrato individualizaron los terrenos –el de mayor cabida y el de 80 hectáreas- en un plano que ambas firmaron, en dos ejemplares; uno de los cuales se protocolizó al final del Registro de Instrumentos Públicos del año 1952 del Notario de Santiago don Javier Echeverría, con el número 2142, y el otro se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, al final del Registro de Propiedad del año 1953, bajo el número 8.

**Décimo octavo.** Que en razón de lo precedentemente expuesto, cabe dejar asentado que a raíz de la transacción precitada, en el año 1952, el original Fundo Juan Soldado, de una cabida aproximada de 2.000 hectáreas, con los deslindes referidos en el considerando décimo quinto del fallo, quedó dividido en dos lotes, a saber, 1) el lote de 80 hectáreas aproximadamente, que adquirió la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada, con los deslindes mencionados en el considerando anterior; y 2) el resto del fundo Juan Soldado, que siguió de propiedad de don Rodolfo Jaramillo Bruce, y que luego transfirió a su cónyuge doña Teresa Barriga, para luego terminar en manos de don Jorge Guzmán Vergara –quien, como se dijo en el considerando décimo cuarto, lo subdividió y luego aportó el lote número uno a la sociedad demandante-.

**Décimo noveno.** Que asentado anterior, corresponde reconstruir ahora la historia registral del denominado lote de 80 hectáreas, desde la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada – en el año 1952- en adelante.

**Vigésimo.** Que la copia autorizada de escritura pública de compraventa “S.A. Cemento Juan Soldado Consolidada a Sociedad Unión Técnica S.A.C.” suscrita el 15 de enero de 1968 y de su correspondiente inscripción, a fojas 483 N°555 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La



Foja: 1

Serena, correspondiente al año 1968 –en su calidad de instrumentos públicos en juicio de acuerdo al número 2 del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, valorados de acuerdo al 1700 del Código Civil-, acreditan plenamente que mediante dicha escritura la Sociedad Unión Técnica S.A.C compró a S.A Cemento Juan Soldado Consolidada una parte del terreno de 80 hectáreas del Fundo Juan Soldado, ubicado en la comuna de La Serena, calle Panamericana Norte sin número, cuyos deslindes aproximados son los siguientes: Al Norte, con la propiedad de Sociedad Anónima Juan Soldado Consolidada, en una línea quebrada que partiendo de un punto situado aproximadamente a dieciséis metros del eje del ferrocarril a Romeral, se extiende alrededor de ciento ochenta metros hacia el oriente, pasando a cuatro metros del parámetro norte de la Ensacadora de Fosfato.- Luego continúa internándose hacia el sur en alrededor de ciento cincuenta metros, en una línea que pasa a dieciocho metros cuarenta centímetros del muro poniente de la Casa de Fuerza.- Desde un punto situado sobre dicha línea y a más o menos veintiún metros del muro oriente de la maestraza; el deslinde continúa hasta la línea que separa la Maestraza de Caldería, siguiendo luego hacia el oriente por la línea del muro y trasero norte de la Caldería hasta tocar con la Planta de Carbón, en una extensión de alrededor de setenta y cinco metros luego sigue bordeando la planta de Carbón y continúa hacia el oriente en ochenta y cinco metros hasta el borde superior de talud que corre al lado oriente de las canchas auxiliares.- A continuación el límite se desvía hacia el norte, siguiendo el borde superior del talud mencionado en una longitud de más o menos ciento noventa metros hasta topar con un punto situado en una línea que es la prolongación de la mencionada primeramente, que pasa cuatro metros de la Ensacadora de Fosfato.- Desde este punto, el deslinde continua hacia el oriente en alrededor de ciento setenta metros hasta topar con el canal Jaramillo; Al Oriente: en alrededor de ochocientos cuarenta metros con el Fundo Juan Soldado, siguiendo el actual deslinde general de la propiedad de Juan Soldado; Al Sur: en dos partes, con Fundo Juan Soldado, en una con ciento setenta metros y en la otra en cuatrocientos ochenta y siete metros aproximadamente por el deslinde existente de la propiedad de Juan Soldado; Al Poniente: Con la propiedad de Sociedad Anónima Cemento Juan Soldado



Foja: 1

Consolidada, en dos partes.- Una, en una línea quebrada que parte del punto situado en dieciséis metros del eje del ferrocarril a Romeral y se extiende en alrededor de doscientos veinte metros hacia el sur más o menos a ocho metros del actual cierre del ferrocarril, y sigue aproximadamente trescientos setenta metros al sur.- En otra en una línea que circunda la población Juan Soldado y que partiendo del portón de entrada a la población va hacia el oriente más o menos noventa metros hasta un punto situado a seis metros del vértice Sur-Oriente del garaje policlínico, para luego seguir al oriente más o menos ciento treinta metros, pasando más o menos a siete metros cincuenta centímetros de la casa cuatro hasta topar con el canal de la fábrica.- Continúa la línea quebrada siguiendo dicho canal más o menos cuatrocientos metros hacia el sur, hasta luego topar con límite actual de la propiedad de Juan Soldado, siguiendo el sur alrededor de ochenta y cinco metros.- Se excluye un sector que rodea la Tenencia de Carabineros, que teniendo una cabida aproximada de tres mil metros cuadrados, tiene como deslindes norte y poniente el borde superior de un talud existente en la propiedad, sur una línea que va a seis metros del muro sur de la casa y poniente, el borde del camino de acceso a la población.

Efectivamente, como afirma la demandante, para individualizar aquel terreno, las partes del contrato recurrieron al plano incorporado bajo el número 59, al final del Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al sexto bimestre del año 1967, de la Notaría Pública que fuera de don Raúl Parga Muñoz.

Finalmente, cabe mentar que la tradición del mismo se verificó en fecha 25 de noviembre de 1968, como consta de la inscripción de fojas 483, número 555, del respectivo año.

**Vigésimo primero.** Que posteriormente, como consta de la copia autorizada de escritura pública de fecha 11 de agosto de 1972, de reducción de Estatutos de la Industria Chilena de Vehículos S.A, Ivesa, así como de la inscripción de fojas 604, número 694, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1972,



Foja: 1

valoradas según las mismas reglas citadas en el considerando anterior, la sociedad Unión Técnica S.A se dividió y aportó a la Industria Chilena de Vehículos S.A, Ivesa, el inmueble individualizado en el motivo anterior del fallo; todo ello, de acuerdo al plano agregado bajo el número 33 del Registro de Propiedad del año 1972, correspondiente al Conservador de Bienes Raíces de La Serena; idéntico al plano añadido al Registro de Instrumentos Públicos del año 1967, con el número 59, de la Notaría Pública que fuera de don Raúl Parga Muñoz.

El mismo bien raíz, luego se transfirió por la Industria Chilena de Vehículos S.A, Ivesa, a Unión Técnica Automotriz SAC, como acredita plenamente la copia autorizada de la escritura pública de fecha 14 de septiembre de 1979 y de la respectiva inscripción de fojas 784, número 739, del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, correspondiente al año 1981 –ambas custodiadas en la secretaría del tribunal bajo el número 3672-2019-.

Siguiendo con la historia raíz de la propiedad, cabe mentar que Unión Técnica Automotriz SAC aportó, por escritura pública de fecha 17 de marzo de 2011, a Inmobiliaria Bunout S.A el bien raíz señalado arriba, aporte que se inscribió a su favor a fojas 4853 número 3784, del mismo Registro y Conservador, correspondiente al 2011 –así lo prueban las copias autorizadas de la citada escritura e inscripción, acompañadas por la demandada-.

Finalmente, Inmobiliaria Bunout S.A aportó a Inmobiliaria Juan Soldado S.A, mediante escritura pública de división de fecha 30 de mayo de 2011, otorgada en la Notaría Pública de Santiago servida por don Alberto Mozó Aguilar, el mismo terreno singularizado, realizándose la tradición a su favor en fecha 26 de julio del año 2011, mediante la inscripción de fojas 5457, número 4257, del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, correspondiente al año 2011. Así lo prueba la copia autorizada de la mentada escritura e inscripción acompañada por la demandada, Inmobiliaria Juan Soldado S.A.





Foja: 1

**Vigésimo segundo.** Que, en este punto, corresponde esclarecer si efectivamente el terreno inscrito a favor de la demandada está internado o superpuesto al inmueble de la demandante, y si esto ocurrió, como alega la actora, cuando la sociedad anónima de Cemento Juan Soldado Limitada – antecesora de Inmobiliaria Juan Soldado S.A- modificó unilateralmente los deslindes del terreno de 80 hectáreas que adquirió de don Rodolfo Jaramillo Bruce –antecesor de Agrícola Guzmán Ltda.-, elaborando un nuevo plano de subdivisión en el año 1967 y transfiriendo la propiedad según aquél, hasta llegar a la demandada; prescindiendo así del plano inscrito bajo el número 8 en el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, al final del Registro de Propiedad del año 1953, por el cual había adquirido originalmente la propiedad.

**Vigésimo tercero.** Que tal como quedó asentado en el considerando décimo séptimo del fallo, la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada adquirió el lote de 80 hectáreas del Fundo Juan Soldado, según el plano ilustrativo protocolizado al final del Registro de Instrumentos Públicos del año 1952, del Notario de Santiago don Javier Echeverría, bajo el número 2142, e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, al final del Registro de Propiedad del año 1953, con el número 8.

Sin perjuicio de lo anterior, en el motivo vigésimo del fallo, se tuvo por probado que al vender y transferir una porción del mismo lote a la Sociedad Unión Técnica S.A.C., antecesora de la demandada, la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada se valió del plano incorporado bajo el número 59, al final del Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al sexto bimestre del año 1967, de la Notaría Pública que fuera de don Raúl Parga Muñoz; en el cual identifica el lote de 80 hectáreas del ex Fundo Juan Soldado. Este plano, según consta de la prueba acompañada por la demandada, fue inscrito con el número 33 en el Registro de Propiedad del mentado Conservador, correspondiente al año 1972.

**Vigésimo cuarto.** Que la demandante acompañó a los autos una copia autorizada de los primeros planos –custodiados bajo el número 65-2020- y la



Foja: 1

demandada, una copia autorizada de los segundos –custodiados con el número 3672-2010 en la secretaría del tribunal-, instrumentos públicos en juicio que al tenor de lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil, hacen plena fe de lo expresado en ellos. Éstos confirman que tal como quedó asentado en el considerando vigésimo del fallo, el lote de 80 hectáreas del cual deviene el inmueble del demandado está situado dentro del denominado ex Fundo Juan Soldado; inmueble de mayor cabida que luego dio lugar, entre otros, al Lote número uno inscrito a favor del demandante.

Sin embargo, de la sola observación y comparación de los mismos, no es posible advertir alguna diferencia sustancial entre el agregado bajo el número 8 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1953 –idéntico al protocolizado en Notaría con el número 2142 del año 1952-, con el agregado bajo el número 33 al final del Registro de Propiedad del mismo Conservador, del año 1972 –idéntico al protocolizado bajo el número 59 del año 1967-, en el planteamiento del deslinde sur del lote de 80 hectáreas ubicado dentro del ex Fundo Juan Soldado.

**Vigésimo quinto.** Que ahora bien, el informe pericial reseñado en el considerando octavo del fallo, apreciado según las reglas de la sana crítica racional, permite tener por probado que el predio inscrito a nombre del demandado se interna en el lote número 1 inscrito a favor del demandante, en dos áreas ubicadas en el sector sur del primero. La denominada como primera internación tiene una superficie de 0,34 hectáreas y la segunda, una de 1,34 hectáreas; tal como se grafica en las imágenes signadas con los números 11, 12, 14 y 15 del mentado peritaje.

**Vigésimo sexto.** Que pese a que lo anterior es disímil del resultado planteado por el perito mensurador don Rodrigo Valdebenito Gajardo, quien estimó que no existe una primera internación, sino sólo una segunda, de una superficie de 1161,78 metros cuadrados; esta sentenciadora preferirá los resultados del informe pericial valorado en el considerando anterior,



Foja: 1

considerándolo más ajustado a la verdad, al tenor de lo dispuesto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil.

Además, habida cuenta que la propia demandada ha interpuesto una demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva sobre los retazos o internaciones de terreno reivindicadas por la demandante; no parece ajustado a derecho desechar la existencia de una primera y una segunda internación de terreno, en los términos descritos.

**Vigésimo séptimo.** Que la doctrina conocida como “de los actos propios”, informa un carácter de principio general todo nuestro cuerpo de leyes. Ella permite al sentenciador ponderar la actitud lógica del actor o de su contraparte, que puede incidir en la acción misma o en un simple incidente (Raúl Díez Duarte, “El contrato: Estructura civil y procesal”, Editorial Jurídica Conosur, 1994, pág. 365). De esta manera, los actos propios encuadran el derecho de los litigantes, de forma que no puedan pretender que cuando han reclamado o negado la aplicación de una determinada regla en beneficio propio, puedan aprovechar instrumentalmente la calidad ya negada precedentemente, con perjuicio de los derechos de su contraparte.

**Vigésimo octavo.** Que así, siguiendo la doctrina expuesta y estimando que la superposición de terreno ha sido debidamente informada por el perito mensurador don Gilberto Cisternas, resulta procedente concluir que con la elaboración del plano protocolizado bajo el número 59, del año 1967, y en la transferencia de fecha 25 de noviembre de 1968, la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada desplazó el deslinde sur de su terreno de 80 hectáreas del Fundo Juan Soldado, internándose en el resto del ex Fundo Juan Soldado –hoy Lote número Uno resultante de su subdivisión- en las siguientes porciones de terreno:

Una, de 1,34 hectáreas de superficie, con los siguientes deslindes: norte, en 159,60 metros; sur, en 139,16 metros; oriente, en 84,64 metros y poniente, 94,05 metros; emplazada en la convergencia del deslinde poniente y sur del predio de la demandada. La otra, de 0,14 hectáreas de superficie, cuyos deslindes son: norte, en 140,87 metros con terrenos de la demandada; sur, en



Foja: 1

138,98 metros con lote 1 del ex Fundo Juan Soldado; oriente, en 17,92 metros con Lote 1 del ex Fundo Juan Soldado; y poniente, en 2,68 metros con Lote 1 del ex fundo Juan Soldado; emplazada al límite del deslinde sur del mismo predio.

Ambos retazos se grafican en los croquis acompañados por la demandante, en el primer otrosí de su libelo, denominados por ésta como primera y segunda internación; planos que, para todos los efectos, ilustran lo anterior.

**Vigésimo noveno.** Que ahora bien, considerando que tanto el demandante como el demandado cuentan con inscripciones conservatorias a su favor, sobre los retazos de terreno reivindicados, es menester dilucidar si efectivamente la demandante es dueña de los mismos.

**Trigésimo.** Que, según lo dispuesto en el artículo 582 inciso primero del Código Civil, el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

En nuestra legislación, con precedentes romanos, para la adquisición y transferencia del dominio y demás derechos reales, se exige la concurrencia de dos elementos jurídicos: un título y un modo de adquirir. El título, es el hecho o acto jurídico que sirve de antecedente para la adquisición del dominio, y el modo de adquirir, es el hecho o acto jurídico que produce efectivamente la adquisición del dominio. Estos últimos se pueden clasificar en originarios o derivativos; los primeros permiten adquirir la propiedad independiente del derecho de un antecesor, así ocurre en la ocupación, la accesión y la prescripción; por el contrario, es derivativo si por él se adquiere el dominio que es traspasado de otro titular (el antecesor), como la tradición y la sucesión por causa de muerte.

**Trigésimo primero.** Que en lo atinente al caso, cabe destacar que la tradición, como modo de adquirir derivativo, no transfiere al adquirente más derechos que los que tenía tradente y, concretamente, si éste no era dueño de



Foja: 1

la cosa tradida, no lo será el que recibe. Así se desprende de lo dispuesto en los artículos 670, 671, 682 y 683 del Código Civil.

De esta manera, el efecto normal de la tradición será transferir el dominio del tradente al adquirente, si el tradente es dueño de la cosa que transfiere. Ahora, si el tradente no era dueño y tenía otros derechos transferibles sobre la cosa que entrega, el adquirente quedará como poseedor de la cosa y dueño y poseedor de los otros derechos. Por último, si el tradente no era dueño, ciertamente el adquirente no adquirirá el dominio, pero la tradición desempeñará entonces la función de conferir posesión al que recibe la cosa y lo coloca en vías de ganar el dominio por prescripción.

**Trigésimo segundo.** Que en nuestra legislación la tradición del dominio sobre inmuebles se efectúa con la correspondiente inscripción del título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (artículo 686 del Código Civil); pudiendo ocurrir, por diferentes razones, las denominadas inscripciones paralelas; conocidas como aquellas situaciones en la cuales en el Registro aparecen dos o más inscripciones con apariencia de estar vigentes, esto es, sin nota de cancelación al margen, respecto a un mismo inmueble o una parte del mismo.

**Trigésimo tercero.** Que haciendo aplicación de las mentadas normas al caso sub lite, no cabe más que concluir que la compraventa de 15 de enero de 1968 y su correspondiente inscripción, a fojas 483 N°555 del año 1968, hecha por S.A. Cemento Juan Soldado Consolidada a Sociedad Unión Técnica S.A.C., respecto a una parte del terreno de 80 hectáreas del Fundo Juan Soldado, según el plano incorporado bajo el número 59 del Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al año 1967, no le transfirió el dominio sobre los retazos de terreno denominados como “primera y segunda internación” –cuya propiedad correspondía, en ese entonces, a don Jorge Guzmán Vergara, antecesor de la demandante-, mas sí dejó al adquirente, antecesor remoto de Inmobiliaria Juan Soldado S.A, en posesión de aquéllos. Ergo, la demandada no pudo adquirir el dominio de los mismos por el modo de adquirir tradición.



Foja: 1

**Trigésimo cuarto.** Que para el caso que esta sentenciadora estimara que la demandada no adquirió las porciones de terreno reivindicadas por compraventa y tradición que luego le hizo Inmobiliaria Bunout S.A, ésta solicitó que se declarare en su favor la prescripción adquisitiva sobre dichos retazos o polígonos de terreno.

Esta alegación fue vertida formalmente como excepción, y también como acción, mediante la reconvención interpuesta.

Así, correspondiendo al juez determinar el derecho aplicable al caso y pronunciarse sobre todas las peticiones y defensas alegadas por las partes, resulta indispensable conocer, conjuntamente, de la demanda de reivindicación y la reconvencional de prescripción adquisitiva, habida cuenta que según el artículo 2517 del Código Civil, toda acción por la cual se reclama un derecho –en este caso, el dominio a través de la reivindicación- se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho.

**Trigésimo quinto.** Que sobre la forma de alegar la prescripción adquisitiva, y los problemas procesales derivados de ello, se ha dicho que “En el ámbito procesal se ha planteado una controversia de evidente interés práctico, acerca de la forma de alegarla (que aquí se verá respecto a la adquisitiva).

Se ha sostenido que sólo procede alegarla como acción; es necesario obtener una declaración positiva del tribunal en orden a que habiéndose cumplido las exigencias, la cosa es de dominio del prescribiente, de modo que una pura excepción opuesta en base a la prescripción sería insuficiente [...]. De esta manera, si el prescribiente [...] es demandando, al contestar deberá alegarla –como acción- mediante una reconvención.

También se ha dicho que puede alegarse tanto en forma de acción como excepción, advirtiéndose que la acción y la excepción no son sino simples medios o posiciones procesales que adoptan los derechos o intereses controvertidos; en ambas hay un derecho interés que se haga valer y será la sentencia la que declarará cuál merece la garantía legal. [...]



Foja: 1

Y se ha postulado que tratándose de la prescripción adquisitiva del dominio, no existe la acción de prescripción, porque ésta es sólo un modo de adquirirlo. [...]

Estimamos que la solución emerge de la afirmación de que la prescripción (adquisitiva) es sólo un modo de adquirir el dominio; así, no procede postular ni una acción ni una excepción de prescripción (como no hay acción ni excepción de tradición, de ocupación, etc.; don modos de adquirir); la base sustantiva es el dominio, que ha sido adquirido por este modo. Cualquiera sea su posición procesal, la afirmación del invocante será que es dueño; y la prescripción el modo como adquirió el dominio (debiendo probar los elementos que constituyen la prescripción)...”. (Daniel Peñailillo Arévalo, “Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales.” Editorial Jurídica de Chile, cuarta edición, año 2009, p. 177).

**Trigésimo sexto.** Que dicho esto, cabe analizar entonces si Inmobiliaria Juan Soldado S.A, demandada y demandante reconvencional, privó a Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada de su dominio sobre las franjas de terreno disputadas, por haberlas poseído durante el tiempo legal, sin interrupción.

**Trigésimo séptimo.** Que según disponen los artículos 2507 y 2508 del Código Civil, para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria, se requiere de posesión regular - aquella que reúne los requisitos previstos en el artículo 702 de Código Civil- y del transcurso del plazo de cinco años, sin que se haya interrumpido, sea civil o naturalmente.

**Trigésimo octavo.** Que el artículo 700 del Código Civil ha definido la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Al respecto, Alessandri, Somarriva y Vodanovic explicaron que “el Código Civil chileno señala como elemento de la posesión la tenencia, es decir, la ocupación material y actual de la cosa, y ocupación significa apoderamiento, tener una cosa en nuestro poder, y se tiene no sólo cuando existe aprehensión física, sino también cuando hay posibilidad de disponer de ella, en forma directa e inmediata, sin injerencia extraña alguna. Nuestro



Foja: 1

Código Civil sigue, pues, la concepción del corpus sustentada por Savigny”. En referencia al “animus”, sostienen los autores que aquél es de carácter psicológico o intelectual y consiste en la intención de obrar como propietario, como señor o dueño o en la intención de tener la cosa para sí. (“Tratado de los Derechos Reales”, Tomo I, páginas 359-360).

**Trigésimo noveno.** Que tal como ha determinado la Excelentísima Corte, la posesión de los bienes raíces obedece en nuestro ordenamiento jurídico a reglas que le son propias y que hacen notable excepción con las que informan la posesión de los bienes muebles. Este carácter excepcional de la posesión de los inmuebles, deriva lógicamente de la implantación de la inscripción conservatoria, como único medio legal de efectuar la tradición del dominio de esta clase de bienes y de los demás derechos reales enumerados en el artículo 688 del Código Civil.

En lo atinente al caso, la inscripción conservatoria no sólo es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, con excepción de las servidumbres y del derecho real de herencia, sino que también es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces.

Así, surge lo que se denomina como la teoría de la posesión inscrita, esto es, el conjunto de principios y preceptos del Código que se refieren a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles, la que descansa en los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510”.

El artículo 724 del Código Civil establece que “si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por ese medio”, disposición que es corolario de los artículos 686 y 696 del mismo Código.

Ahora bien, considerando el legislador que es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él, resulta lógico el precepto del artículo 728 que declara que: “Para que cese la posesión inscrita es necesario





Foja: 1

que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro o por decreto judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”.

Concordante con lo anterior, el artículo 2505 del mismo Código reza que “contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”.

**Cuadragésimo.** Que, tal como quedó asentado en el motivo trigésimo tercero del fallo, la compraventa y tradición efectuada por la sociedad anónima Cemento Juan Soldado Consolidada a la Sociedad Unión Técnica S.A.C., no transfirió el dominio de las dos internaciones de terreno del lote de 80 hectáreas en el resto del ex Fundo Juan Soldado, pues ésta no era dueña de aquéllas. No obstante, sí le permitió adquirir la posesión inscrita y material de las mismas; privando de ella al entonces dueño, don Jorge Guzmán Vergara.

En consecuencia, la serie de ventas, aportes e inscripciones conservatorias realizadas con posterioridad a ésta –reseñadas en los considerandos vigésimo y vigésimo primero–, aunque no transfirieron el dominio de los polígonos disputados, sí dotaron a cada adquirente, hasta llegar a Inmobiliaria Juan Soldado S.A, de la posesión inscrita.

En el caso específico de la demandada y demandante reconvencional, probado está que adquirió la posesión inscrita en fecha 26 de julio del año 2011, cuando se practicó la inscripción de fojas 5457, número 4257 del respectivo año; siendo una hecho reconocido por la contraria que ésta también detenta la posesión material de los retazos de terreno, pues en la primera internación “procedió a cercar y construir una cancha de fútbol” y en la segunda “a cercar y a anexar a su inmueble”.

**Cuadragésimo primero.** Que, así las cosas, el demandado es poseedor de los retazos disputados desde el 26 de julio del año 2011, y su posesión, al



Foja: 1

tenor de lo dispuesto en el artículo 702 del Código Civil, es regular; en tanto procede de un justo título traslativo –la escritura pública de división social y aporte suscrita con Inmobiliaria Bunout S.A el 30 de mayo de 2011-, ha sido adquirida de buena fe –por cuanto le beneficia la presunción legal del artículo 707 del Código Civil, no desvirtuada por el demandante y demandado reconvencional-, y por último, ha operado en su favor la tradición –mediante la inscripción de fojas 5457, número 4257, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año 2011-.

**Cuadragésimo segundo.** Que, adicionalmente, no consta en autos que su posesión haya sido interrumpida, sea civil o naturalmente; cuestión que, por lo demás, tampoco alegó el demandante y demandado reconvencional.

**Cuadragésimo tercero.** Que, en razón de lo anterior, Inmobiliaria Juan Soldado S.A reúne los requisitos legales para ganar por prescripción adquisitiva ordinaria el dominio de las franjas de terreno ya singularizadas en los considerados anteriores, de acuerdo a los artículos 2507 y 2508 del Código Civil.

**Cuadragésimo cuarto.** Que habiéndose concluido que la demandada y demandante reconvencional adquirió por prescripción adquisitiva ordinaria el dominio que al demandante correspondía sobre las franjas de terreno reivindicadas, procede rechazar, en todas sus partes, la demanda de reivindicación interpuesta por Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada, en lo principal del escrito de fecha 18 de mayo del año 2018, toda vez que no es dueña de la cosa reivindicada.

A su vez, procede acoger, en todas sus partes, la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva, interpuesta por don Inmobiliaria Juan Soldado S.A, en el primer otrosí del escrito de fecha 25 de junio del año 2018.

**Cuadragésimo quinto.** Que la restante prueba documental y testimonial pormenorizada, no considerada en los motivos anteriores, en nada modifica lo resuelto, siendo inoficioso proceder a su valoración.



Foja: 1

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1, 144, 158, 160, 170, 316, 341, 342, 423, 425 y 428 del Código de Procedimiento Civil; 670, 672, 675, 682, 683, 686, 692, 700, 702, 703, 706, 707, 724, 728, 889, 890, 893, 895, 915, 1698, 1700, 1815, 2492, 2498, 2501, 2505, 2507, 2508 y 2517 del Código Civil, se decide:

1.- Que **se acoge** la objeción documental interpuesta por la demandada y demandante reconvencional en el tercer otrosí del escrito de fecha 25 de junio del año 2018, a folio 11 del cuaderno principal, reiterada a folio 68 del mismo cuaderno, el 20 de diciembre de 2019.

2.- Que **se rechaza** la demanda de reivindicación, deducida en lo principal del escrito de 18 de mayo de 2018, por doña Mercedes Isabel Guzmán Helo y don Félix Eduardo Guzmán Helo en representación de la Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada contra Inmobiliaria Juan Soldado S.A., representada por don Carlos Giorgio Erler Godoy.

3.- Que **se acoge** la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva, deducida por Inmobiliaria Juan Soldado S.A., contra Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada, en el primer otrosí del escrito de fecha 25 de junio de 2018. En consecuencia se declara:

3.1.- Que Inmobiliaria Juan Soldado S.A. ha adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria el dominio de las dos porciones de terreno que se indican a continuación, por haberlas poseído durante el tiempo que indica la ley; retazos originados con la superposición o internación de su propiedad inscrita a fojas 5457, número 4257, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2011, en el inmueble denominado como Lote número Uno, resultante de la subdivisión del ex Fundo Juan Soldado, inscrito a favor de Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada a fojas 817, número 713, del mismo Registro y Conservador, correspondiente al año 1996.

3.2.- Que los dos polígonos de terreno se individualizan en el considerando vigésimo noveno del fallo, en su ubicación, deslindes y cabida;



Foja: 1

y se encuentran comprendidos dentro de los deslindes físicos y registrales del inmueble inscrito a fojas 5457, número 4257, del Registro y Conservador citado, correspondiente al año 2011, a nombre de Inmobiliaria Juan Soldado S.A.

3.3.- Que a consecuencia de lo anterior, se debe cancelar parcialmente la inscripción de dominio de Agrícola Jorge Guzmán Vergara e Hijos Limitada respecto del Lote número Uno resultante de la subdivisión del ex Fundo Juan Soldado, de fojas 817, número 713 del Registro de Propiedad del citado Conservador, correspondiente al año 1996, en aquella parte que comprenden los retazos afectos a la declaratoria de prescripción adquisitiva.

Al efecto, notifíquese la presente sentencia al señor Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad.

4.- Que **no se condena en costas** a la demandante y demandada reconvenzional, por estimar que tuvo motivos plausibles para litigar.

Regístrese, anótese y notifíquese a las partes.

**Pronunciada por doña Cecilia Rojas Nogerol, Juez Titular.**

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



