

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia  
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de Coquimbo  
CAUSA ROL : C-1985-2016  
CARATULADO : VARAS/IDUYA

Coquimbo, veintinueve de Mayo de dos mil diecinueve

**VISTOS:**

Que, en folio 1, con fecha 19 de octubre del 2016, comparece don Jorge Antonio Varas Carvajal, chileno, soltero, guardia de seguridad, cédula de identidad N° 12.041.383-K, domiciliado en calle Fundición 214-A, La Herradura de Coquimbo e interpone demanda de reivindicación en juicio ordinario en contra de Inmobiliaria Iduya y Compañía Limitada, sociedad del giro de su denominación, RUT 76.379.774-0, representada por don Lorenzo Pedro Iduya Ortiz de Luzuriaga, chileno, empresario, cedula de identidad N° 6.458.416-2, y en contra del propio Lorenzo Pedro Iduya Ortiz de Luzuriaga, ambos con domicilio en Juan Antonio Ríos 1050 Coquimbo.

Funda su pretensión y expone que es dueño de un inmueble y que lo adquirió con fecha 10 de noviembre del 1999 de parte de don Jorge Varas Castro, por escritura pública de compraventa, consistente en la Parcela N° 39 de la Etapa D, del Proyecto de Parcelación de la Comunidad de La Herradura, comuna de Coquimbo, el que posee una superficie de aproximadamente 4,31 hectáreas, de conformidad al plano agregado bajo el número 149 al final del Registro de la Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1985.

Señala que dicho instrumento, se encuentra inscrito a fojas 5.417 N° 3.432 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, correspondiente al año 1999.

Añade que el inmueble tiene los siguientes deslindes: Al nororiente, con parcela 41; Al suroriente, con terrenos de la comunidad; Al norponiente, con parcela 40, camino interior de por medio; y al Surponiente, con parcela 37.

El rol de avalúo de la propiedad es el 878-83.

Agrega que, a posteriori, se procedió a realizar una subdivisión de la mencionada Parcela, resultando de ello, varios Lotes, entre los cuales resultaron los Lotes 1 y 5 según plano de subdivisión archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, con el número 144 del año 2002.

Explica que la Sociedad Iduya y Compañía Limitada, adquirió con fecha 31 de julio del 2014, derechos en el inmueble individualizado como resto de la Parcela Numero 40, de la Etapa D, del Proyecto de Parcelación de la Comunidad de La Herradura, de la comuna de Coquimbo, la cual posee una superficie aproximada de



4,23 hectáreas y los siguientes deslindes: Al Nororiente con parcela 42; Al Suroriente, con parcela 39 camino interior de por medio; Al Surponiente, con parcela número 39 y al Norponiente, con parcela 41, carretera Panamericana, camino interior de por medio. Dichos derechos fueron adquiridos por la Sociedad demandada mediante la escritura pública de 31 de julio del 2014, inscrita a fojas 9.333 N° 5.033 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2014.

En cuanto a la singularización del terreno que pretende reivindicar. Afirma que la porción del inmueble previamente singularizado, corresponde a una superficie de terreno de aproximadamente 10.037,40 metros cuadrados, la cual se encuentra ubicada en el sector que deslinda con la Parcela 40, de propiedad de la demandada, la cual posee forma diagonal, emergente, de la invasión ilegal, discrecional y arbitraria, efectuada por la demandada, como se pasará a explicitar y que se proyecta desde la parcela 40, hacia el interior de su inmueble, usurpando el aérea mencionada y consecuentemente, modificando ilícitamente los deslindes acreditados en los respectivos títulos y antecedentes dominiales, todos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo.

Añade que como acreditará mediante el informe pericial, de fecha 08 de julio del 2016, la invasión de terreno de parte de la demandada, sobre su propiedad, se encuentra constatada.

Manifiesta que, en relación a la parte de terreno usurpado, el informe expresa: *”Los resultados producidos por la medición del lote en el terreno mismo, según el plano topográfico adjunto, muestra que: El Lote N° 39 producto de un cierre de placas mal instaladas por el propietario del Lote N° 40 quedó dividido en dos partes, los cuales denominaremos solo de manera referencial como el Lote 39-A, que corresponde al terreno en disputa y el Lote 39-B que es el terreno restante del lote original. Los deslindes y las superficies de ambos lotes son los siguientes: Lote 39-A: Lo forma el polígono ABCFA cuyos deslindes son: Al Noreste con el propietario del Lote N° 41 y que mide 99,03 mts (tramo B-C), AL Surponiente con el propietario del Lote N° 37, y que mide 88,00 mt (Tramo F-A), AL Suroriente con el Lote N° 39-B y que mide 107,61 mts (Tramo C-F) y al Norponiente con el propietario del Lote N° 40 y que mide 107,55 mt (tramo A-B). La superficie resultante a este lote corresponde a 10.037,40 mts 2, lo que equivale a 1,00 hectáreas aproximadamente”.*

De los actos ilícitos efectuados en su propiedad, señala que la demandada ha procedido ilegalmente, por vías de hecho, sin fundamento alguno, en remover y destruir por completo un cerco de pircas que delimitaba su propiedad con la parcela N° 40, a posteriori, pero en una época muy cercana a la adquisición de los derechos mencionados.



Arguye que la manifiesta ilegalidad y arbitrariedad surge a todas luces de un actuar inconcuso y fuera de todo respeto a los planos aprobados por la autoridad competente e inscritos en el Conservador de Bienes Raíces operándose así en una verdadera expropiación por vías de hecho de una porción de terreno que claramente esta fuera de su dominio según sus planos.

Continúa, que no pueda la contraria alegar desconocimiento de dicha situación, toda vez que compareció ante las oficinas del representante legal de la demandada, el señor Lorenzo Iduya, a fin de que aclarase la situación, y solicitarle cesara en su actuar contrario a derecho, sin tener respuesta alguna.

Añade que la demandada no sólo destruyó el cerco de pirca existente, sino además construyó –usando maquinaria pesada con lo cual pudo remover los pesados bloques de piedra que aún existen en el lugar, una pandereta de concreto que aísla su propiedad con la porción de terreno de su propiedad ilegalmente anexada, por lo cual se ve sin mayor esfuerzo, que la demandada detenta la tenencia de hecho de la franja de terreno que se reivindica mediante la presente acción, sin que el suscrito tenga posibilidad alguna de transitar por la misma, cuyo acceso está absolutamente vedado.

Expresa que el accionar arbitrario de la accionada no sólo afectó a la propiedad del suscrito, sino que anexó, de hecho, una franja de terreno de propiedad del titular de la parcela 37, la sociedad de Inversiones SEVE y Compañía Limitada, Rol Único 78.146.840-1, lo que dio lugar a que dicha persona jurídica haya accionado de reivindicación, contra la Inmobiliaria Iduya y Compañía Limitada y en contra de Lorenzo Iduya Ortiz de Luzuriaga, en los autos ROL C-820-2016, tramitados antes el Segundo Juzgado de Letras de Coquimbo.

Precisa que, más allá de la prueba, la flagrante violación de derechos de linderos, de la parte contraria, surge sin mayor esfuerzo y a poco andar, una vez analizados los caminos y cercos existentes desde siempre en el lugar, que solamente fueron violentados por el nuevo titular de la parcela 40 y que fueron respetados por la totalidad de los dueños.

Refiere que, basta simplemente en constituirse en el lugar, para ver una larga línea demarcatoria únicamente interrumpida por la contraria., mientras que desde que existió la delimitación en el lugar, todos los vecinos se guiaron para definir sus límites.

En cuanto al derecho, reproduce lo establecido en los artículos 889 y 916 del Código Civil. Asimismo, reproduce antecedentes doctrinales y jurisprudenciales que estima aplicable al caso.

Por lo tanto, previa citas legales, pide que se tenga por interpuesta demanda reivindicatoria en juicio ordinario en contra de **Inmobiliaria Iduya y Compañía**



**Limitada** y en contra de **Lorenzo Pedro Iduya Ortiz de Luzuriaga**, que sea acogida y declarar: a) Que el demandante es dueño del inmueble que reclama; b) Que, la demandada posee materialmente y de mala fe, sin derecho o título, una zona del terreno del actor; c) Ordenar a la demandada proceda hacer entrega al demandante de la porción de terreno que se reclama, libre de todo ocupante, dentro de tercero día o dentro del plazo que determine el tribunal, bajo apercibimiento de proceder a su restitución con auxilio de la fuerza pública; d) Condenar a la demandada a restituir los frutos civiles o rentas del inmueble que el demandante hubiere podido percibir con la posesión material, cuya especie y monto se reserva para cumplimiento del fallo; e) Condenar a la demandada a realizar a su costa lo actos materiales como construcciones o demoliciones que fueren necesarios para la restitución del inmueble; f) Condenar a la demandada al pago de las costa.

**En folio 10, con fecha 04 de enero del 2017**, se notificó la demanda a la parte demandada, de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

**En folio 14, con fecha 23 de febrero del 2017**, comparece don Juan Manuel Fuenzalida Cobo, abogado, en representación de don Lorenzo Pedro Iduya Ortiz de Luzuriaga, chileno, empresario, cedula de identidad N° 6.458.416-2, y en representación de Inmobiliaria Iduya y Compañía Limitada, persona jurídica de derecho privado, del giro inmobiliario, RUT 76.379.724-0, todos con domicilio en Juan Antonio Ríos N° 1050 Coquimbo y contesta la demanda interpuesta en su contra, solicitando su rechazo, con costas.

Funda su defensa y señala que mediante la acción que sirve de fundamento a la demanda, la demandante pretende reivindicar una porción de terreno que habría sido ocupado ilícitamente por los demandados.

Señala que el actor dirige su demanda en contra de Inmobiliaria Iduya y Compañía Limitada y en contra de don Lorenzo Pedro Iduya Ortiz de Luzuriaga, sin especificar, respecto de este último, en que calidad lo está demandando, ya que, nada dice si está dirigiendo la acción en calidad de propietario, poseedor o tenedor del inmueble indicado como parcela N° 40, de etapa D, del proyecto de parcelación Comunidad La Herradura.

Por otra parte, señala que el demandante cita títulos registrales, que su representado tiene sobre el inmueble denominado Parcela N° 39, de la Etapa D, del proyecto de parcelación de la Comunidad de La Herradura, haciendo referencia a los deslindes de este inmueble, para luego señalar que esta parcela fue objeto de un subdivisión, de los cuales resultaron entre otros inmuebles, los lotes 1 y 5, de acuerdo con el plano archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, con el número 144 del año 2002, sin hacer una descripción precisa



y clara de los actuales deslindes y superficies de estos, así como tampoco hace referencia ni describe el resto de los lotes que habrían resultado de esa subdivisión. Simplemente menciona la superficie y deslindes del lote de mayor cabida, del cual ya no tiene la totalidad de dominio, por encontrarse actualmente transferido a otros propietarios.

Arguye, que a continuación, el demandante hace una descripción del inmueble, de uno de sus representados, Inmobiliaria Iduya y Compañía Limitada, invocando uno de los diversos títulos en virtud del cual su representado adquirió el dominio y posesión de dicho inmueble, así como la inscripción registral de este.

Luego, el demandante hace referencia y describe la supuesta faja de terreno que se reivindica, en base a un supuesto informe, señalando que dicha porción tiene una superficie aproximadamente de 10.037, 40 metros cuadrados, y lo deslinda, sin señalar en forma expresa en el cuerpo de su demanda, qué inmueble de propiedad de su representado es el que se ve afectado por la acción del demandado.

Finalmente hace relación a los supuestos ilegales en que habría incurrido materialmente su representado para efectuar el cierre de su inmueble. En base a lo expuesto, la contraria pretende establecer: a) Que se habría modificado ilícitamente los deslindes del inmueble de propiedad de su representado, privándola de una faja de terreno de 1 hectárea aproximadamente; b) Que su representado tiene desde el punto de vista jurídico el dominio y posesión del inmueble descrito en la demanda; c) Que su representado posee materialmente y de mala fe, sin derecho y título alguno en la zona de terreno que se disputa.

Afirma, la falta de singularización del inmueble que se pretende reivindicar. Señala que en estos autos la demandante pretende reivindicar una faja de terreno que en los hechos no está singularizada. Salvo, en lo que dice relación a una supuesta descripción del referido terreno en conflicto, mediante la cita que hace el demandante de un informe pericial, por lo que la referida porción de terreno difícilmente se puede singularizar, toda vez que ni siquiera el inmueble del cual dice ser propietario, tiene una determinación específica en su demanda.

Señala que en la presentación del demandante, aquel se limita a señalar que es propietario de un inmueble de mayor cabida, singularizado como Parcela N° 39, de la etapa D, del Proyecto de Parcelación de la Comunidad de La Herradura, haciendo una descripción de sus deslindes, su superficie, el título que sirvió de transferencia, la singularización de su inscripción en el Conservador competente, para luego señalar que el inmueble fue objeto de una subdivisión, resultante, entre otros, los lotes 1 y 5, lo que consta en el plano archivado N° 144 del año 2002.

Añade que, de lo expresado por la demandante, se deduce que existió un inmueble de mayor cabida, que dejó de serlo, por el loteamiento del mismo, lo cual



generó diversos lotes. En efecto, de la revisión del plano, al cual hace referencia el actor en su demanda, esto es, aquel archivado con el N° 144 del año 2002, el Lote 39, se subdividió, en 7 lotes o sitios, los cuales cuentan cada uno de ellos, con sus respectivas superficies y deslindes particulares.

Adicionalmente, de los 7 lotes o sitios, resultantes de dicha subdivisión, 5 de estos lotes, se encuentran transferidos.

En este orden de ideas, al operar la transferencia de varios lotes que formaban parte de esta subdivisión, en los hechos y jurídicamente, el lote n° 39, dejó de existir, ya que gran parte de este inmueble fue trasferido, (los lotes 3, 4, 6 y 7), a terceros distintos al demandante, lo que existe en consecuencia, hoy en día, en dominio del actor, serian exclusivamente los lotes 1 y 5 resultantes de la subdivisión de la parcela 39, los cuales ni siquiera están determinados respecto de sus deslindes y sus superficies.

Prosigue el demandado y señala que hay una falta de determinación en cuanto a qué inmueble pertenecería la porción de terreno que reivindica. En efecto, habría que preguntarse si se refiere a la porción de terreno que se reivindica, que forma parte de la parcela 39, de la etapa D, del proyecto de parcelación de la Comunidad de La Herradura, o dejó de serlo y esta faja pertenece al lote 5 o al lote 1, ambos resultantes de la subdivisión de la parcela 39, de acuerdo con el plano de subdivisión archivado con el N° 144 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, del año 2002.

Esta indeterminación respecto a la singularización del inmueble de propiedad del actor, al cual, le afectaría la actuación de su representado, hace que, en los hechos, no se pueda singularizar la faja de terreno que se pretende reivindicar, toda vez que existe una indeterminación respecto del inmueble del cual dice ser dueño, con mayor razón va a existir una indeterminación y una falta de singularización de la faja de terreno respecto del cual se ejerce la acción reivindicatoria.

Explica que en materia de acciones reivindicatorias, constituye uno de los presupuestos elementales para ejercerla, la singularización de la cosa que se reclama constituye uno de los 3 requisitos que la legislación exige a quien quiera ejercer la acción.

En este sentido, el actor además de tener que acreditar que es dueño de la cosa y que está privado de ella, debe acreditar que se trata de una cosa singular, entendiendo que debe tratarse de una cosa especificada de tal modo, que no queda duda de su individualidad, es decir, de una cosa singular perfectamente identificable, siendo en consecuencia, la misma que el demandado posee. En otras palabras, la cosa que se reivindica debe determinarse e identificarse en tal forma que no quede duda alguna que la cosa cuya restitución se reclama es la misma que el reivindicado posee.



Prosigue y expresa que el actor no es dueño ni poseedor de la mala de terreno que se reivindica. Señala que la parte demandante afirma que su representado Inmobiliaria Iduya y Compañía Limitada, habría ocupado ilegítimamente una faja de terreno que supuestamente es de su dominio o posesión.

Ahora bien, como afirma, uno de los presupuestos para ejercer la acción reivindicatoria es que quien reivindica sea dueño de la cosa singular que se reclama. En definitiva, que la cosa que no está en poder del demandante, sea de su dominio.

Al respecto, señala que en esta causa dicha aseveración no es tal, toda vez que tanto el dominio como la posesión pertenecen a su representado, como así también a los antecesores en el dominio, el cual abarca más de 30 años de posesión inscrita. En efecto y como dan cuenta sus títulos inscritos, su representada es dueña de la propiedad singularizada como resto de la parcela número 40, de la etapa D, del proyecto de parcelación de la Comunidad de La Herradura, el cual, de acuerdo con el plano archivado con el número 49, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1985, tiene una superficie aproximada de 4,26 hectáreas y los siguientes deslindes particulares:

Nororiente, con Parcela 42; Suroriente, con Parcela 39, camino interior de por medio; Surponiente, con Parcela 38; y Norponiente, con Parcela 51, Carretera Panamericana, camino interior de por medio.

Señala que adquirió el dominio de la totalidad de los derechos que recaen sobre dicho inmueble, de la siguiente forma:

A) Por tradición de derechos de dominio que le hiciera doña Mabel Irene Malebran Flores, sirviendo de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa de fecha 31 de julio de 2014, otorgada en la notaría de Coquimbo de don Miguel Bauzá Fredes, inscribiéndose estos a fojas 9.333 número 5.033 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2014; y

B) Por tradición de derechos de dominio que le hiciera don Manuel Rubén Malebran Malebran, sirviendo de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa de fecha 09 de julio de 2014, otorgada en la notaría de Coquimbo de don Miguel Bauzá Fredes, inscribiéndose estos a fojas 10.010 número 5388 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2014.

Como consecuencia de lo anterior, a solicitud de su propietario, cuya carta se encuentra agregada con el número 2631 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2014, se refundió en un solo título Registral, el inmueble antes singularizado inscribiéndose a fojas 10.786 número 5.792 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2014.



Prosigue y describe a sus antecesores en el dominio, a los siguientes personas y títulos:

A) Doña Mabel Irene Malebran Flores, adquirió el dominio de sus derechos, por tradición que le hiciere, debidamente representada, la sociedad “Inversiones Campos Limitada”, sirviendo de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa de fecha 10 de julio de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar e inscribiéndose a su nombre a fojas 8291 n° 4479 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2014.

La sociedad, Inversiones Campos Limitada, adquirió el dominio de los mencionados derechos, por tradición que le hiciere, Cathy Elizabeth, Humberto Antonio, Alexis Arturo, todos de apellidos Fernandois Olivares y doña Silvia Josefina Olivares Olivares, sirviendo de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa de fecha 3 de febrero de 1999, otorgada en la Notaría Santiago de don Raúl Perry Pefaur, inscribiéndose a su nombre a fojas 1248 n° 852 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1999.

Doña Cathy Elizabeth, Humberto Antonio, Alexis Arturo, todos de apellidos Fernandois Olivares y doña Silvia Josefina Olivares Olivares, adquirió el dominio por herencia quedada al fallecimiento de don Héctor Antonio Fernandois Barraza, sirviendo de título traslativo de dominio la posesión efectiva inscrita a fojas 7863 n° 3037 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1993, inscribiéndose a sus nombres a fojas 7865 vuelta n° 3039 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del mismo año.

Don Héctor Antonio Fernandois Barraza adquirió a su vez sus derechos, por tradición que le hiciere doña Teresa Araya Carvajal, sirviendo de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa de fecha 31 de enero de 1986, otorgada en la Notaría Coquimbo de don Oscar Suarez Álvarez, inscribiéndose a su nombre a fojas 916 vuelta n° 221 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1986.

B) Don Manuel Rubén Malebran Malebran, adquirió el dominio de sus derechos sobre el inmueble antes singularizado, por tradición que le hiciere doña Teresa Araya Carvajal, sirviendo de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa de fecha 31 de enero de 1986, otorgada en la Notaría Coquimbo de don Oscar Suarez Álvarez, inscribiéndose a su nombre a fojas 916 vuelta n° 221 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1986.

En cuanto al título originario, refiere que la Parcela número 40, es resultante de la subdivisión de la Etapa D del proyecto de parcelación de la Comunidad de La Herradura, la cual, y como lo consignan sus títulos y plano archivado con el número 49





al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1985, tiene una superficie aproximada de 4,26 hectáreas tiene los mismos deslindes y superficie que se consigan en el acápite titulado “Del Título Originario”.

Dicha parcela fue adquirida por doña Teresa Araya Carvajal, por tradición que le hiciera debidamente representada la comunidad La Herradura, sirviendo de título traslativo de dominio la adjudicación que consta en la escritura pública de fecha 29 de septiembre de 1984, otorgada ante el Notario Público de Coquimbo don Alberto Mozó Aguilar e inscribiéndose a su nombre a fojas 302 vuelta n° 232 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1985.

En definitiva, la porción de terreno que se intenta reivindicar, forma parte del inmueble de su representado y en consecuencia es de su dominio y posesión, según lo expuesto precedentemente.

Afirma que Inmobiliaria Iduya y Cia Ltda, es poseedor regular, tenedor de buena fe y tiene justo título.

Indica que su representado tiene sobre el inmueble de su propiedad, un justo título, el cual procede desde la subdivisión del inmueble de mayor cabida, que correspondía a la etapa D del proyecto de parcelación de la Comunidad de La Herradura. Asimismo, señala que siempre ha actuado, en base a estos títulos, de buena fe y como efecto de ella, ha ejercitado actos de dominio, entre las cuales, y según lo establece el art 925 del Código Civil, se encuentra el cerramiento de un inmueble, que constituye un hecho positivo a los que sólo da lugar el derecho de dominio.

Ahora bien, respecto de la zona de terreno que se disputa, esta forma parte de un todo, como lo es el resto de la parcela número 40, ya singularizada y en consecuencia siempre ha actuado sobre su predio, con ánimo de señor y dueño, lo cual emana de los derechos de los que es titular y por lo tanto, no ha realizado acto ilícito alguno en contra del supuesto derecho de dominio del que dice ser titular el actor y que recae sobre esa misma faja.

Sobre la singularización de la faja de terreno que se pretende reivindicar, afirma que la faja de terreno que se pretende reivindicar, es de dominio de su representado Inmobiliaria Iduya Y Cia Ltda, tanto respecto del punto de vista jurídico como material, según pasa a explicar.

A) De acuerdo con sus títulos, tanto la antigua parcela 39 (hoy los supuestos lotes 1 y 5) y el resto de la parcela 40, ambos ya singularizados, son resultantes de una subdivisión de un inmueble de mayor cabida, esto es, la etapa D del proyecto de parcelación de la Comunidad de La Herradura.



En efecto, la subdivisión precitada consta en el plano respectivo archivado con el número 49 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1985.

Ahora bien, en base a dicho plano, se determinan los deslindes y superficies de cada lote o parcela.

En el caso de la parcela 40, se establece una superficie aproximada de 4,26 hectáreas y en el caso de la antigua parcela 39, se señala que tiene 4,31 hectáreas.

Asimismo, en base al mismo plano, ambas parcelas deslindan respectivamente en el deslinde suroriente respecto de la parcela 40 y en el deslinde norponiente respecto de la antigua parcela 39, en ambos casos, con camino interior de por medio.

Continuando con este orden de ideas, a su vez, la parcela número 40, que fue objeto de expropiación de una faja, la cual se singulariza en el plano archivado con el número 286 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1996 y que se refiere a la parte del inmueble que se destinó para construir la doble vía Santiago-La Serena, tenía como deslinde Norponiente, la Parcela 51, Carretera Panamericana, camino interior de por medio.

En base a este deslinde, que constituye un punto cierto y exacto, sumado a los deslindes Nororiente con la Parcela 42 y Surponiente, con la Parcela 38, con quienes no existe disputa alguna, se han podido determinar con puntos de referencia extremadamente exactos, los deslindes y superficie del inmueble de propiedad de su representado, individualizado como resto de parcela número 40, resultante de la subdivisión de la Etapa D, del proyecto de parcelación de la comunidad de La Herradura.

Con estos puntos de referencia, su representado, refiere, realizó un levantamiento topográfico que le permitió determinar en forma exacta el inmueble de su propiedad y en consecuencia, procedió a su cierre.

En efecto, en base a dicho levantamiento topográfico, se elaboró un plano, que refleja las medidas y superficies del referido lote y que son los siguientes:

Superficie: 4,138 hectáreas (se excluye la parte expropiada).

Deslindes: Nororiente, Parcela 42, en 386,92 metros; Suroriente, Ex parcela 39, camino interior de por medio, en 100,91; Surponiente, Parcela 38, en 385, 27 metros y Norponiente, con terrenos expropiados en 106,63 metros.

De lo expuesto, es la antigua carretera Panamericana, la que constituye en los hechos, y dado que el plano de subdivisión no cuenta con puntos que permitan



georreferenciar los distintos lotes, la referencia principal para realizar cualquier tipo de levantamiento topográfico sobre el lugar, como así lo ha realizado su representado.

En efecto, tomando el plano de subdivisión archivado con el n° 49 del año 1985, no existen mayores referencias que permitan deslindar y determinar superficies, como lo es el punto antes comentado.

Contrariamente a lo que ocurre con los deslindes de la propiedad de su representado, la ex parcela número 39, en base al plano de subdivisión originario (49 de 1985), no tiene puntos de referencia exactos que permitan determinar las medidas de sus deslindes y la superficie del mismo, ya que su delimitación es bastante ambigua para poder determinarlos, salvo que tome la carretera panamericana para haberlos determinado.

En efecto, en la descripción de sus deslindes, nada permite concluir cuales son los puntos de referencia que le den exactitud a su propiedad.

B) Materialmente, a pesar que la contraria se refiere a ciertas pircas que deslindaban las parcelas, en terreno se pueden apreciar hechos bastantes claros que determinan los actuales deslindes de las parcelas.

En efecto, la parcela 42 que limita en su deslinde nororiente con la de su representado, está delimitada sin problemas de ninguna especie.

Además, resulta trascendental, que el cierre que realizó su representado, respecto al deslinde Suroriente, continúa con la línea de cierre de la parcela 42 antes singularizada, la cual también fue expropiada y en la actualidad tiene una superficie de 4,138 hectáreas y cuyos deslindes y superficies también fueron objeto de un levantamiento topográfico, tomando como punto de referencia la antigua carretera Panamericana, que constituye también su antiguo deslinde Norponiente.

Lo mismo ocurre con la parcela número 38, hoy de propiedad de su representado.

De todo lo expuesto en las Letras A y B precedentes, afirma que se podrá apreciar que su representado tiene el dominio y la posesión material e inscrita sobre la faja de terreno que la contraña pretende en base a este libelo reivindicar.

Alega, además, la falta de legitimación pasiva de uno de los demandados.

Afirma que el actor dirige su demanda en contra de la sociedad Inmobiliaria Iduya y Compañía Limitada y a su vez en contra de don Lorenzo Pedro Iduya Ortiz de Luzuriaga.



Respecto del segundo, salvo lo expuesto en la presuma de la demanda, nada señala en qué calidad lo demanda. Simplemente, hace referencia a sus representados como “el demandado” “la contraria” o “la accionada”, sin expresar, si específicamente don Lorenzo Pedro Iduya Ortiz de Luzuriaga es el que supuestamente realizó lo actos por los cuales intenta esta acción; es el propietario, poseedor tenedor del inmueble singularizado como resto de la parcela 40 o bien si éste detenta la calidad de antecesor en dominio. La única relación que su representado tiene con la sociedad propietaria del inmueble antes descrito, es que es su representante legal. Por otra parte, la supuesta parte demandada, no es tenedor, ni poseedor ni menos propietario, así como tampoco antecesor en el dominio, posesión o mera tenencia.

Arguye que de acuerdo a la doctrina y jurisprudencia, la legitimación sirve para determinar los sujetos que pueden ser justa parte en un determinado litigio, esto es, quienes tienen la calidad de legítimos contradictores para discutir sobre el objeto del proceso en una determinada relación procesal. Como principio general la acción no compete a cualquiera y ella tampoco puede deducirse en contra de cualquiera.

La legitimación en la causa consiste, respecto del demandante, en ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está legitimada para que por sentencia de fondo se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda, y respecto del demandado en ser la persona que conforme a la ley sustancial está legitimada para discutir u oponerse a dicha pretensión del demandante.

Argumenta que la falta de legitimación activa o pasiva en la causa debe declararse de oficio por el tribunal en la sentencia de fondo y en caso de existir dicha falta la sentencia debe declarar la existencia de ella y omitir el pronunciamiento sobre el conflicto promovido (Cristián Maturana Miquel, “Disposiciones Comunes a todo Procedimiento”, Facultad de Derecho. Universidad de Chile, mayo 2003, páginas 63, 66 y 67).

En cuanto al derecho, arguye que nuestra legislación es clara respecto de los requisitos para que opere o se pueda ejercer la acción reivindicatoria, toda vez que el artículo 889 del Código Civil, señala que la acción reivindicatoria, es la que *“tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”*. En este marco quien demanda debe acreditar: a) que es dueño del bien cuya restitución reclama; b) que el demandado está actualmente en posesión de la cosa; y c) que se trata de una cosa singular perfectamente identificable, siendo la misma que el Demandado posee. Por otra parte, de acuerdo con el artículo 893 del Código Civil expresa que *“La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”* y el artículo 895 del Código Civil establece que *“La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.”* De estas normas, se puede apreciar, en relación a lo expuesto



precedentemente en los puntos anteriores, que el actor debe necesariamente cumplir con todos los requisitos o presupuestos que señala la Ley para accionar por esta vía. La no concurrencia de cualquiera de ellos, hace que la acción sea ineficaz.

Adicionalmente y relación con lo expuesto, hace presente lo que se señala en el Código Civil, respecto de la posesión de las cosas, los tipos de posesión y como se prueba la posesión, transcribiendo las normas pertinentes.

En cuanto a la jurisprudencia, afirma que sobre los hechos antes descritos, existe variada y sólidos fallos de nuestros Tribunales Superiores de Justicia, en relación al ejercicio y como opera la Acción Reivindicatoria, citando algunos de ellos en su libelo.

Finalmente, de todo lo expuesto precedentemente, afirma que, tanto en los hechos como en el derecho, el actor carece de los supuestos necesarios para ejercer la acción que intenta por esta vía, toda vez que pretende reivindicar una porción de terreno que es dominio y posesión de su representado, quien la detenta como poseedor de buena fe, con justo título y además con posesión material e inscrita.

Por tanto, en base en todo lo expuesto tanto en los antecedentes previos, antecedentes de hecho, derecho y jurisprudencia invocada, pide se sirva tener por contestada la demanda, rechazarla en todas sus partes y acoger la excepción de falta de legitimación pasiva de uno de sus representados.

**En folio 18, con fecha 20 de marzo del 2017,** rola la réplica del actor, reiterando los hechos de la demanda y fundamentos de la misma, y adicionando las siguientes precisiones en cuanto a la contestación de la contraria.

Señala que primeramente se menciona como título de la contestación “a) *Antecedentes previos:*” En su escrito la parte demandada, y como precisión general, manifiesta nuevamente (claro que a título de contestación de demanda), lo indicado al momento de interponer excepciones dilatorias, las cuales ya fueron rechazadas.

Pues bien, exactamente lo mismo indicó la contraparte en su libelo de interposición de excepciones dilatorias, en el cual solicitó que se corrigiera o aclare por esta parte la calidad en que se fundamentaba la acción contra don Lorenzo Pedro Iduya Ortíz, situación que fue debidamente analizada al momento de rechazar las excepciones interpuestas, más específicamente, en el considerando QUINTO, “(...) *de la sola lectura del libelo se desprende que se le demanda en calidad de poseedor, por cuanto la acción dirigida contra este, conforme lo expuesto por la actora, es la reivindicatoria señalando que aquel, junto con la sociedad demandada, detentan la tenencia de hecho de la franja de terreno que se intenta reivindicar a través del ejercicio de este procedimiento, explicando latamente los fundamentos de hecho y de derecho que apoyan su acción, razón por la cual, la excepción opuesta ser rechazada;*”



Por tanto, y lo por lo ya expuesto, a juicio de la demandante, no es procedente un análisis sobre la calidad en que se demanda remitiéndose esta parte a lo ya expresado y a la propia interlocutoria que resolvió las excepciones.

Explica que, la contraria realiza un análisis respecto a los títulos registrales mencionados en la demanda y además indicando que faltaría – a su juicio- la singularización del terreno a reivindicar, para posterior a ello dedicar un acápite especial, que hace referencia a continuación.

Los demandados señalan, nuevamente, que en los hechos la porción de terreno a reivindicar no estaría singularizada, de lo que se deduce sin mayor esfuerzo que los accionados se basan en una línea argumentativa a todas luces confusa, a la hora de dilucidar si está ejerciendo una excepción dilatoria o está contestando la demanda. Más allá de tales consideraciones, esta parte considera que la porción de terreno a reivindicar se encuentra debidamente singularizada, y sin perjuicio de ello, aquella singularización deberá llevarse a cabo –aún más claramente-, en la etapa probatoria pertinente, donde mediante informe elaborado por profesional competente, (el cual se acompañara en la etapa probatoria), permitirá esclarecer de mejor manera lo planteado por esta parte. Incluso, señala que su parte dedicó al respecto en su libelo un punto específico denominado “3.- Singularización de la porción de terreno a reivindicar”.

Ahora bien, respecto a lo señalado en “2.- el actor no es dueño ni poseedor de la faja de terreno que se reivindicar”, lo expuesto allí por la contraria es erróneo y carece de fundamento,.

La porción de terreno que se pretende reivindicar, por esta parte, es de dominio de su representado, don Jorge Varas Carvajal, situación clara al revisar los registros del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, específicamente el plano de subdivisión archivado con el número 144 del año 2002.

En el punto número 4, denominado “singularización de la faja de terreno que se pretende reivindicar”, la contraria realiza un análisis ambiguo, para argumentar que la porción de terreno es de su propiedad, indicando que realizó un levantamiento topográfico que le permitió conocer cuáles eran los deslindes exactos de la propiedad de su dominio –parcela N°40-, cabe mencionar que aquel levantamiento topográfico que alude la contraparte, es unilateral y arbitrario, toda vez que fija antojadizamente límites que se encontraban debidamente señalados por planos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Resulta más que llamativo que el informe pericial contrario infrinja un límite continuo e indubitado por todos los vecinos durante más de treinta años con camino continuo sólo quebrado por la invasión de terreno de los demandados, y posterior a ello, reconoce que realizó un cierre, mismo cierre que se encuentra cuestionado por esta parte.



Añade que, también sumamente curioso que línea argumentativa de la parte demandada a lo largo de este proceso, haya sido dirigida a señalar que la porción de terreno que se reclama no estaría lo suficientemente singularizada, ergo, no se cumpliría los requisitos de la acción impetrada ante la sede, sin embargo, en su texto de contestación destaca que aquel terreno sería de su propiedad, teniendo en consecuencia el dominio y posesión del mismo, además de haber realizado un cierre perimetral sobre el terreno en disputa, por lo que, cabe preguntarse, si la porción de terreno no está correctamente singularizado, ¿Cómo la contraria pudo individualizarlo a objeto de señalar que tiene el dominio y posesión del mismo?, ¿Cómo la contraparte argumenta haber realizado un cierre perimetral sobre aquel terreno, en circunstancias que según sus propios dichos no está suficientemente individualizado para conocer correctamente su posición. Claramente el escrito de contestación carece de imprecisiones y contradicciones sobre este punto.

Hace presente que, el demandado en su escrito de contestación se puede desprender una serie de hechos, con los cuales esta parte está de acuerdo, ergo, no deben ser objeto de prueba, puesto que, no son hechos controvertidos debido al reconocimiento de la contraparte, hechos que pasa a señalar a continuación.

Reconoce el demandado haber realizado el cierre, mismo que se ha argumentado en la demanda (que esta parte ha calificado de sido arbitrario e ilegal.) Como prueba de ello transcribe los siguientes párrafos de los dichos de la accionada: *“Con estos puntos de referencia, su representado, realizó un levantamiento topográfico que le permitió determinar en forma exacta el inmueble de su propiedad y en consecuencia a proceder a su cierre.” “Además, resulta trascendental, que el cierre que realizó mi representado (...)”*

Dicho esto, es clara la tenencia material de los demandados en cuanto al terreno objeto de la presente acción, por lo que, solo debe ser carga probatoria de esta parte la falta de derecho y/o título para ello, situación que será debidamente probada en la oportunidad procesal correspondiente.

En cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva del demandado, indica que su contraria alega en su punto N° 5 la supuesta falta de legitimación pasiva de don Lorenzo Pedro Iduya Ortiz Luzuriaga, alegando nuevamente, que no se señala la calidad en que se le está demandado, en circunstancias que ha quedado lo suficientemente demostrado aquello, tanto en la resolución que rechaza las excepciones dilatorias interpuesta, donde realiza un análisis somero de ello sumado a la argumentación que ya existe en autos, esta excepción es improcedente y procesalmente extemporánea, puesto que, es una excepción ya interpuesta por la contraria, la cual fue rechazada, ergo, no cabe sino resolver su rechazo de plano.



Afirma, por último que, muy decidor resulta que los demandados argumenten en el medio de un proceso legal la existencia de una tercera empresa (cuya información no proporcionaron obligando a su parte a hacer averiguaciones a fin de confirmar o desvirtuar aquello), cuando para sorpresa ve que un bien de activo fijo de la codemandada original no fue traspasado a la segunda empresa por lo que no se ve dónde está la "continuidad legal" pues se entiende sin mayor esfuerzo que la continuidad de la persona jurídica implica de suyo que la nueva empresa toma los activos y pasivos, lo que no se verifica en la especie y no posee sustento jurídico alguno. No se puede ser continuadora sólo en las deudas o pasivos y omitir el traspaso del activo, si es que verdaderamente se pretende una continuidad en la persona jurídica.

Por tanto, pide tener por evacuado el traslado conferido para el trámite de la réplica en tiempo y forma y conferir traslado para la dúplica.

**En folio 20, con fecha 28 de marzo del 2017,** rola la duplica de la demandada, ratificando en todas sus partes lo contenido en lo principal de la contestación de la demanda de autos y haciendo presente que el actor dice ser dueño de un inmueble que en hechos y desde el punto vista jurídico no existe, toda vez que el inmueble del que dice ser dueño, esto es, la parcela 39, de la etapa D, del proyecto de parcelación de la Comunidad de La Herradura, fue subdividido en diversos lotes o sitios (1 al 7) de los cuales 5 de ellos se encuentran transferidos a terceros.

En consecuencia, está ejerciendo una acción en base a un derecho de dominio del cual dejó de ser titular como efecto de haber subdividido y transferido los inmuebles resultantes de esta división.

En efecto, la parcela 39, en la actualidad carece de deslindes, ya que operó la subdivisión de la misma y carece, por lo tanto, de la superficie que dice tener (4,31 Hás). De lo expuesto se colige, que el actor no tiene o dejó de ser titular de un título que le permita ejercer una acción como propietario de un inmueble que dejó de existir por las razones antes señaladas.

La situación antes descrita, que tampoco es aclarada por la contraria en la etapa de réplica, hace que exista una absoluta indeterminación y falta de certeza respecto del inmueble que sería afectado por el actuar de su representado y asimismo de una total indeterminación de la faja de terreno que se pretende reivindicar. Como lo señalara en la contestación de la demanda, la singularización de la cosa que se reclama constituye uno de los 3 requisitos copulativos que nuestra legislación exige a quien quiera ejercer la acción, lo cual ha sido ratificado en diversos fallos por la E. Corte Suprema que ha señalado que *“el carácter singular se refiere a que el bien deba estar especificado de tal modo que no quepa duda alguna acerca de su individualidad, esto es, en términos que no sólo haga posible que la discusión y el conocimiento del tribunal se circunscriba a*





*una cosa concreta y conocida, sino que, además, permita la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del actor.”* (Sentencia de la Excelentísima Corte Suprema de fecha 29 de diciembre de dos mil once). Adicionalmente, además de no identificar y singularizar el bien de su propiedad que sería afectado y que pretende reivindicar, ya que ni en el cuerpo de la demanda ni en la réplica, singulariza ni deslinda los lotes 1 y 5, cuando se refiere la Parcela 39, invoca como parte de sus títulos el plano agregado con el n° 149 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1985, el cual corresponde a otro inmueble que no tiene relación alguna con el que se pretende describir, lo que en definitiva hace imposible determinar su forma y superficie. En definitiva, en estos autos existe por parte del actor una indeterminación absoluta respecto del inmueble de su propiedad, lo que se aprecia tanto en el cuerpo de la demanda como en la réplica, por lo que difícilmente puede pretender que exista una determinación de la faja de terreno que se pretende reivindicar. Paralelamente, tanto desde el punto de vista jurídico como material, su representado ha ejercido actos de dominio sobre un inmueble de su propiedad, toda vez que además de asistirle los títulos actuales como los anteriores a su posesión, en los hechos y de acuerdo al plano agregado con el n° 49 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1985, la determinación de la superficie y deslindes de su propiedad es claramente identificable toda vez que tanto en sus deslindes que se citan en todos sus títulos como en el referido plano, existe un punto o coordenada preciso que permite fijar con precisión su superficie y sus deslindes, que lo constituye la antigua carretera Panamericana. En los hechos y como se podrá apreciar, esa coordenada, constituye el único punto cierto en el plano citado que permite tener una referencia respecto de cómo determinar la individualidad de cada inmueble. Finalmente, el actor pretende declararse dueño de una porción de terreno, respecto del cual nunca ha ejercido actos de dominio en los términos del artículo 925 del Código Civil, lo cual en la práctica significa que difícilmente pueda pretenderse dueño.

Por lo tanto, en base en todo lo expuesto, pide que se tenga por evacuada la duplica.

**En folio 26 con fecha 13 de abril del 2017,** se llevó a efecto audiencia de conciliación con la asistencia de la parte demandante y en rebeldía de los demandados, razón por la cual el llamado a conciliación no prosperó.

**En folio 38, con fecha 24 de enero del 2018,** se recibió la causa a prueba.

**En folio 71, con fecha 01 de octubre del 2018,** se citó a las partes a oír sentencia.

**En folio 72, con fecha 09 de octubre del 2018,** se decreta como medida para mejor resolver prueba pericial, cuyo informe rola en el folio 82.



**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que la acción reivindicatoria es aquella que tiene el dueño de una cosa singular que no está en posesión de ella, para que el poseedor de la misma sea obligado a restituirla, conforme a lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil. En consecuencia, son supuestos de esta acción: a) que el actor sea dueño de la cosa que pretende reivindicar; b) que el demandante esté privado de su posesión y que ésta la ejerza la parte demandada y; c) que se trate de una cosa singular.

**SEGUNDO:** Que, la parte demandante en apoyo de su pretensión, ha rendido los siguientes medios de prueba de conformidad al artículo 1698 del Código Civil: **I.**

**DOCUMENTAL:** 1) Certificado de dominio vigente del inmueble inscrito a fojas 10.786 N° 5.792 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2014 emitido el 01 de marzo del 2017; 2) Copia de sentencia dictada con fecha 05 de enero del 2018, en causa ROL 820-2016 del Segundo Juzgado de letras de Coquimbo; 3) Informe pericial de doña Amanda Schuler Rocco evacuado en causa ROL 820-2016 del Segundo Juzgado de Letras de Coquimbo; 4) acta y 3 fotografías de fecha 06 de agosto del 2014 autorizada por don Mariano Torrealba Ziliani, notario público de Coquimbo; 5) Copia escritura de Contrato de compraventa de fecha 24 de octubre del 2013, repertorio 4371, de la Notaria de Coquimbo servida por don Mariano Torrealba Ziliani; 6) Copia inscripción de fojas 11.337 N° 5.992 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2013; 7) Copia escritura pública de resciliación de fecha 25 de agosto del 2014, repertorio 3.516 de la notaria de Coquimbo servida por don mariano Torrealba Ziliani; 8) Copia autorizada del plano bajo agregado al final, bajo el n° 49, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo de 1985; 9 Copia plano agregado con el número 144 en el legajo del registro de propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo; 10) Informe técnico de fecha 07 de septiembre del 2015, suscrito por Rodrigo Zelada B. Ingeniero Geomensor R; 11) Certificado de deslindes del inmueble inscrito a fojas 5.417 N° 3432 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1999 y de conformidad al plano agregado bajo el N° 144 al final del Registro de Propiedad del año 2002, emitido al 06 de agosto del 2018; 12) Certificado de deslindes del inmueble inscrito a fojas 5.417 N° 3432 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1999 y de conformidad al plano agregado bajo el N° 144 al final del Registro de Propiedad del año 2002, emitido al 31 de julio del 2018; 13) Certificado de dominio vigente, hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones, del inmueble inscrito a fojas 5.417 N° 3.432 del Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo emitido al 06 de agosto del 2018; 14) Certificado de dominio vigente, hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones, del inmueble inscrito a fojas 5.417 N° 3.432 del Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo



emitido al 31 de julio del 2018; 15) Copia de inscripción de fojas 277 N° 216 del Registro de Propiedad del conservador de Bienes Raíces de Coquimbo de 1985; 16) copia de inscripción de fojas 5.417 N° 3.432 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 1999; 17) 3 fotografías; 18) Copia de inscripción de fojas 9.333 N° 5.033 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo; 19) Copia certificado de dominio vigente del inmueble inscrito a fojas 10.786 N° 5.792 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de Coquimbo del año 1985 emitido al 01 de marzo del 2017. **II. TESTIMONIAL:** Consistente en los dichos de John Arturo Hunter Flores y de don Carlos Patricio Villalobos Cortés. **A) Declaración de don John Arturo Hunter Flores, quien depuso:** Al punto dos del auto de prueba, señala que si es efectivo, que los demandados son poseedores de una franja de terreno del actor. Explica que esto ocurrió a mediados del 2014, entre agosto y septiembre, cuando el dueño de la parcela 14, ingresó con maquinarias a la parcela 39, derribando una pequeña pirca, unos postes con alambre púas y una parte construida como especie de pared con neumáticos que separaba la parcela 40 de la parcela 39. Los hechos ocurrieron en la parcela 39, la cual finalmente perdió parte de su terreno, por el actuar del dueño de la parcela vecina, sabe de esto, porque la parcela 39 fue loteada en 7 lotes, y el testigo en el año 2013 adquirió junto a unos amigos el lote 1 de la parcela 39. La hija del dueño de la parcela 40, estaba en proceso de venderla, y fue a su casa, no recuerda bien, pero fueron los primeros días de agosto del 2014 junto a Pedro Velásquez ofreciendo comprar sus lotes para incluirlos en una venta que estaban realizando, a lo cual el testigo se negó y en ese momento manifiestan que debería correrse hacia la cordillera porque en realidad la parcela 40 se estaba vendiendo, llegaba mucho más atrás y para que el testigo no perdiera tendría que correrse. Ante lo cual, les dijo que eso no era posible, porque al momento de comprar, el testigo hizo un estudio de título y el resultado de este, se pudo percatar que los deslindes que separaban las parcelas 39 y 40 estaban bien puestos, ya que es una pirca construida por la comunidad, y que separa a la misma altura toda la primera línea y segunda línea de parcelas, siendo la primera línea orilla de carretera. La superficie que ellos alegaban pertenecerles, es la que había sido expropiada con la construcción de la doble vía, ya que el loteo original fue planteado desde la pista más antigua, que es la que corre más a la costa, y no como ellos pretendían, que era medir desde la pista nueva hacia atrás- luego de eso, no supo nada, hasta que un cuidador, un mes aproximadamente le llama que existían maquinas trabajando, en sus sitios. Fue al lugar, y pudo constatar en persona que efectivamente un *bulldozer* había derribado cercos y estaba aplanando parte de la parcela 39, de propiedad de don Jorge Varas, quien le vendió los otros lotes. Le hizo presente al operador de la máquina, que tenía que retroceder hasta el límite correspondiente, a lo que contestó que no lo haría porque el tenía ordenes que debía cumplir, por parte de la persona que había comprado la parcela 40, la maquina tenía un escudo de maquinarias real. Repreguntado el testigo para diga, si sabe de la existencia de



algún otro lote perjudicado por el actuar de los demandados de esta causa, en la afirmativa, si consta la existencia de alguna acción judicial contra los mismos demandados de autos. El testigo responde que si al mover los cercos el propietario de la parcela 40 y 38 afectó a su vecino Inversiones Seve, propietario de la parcela 37, quien demandó a Lorenzo Iduya, por la misma razón, que Lorenzo Iduya es el propietario de las parcelas 40 y 38 según le dijo la hija del anterior dueño cuando fue a su casa. En el otro juicio Inversiones Seve también concurrió a declarar el testigo; **Al punto cuatro**, señala que es efectivo que el demandado procedió a derribar los límites, añade que posterior a eso, levantaron un cierre perimetral de panderetas quedado el testigo vecino con este cierre, donde debió haber existió el Lote N° 1 de la parcela 39, hoy solo existe un todo que llega a la carretera producto de este cierre corrido. **B) Declaración de don Carlos Patricio Villalobos Cortés: al punto dos, depone,** que es efectivo que el demandado es poseedor de una franja de terreno del demandante, señala que conoce el tema porque en el año 2014, compro un lote en el sector, compro cinco mil metro cuadrados, con la finalidad de instalar allí una maestranza denominada Maestranza Ancla Andina Chile Limitada, añade que compró ese lote porque estaba en la parte trasera del sitio de la familia Malebran. Había un acuerdo de palabra, como ellos eran dueños de una línea eléctrica trifásica, le concedieron conexión para poder trabajar en su calidad maestranza. Así tomamos la decisión de comprar. Al término del terreno del señor Malebran había una pirca y sobre esta cierre con neumáticos. Y su propiedad y las demás parcelas que estaban a la venta estaban marcadas con tizas y potes marcando los deslindes y señalaban los caminos. En el mismo año 2014, efectuando una visita para realizar un trabajo de cierre perimetral, se encontró con la desagradable visión de un *bulldozer* que había echado abajo todas las marcas de las propiedades y deslindes que estaban detrás de la propiedad del señor Malebran, se acercó al operador del *bulldozer* le señaló que la propiedad había sido comprada o adquirida por el señor Lorenzo Iduya y le manifestó que eso que estaba haciendo era ilegal, porque la propiedad era suya, el hombre le dijo que lo haría igual, que si no corría su camionera y si no se retiraba se acercaría con el *bulldozer* en tono matonesco. Enseguida, se va a la sucursal de la familia Malebran, ubicada en calle Baquedano, a reclamar por lo sucedido, y le manifiestan que después de muchos años se dieron cuenta que en su título figuraban más metros que los que tenían delimitados, por lo tanto, su propiedad les pertenecía y ellos ya no podían hacer nada porque le habían vendido ya a don Lorenzo Iduya. Después intentó conversar con don Lorenzo Iduya quien no lo quiso recibir en su local en calle Juan Antonio Ríos. Repreguntado el testigo para que diga cuál fue el destino de su propiedad al verificar su problema. El testigo responde que estaba molesto, se fue don del vendedor don Jorge Varas, y le dijo que lo había estafado, por lo tanto, iba a iniciar acciones legales en su contrato. A lo que le contestó que efectivamente la propiedad a través de sus títulos y planos que el poseía le pertenecían. Para su tranquilidad del testigo, de común acuerdo decidieron resciliar la compraventa. Repreguntado el testigo



para que diga si con dicha resciliación don Jorge Varas le restituyó el dinero recibido por la compra y a cuanto ascendía El testigo responde que si le restituyó el monto, el que fue sobre los treinta millones de pesos. Al punto tres del auto de prueba, depone que es efectivo el demandado tiene allí a la venta maquinarias, camiones, *bulldozer* y los tiene en exhibición incluido hay un letrero. Al punto cuatro, señala que es efectivo, según lo ya relatado. Solo agrega que como ellos invirtieron en material estabilizado para llevarlo y nivelar la parte frontal de la propiedad que da a la carretera 5 y en cierres perimetrales los cuales están de pirca con malla y sobre esta mallas metálicas. Repreguntado el testigo para que diga si en el lugar actualmente existe algún tipo de muro de cemento del tipo pandereta para delimitar la propiedad de los demandados. El testigo responde que, si los hay. **III. INFORME DE PERITOS:** Consistente en el informe pericial evacuado por doña Amanda Schuler Rocco, quien concluyó que: de acuerdo a la investigación realizada y por todos los antecedentes que se tuvieron a la vista, efectivamente la porción de terreno objeto de la reivindicación forma parte de parcela N° 39, etapa D, del Proyecto de Parcelación Comunidad La herradura, de dominio de la demandante; que, efectivamente los demandados ocupan esa porción de terreno, se produce un abarcamiento de aproximadamente 276,66 metros lineales perimetral, parte del perímetro total de la parcela N° 39, y una superficie de aproximadamente 9.865, 34 metros cuadrados, (0,99 hás) definitivamente abarcando los limites Norponiente, parte del Norte Oriente y parte del Sur poniente de la parcela N° 39. Los deslindes existentes en terreno de la zona superpuesta son: Area Abarcada: Aprox. 0,99 hás. Norponiente: Aprox. 108,0 m. con parcela n° 40; Suroriente: Aprox. 108,56 m con parcela N° 39; Nororiente: Aprox. 89,82 m. con parcela N° 40; Surponiente: Aprox. 81,84 m. con parcela N° 38. Señala que actualmente esta área está en posesión de la parcela N° 40. En cuanto a la situación de destrucción de deslindes de la parcela N° 39, refiere: Al norponiente, hay 108,0 metros de pirca destruida por construcción de panderetas por los demandados; Suroriente: Restos de pircas y cerco. Al nororiente: 89,82 metros de pircas destruida por construcción de panderetas por los demandados; Al suroriente: 81,84 metros de pircas destruidas por construcción de panderetas por los demandados. Expresa que efectivamente existe una pandereta de concreto levantada por los demandados sal interior de la parcela N° 39, se ubica en o siguientes deslindes: Al norponiente: Aprox. 108, 0 m. con pandereta de concreto; Al suroriente: No; Nororiente: Aprox. 89,82 m. con pandereta de concreto; Surponiente: Aprox. 81,84 m. con pandereta de concreto.

**TERCERO:** Que el demandado no rindió prueba alguna.

**CUARTO:** Que, con relación al dominio del actor, se acreditó que don Jorge Varas Carvajal, es dueño de los lotes 1 y 5, resultantes de la subdivisión de la parcela N° 39, la que a su vez, es resultante de la subdivisión del predio de mayor extensión, consistente en la etapa D del proyecto de parcelación de la Comunidad La Herradura de



Coquimbo, mediante la copia de inscripción de fojas 5.417 N° 3.432 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo correspondiente al año 1999, que da cuenta del dominio del actor sobre la parcela 39 mediante el título inscrito, inmueble que es resultante de la subdivisión predial de la etapa D del proyecto de parcelación de la comunidad de La Herradura, según la copia del plano N° 49 agregado al final del registro de propiedad del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo cuya copia se acompañó a los autos.

Que, asimismo, se acreditó que la referida parcela N° 39, fue, a su vez, objeto de subdivisión predial por parte del actor, según el plano N° 144 agregado al final del registro de propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, y según la copia de la inscripción de la parcela 39 que da cuenta de su subdivisión mediante el plano referido, antecedentes idóneos para acreditar el hecho de su subdivisión, dando origen a los lotes N° 1 y 5, sobre los cuales el demandante ha mantenido su dominio, concordante con los certificados de dominio vigente del lote 1 y lote 5 emitidos con fecha 31 de octubre del 2018 y 06 de agosto del 2018, los que constituyen plena prueba del dominio alegado, sin que se haya desvirtuado por otra prueba en contrario.

**QUINTO:** Que, con relación a la posesión de los demandados, cabe señalar que se acreditó que la demandada Inmobiliaria Iduya y Compañía Limitada, es dueña del inmueble denominado RESTO de la parcela N° 40, de la etapa D, del proyecto de parcelación de la Comunidad La Herradura, que lo adquirió por compraventa y tradición, según consta en la inscripción de dominio de la totalidad de los derechos del referido lote practicada de fojas 9.333 N° 5.033 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2014, lo que unido al certificado de dominio vigente de la misma inscripción, emitido con 01 de marzo del 2017, antecedentes que constituyendo instrumentos públicos, no desvirtuados ni objetados por la contraria, producen plena prueba al respecto.

**SEXTO:** Que consta asimismo, se acreditó que la parcela N° 40 de dominio de la demandada, colinda en su deslinde su SURORIENTE con la parcela N° 39 de dominio del actor, según consta en las copias de inscripción de dominio de la parcela 40, las copias del plano N° 49 y del plano N° 144 acompañados por el actor, circunstancia que por lo demás, no controvertió el demandado en sus escritos fundamentales.

**SEPTIMO:** Que la controversia del caso, dice relación con el desplazamiento del cerramiento que originariamente delimitaban los deslindes de las parcelas 39 y 40, cuya autoría se imputa a los demandados. En efecto, el actor señala que el señor Lorenzo Iduya removió la el cierre de pirca y malla que delimitaba el deslinde norte de la parcela 39 y deslinde sur de la parcela 40 y, con irrupción de sus deslindes abarcó un retazo de los lotes los lotes 1 y 5, resultantes de la subdivisión de su parcela N° 39 y, en este



sentido, conforme a las alegaciones del demandante, cabe determinar si efectivamente la parte demandada se apoderó materialmente de una porción de los lotes de dominio del actor, a fin de acreditar el tercer elemento de la acción deducida, esto es, la singularidad del predio que se reivindica.

**OCTAVO:** Que, en efecto, con relación a la singularidad del predio ocupado por el demandado, cabe señalar que la acción reivindicatoria pretende recuperar la posesión de una cosa singular y, en este sentido, tratándose de una porción de terreno ocupada por el demandado, es necesario que se acredite la singularización de aquél, con indicación de su ubicación y superficie.

**NOVENO:** Que el actor rindió prueba de testigos, en particular el testigo don don Carlos Villalobos Cortes, manifestó haber comprado un lote del demandante sobre la parcela 39, sin embargo, añadió que al tiempo en que concurrió al lugar en el año 2014, para levantar un cierre perimetral, se pudo percatar que se habían “echado abajo” los deslindes del predio que había comprado, mediante una maquina *bulldozer*, por encargo de don Lorenzo Iduya, según le afirmó el operador de la máquina, y que por dicha turbación del lote vendido, el demandante el señor Jorge Varas, accedió a resciliar el contrato de compraventa y restituirle el precio.

En este sentido, cabe considerar que los dichos del testigo resultaron concordantes con la copia de escritura de compraventa de fecha 24 de octubre del 2013 y copia de escritura de resciliación del contrato de fecha 25 de agosto del 2014, sobre el lote 5, resultante de la subdivisión de la parcela 39, por lo que los dichos del testigos producen convicción al respecto.

Asimismo, se tiene en consideración el relato del testigo don John Hunter Flores, quien manifestó que habiendo adquirido parte de los lotes de la parcela 39 colindantes con el lote 1, pudo constatar que en agosto o septiembre del 2014, el dueño de la parcela 40 extendió los hitos demarcatorios, ingresando a la parcela 39, manifestando el señor Iduya que la parcela 40 debía desplazarse a la cordillera por cuanto le faltaban metros de superficie.

Que, los dichos del testigo, resultaron concordantes con la prueba documental, en particular, con el informe pericial evacuado en la causa 820-2016 del Segundo Juzgado de Coquimbo, el que refiere que efectivamente el lote 40 perdió porción de su superficie por la ampliación de la ruta 5, lo que motivó al demandado a remover sus hitos demarcatorios sobre la parcela 39.

Que en este sentido, el relato de los testigos resultó conteste en la circunstancia que los propietarios de la parcela 40 alteraron los hitos demarcatorios, removiendo el cierre perimetral y construyendo otro muro divisorio, abarcando una superficie de la parcela N° 39, razón por la cual, la prueba ha provocado convicción en cuanto a la



circunstancia que los demandados, tanto el dueño del parcela 40 -Inmobiliaria Iduya y Compañía- junto a don Lorenzo Iduya Ortiz de Luzuriada, ingresaron a la parcela 39, ocupando una porción de terreno del actor, mediante hechos de apoderamiento consistente en la remoción de los hitos demarcatorios y la construcción de un nuevo muro divisorio, agregando a la parcela 40 una porción de superficie de la parcela 39 del demandante hacia su lado Sur.

**DECIMO:** Que, en cuanto a la ubicación y superficie de la franja disputada, se tendrá en consideración el informe de peritos, la que describe con exactitud la ubicación y deslindes de la parcela 39 y la parcela 40. Del mismo modo, describe la metodología utilizada mediante un trabajo en terreno y un trabajo de gabinete, en particular impresiona el levantamiento topográfico planimétrico, llevado a cabo a fin de cotejar la situación concreta de los predios con relación a sus títulos y planos, exponiendo el resultado de dicha comparación, los que constituyen antecedentes técnicos que respaldan la validez de las conclusiones del informe y, en este sentido, considerando las reglas de la sana crítica, dicho informe provocado convicción sobre los hechos controvertidos, atendida la multiplicidad de antecedentes concordantes que permiten determinar, como cosa singular, el bien cuya reivindicación se pretende.

En efecto, la pericia concluye que el demandado ha desplazado los deslindes de su predio –la parcela 40- sobre el predio del demandante –la parcela n° 39- específicamente, concluye que a la parcela N° 39, resulta un faltante de superficie por el abarcamiento del demandado, de 89,82 del deslinde nororiente; de 81,82 en el deslinde surponiente; y de 108 metros en el deslinde norponiente, en razón del desplazamiento del predio del demandado, equivalente a una superficie de 9.865,34 metros cuadrados, conforme a lo expuesto en las páginas 27 y 28 del informe pericial, resultó establecido.

En este sentido, el informe pericial precisó que el límite sur oriente de la parcela 40, se sobrepone a los lotes 1 y 5 resultantes de la subdivisión de la parcela 39, de dominio del demandante. En particular, sobre el Lote 1 en 4.771,81 metros cuadrados y sobre el lote N° 5, en 3.693,84 metros cuadrados, asimismo, abarcó el demandado una parte de la servidumbre de tránsito del loteo de la parcela 39, en 855,48 metros cuadrados y en una longitud de aproximadamente 192, 73 metros y; sobre la faja de terreno del camino público, ubicado al norponiente de la parcela 39, en 544, 21 metros cuadrados y en una longitud de 227,68 metros.

**UNDECIMO:** Que, con relación a la legitimación pasiva del demandado, considerando que la parte demandada, tanto la Sociedad Iduya y Compañía Limitada y su representante el señor Lorenzo Iduya Ortiz de Luzuriaga, han removido los cercos que delimitaba el deslinde norte de la parcela 39, para agregarlo al perímetro de la parcela N° 40 de propiedad de Iduya y Compañía, es que resulta establecida la legitimación pasiva de los demandados, toda vez que la remoción del cierre perimetral y





la construcción del cerco de panderetas, como ha reconocido el demandado en su contestación y según da cuenta la prueba pericial ponderada, constituyen un apoderamiento sin derecho de aquéllos y, en este sentido, la reivindicación resulta procedente a fin de que el dueño recupere la dimensión material de la posesión perdida a fin de que mantenga su correlato con su dimensión inscrita, toda vez que el artículo 895 del Código Civil, hace procedente la acción en contra de todo poseedor, el que ha de encontrarse en situación de restituir, objeto propio de la pretensión del actor.

Suma a lo anterior, que el propio demandado en su contestación reconoce comportarse como señor y dueño de la franja disputada, adosando dicha franja del terreno a la parcela 40. Por su parte, si bien la parcela N° 40 se encuentra actualmente inscrita a nombre de la Sociedad Iduya y Compañía Limitada, los testigos indican al señor Iduya como representante de aquella, cuya autoría se le imputa en la remoción de los hitos demarcatorios, circunstancia que es de presumir, considerando que representa legalmente a la sociedad y por consiguiente, el apoderamiento de la franja del actor, es imputable tanto al representante como a la Sociedad Iduya, quien obtiene provecho de aquella.

Por las motivaciones expresadas, la excepción de falta de legitimación pasiva del demandado, no será acogida.

**DUODECIMO:** Que, por lo razonado en el considerando anterior las alegaciones del demandado en orden a sostener el dominio y posesión regular del predio abarcado, tampoco será atendida, considerando que el hecho de su apoderamiento, carece de título.

**DECIMO TERCERO:** Que habiéndose establecido los presupuestos de procedencia de la acción deducida, será acogida como se dirá en lo resolutivo del fallo.

**DECIMO CUARTO:** Que con relación a la declaración de mala fe de la posesión de los demandados, considerando la ausencia de título que justifique su apoderamiento, la dinámica de los hechos, especialmente la circunstancia de que la parte demandada removió la pirca que delimitaba originalmente los predios, abarcando alrededor de una hectárea del terreno del demandante y franja de camino público, tal como se ha establecido en el juicio con la prueba rendida, resultan hechos que permiten presumir, la efectividad de concurrir mala fe en el apoderamiento del demandado, entendiendo por aquella, el conocimiento de la demandada de su ausencia derecho sobre la franja disputada.

**DECIMO QUINTO:** Que asimismo, los demandados deberán restituir la porción de terreno poseída por su parte, libre de todo ocupante y del cierre perimetral construido en aquel. Asimismo deberá restablecer el cierre tipo pirca con malla metálica que originalmente dividió los predios, enteramente a su costa, dentro de decimo día desde que quede ejecutoriado el presente fallo.



**DECIMO SEXTO:** Que con relación a los frutos reclamados, considerando la ausencia de elementos de convicción que den cuenta de la existencia de frutos que haya producido o devengado el predio del demandante o que haya podido producido devengar, limitándose el actor a señalar que fue perjudicado por la resciliación de un compraventa, y estimando que los perjuicios no comparten la naturaleza jurídica de frutos, como ha sido solicitado por el actor; es que no se concederán aquéllos.

**DECIMO SEPTIMO:** Que se condenará a los demandados al pago de las costas de la presente causa, por haber sido completamente vencidos.

Por lo expuesto y visto lo dispuesto en los artículos por lo expuesto, y dispuesto en los artículos 700, 724, 889 y siguientes, 1698 todos del Código Civil, y artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

- I. Que, **SE ACOGE** la acción reivindicatoria deducida y se declara que don Jorge Antonio Varas Carvajal es dueño de los predios consistentes en los Lotes 1 y 5, resultantes de la subdivisión de la Parcela N° 39, de la Etapa D, del Proyecto de Parcelación de la Comunidad de La Herradura ubicado en la comuna de Coquimbo, singularizado en el plano agregado bajo el N° 144, al final del Registro de Propiedad del año 2.002, del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, inscritos a fojas 5.417 N° 3.432 del Registro de Propiedad del mismo Conservador correspondiente al año 1999.
- II. Que, se condena a los demandados a la restitución material de la franja ocupada sobre los Lotes 1 y 5 referidos precedentemente, por una superficie equivalente a 9.865,354 metros cuadrados, que se ubica en los límites Norponiente en 108 metros; Nororiente en 89,82 metros y; parte del Surponiente en 81,84 metros, todos de la parcela N° 39, de conformidad al levantamiento topográfico de la página 34 del informe pericial en concordancia con el plano N° 144 agregado al final del Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, dentro de decimo día desde que el presente fallo se encuentre ejecutoriado, libre de todo ocupante y mediante su desocupación total libre de todo cerramiento construido y mediante la construcción del cierre en pirca y metal, enteramente a su costa.
- III. Que se declara a los demandados poseedores de mala fe, para los efectos que haya lugar.
- IV. Que se rechaza la reclamación de frutos naturales y civiles.
- V. Que se condena a los demandados al pago de las costas causadas en esta sede.

**Anótese, Regístrese., Notifíquese y Archívese.**



«C-1985-2016»

DICTADA POR DON EDUARDO ESTRADA ARAVENA, JUEZ  
SUBROGANTE DEL TERCER JUZGADO DE LETRAS DE COQUIMBO.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del  
art. 162 del C.P.C. en **Coquimbo, veintinueve de Mayo de dos mil diecinueve**



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

A contar del 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>