

Puerto Montt, veintitrés de junio de dos mil veintidós.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y Considerando:

PRIMERO: : Que la presente causa se alza en apelación, Rol Ingreso Corte N°587-2021, respecto de sentencia definitiva de fecha veintiséis de junio de dos mil veintiuno, en causa Rol C-1-2018, dictada por doña Isabel Velásquez Rojas, Juez Titular del Juzgado de Letras de Ancud, caratulada “Nazar/Agrícola Pool Limitada”, mediante la cual se resuelve rechazar demanda de reivindicación interpuesta por don Jorge Nazar Samur en contra de la Sociedad Agrícola Pool Limitada, y rechazar, además, la demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria incoada por la Sociedad Agrícola Pool Limitada, en contra don Jorge Nazar Samur.

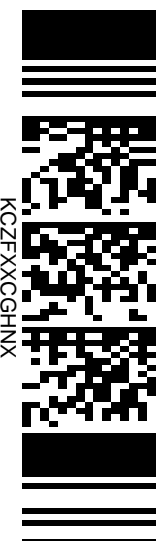
SEGUNDO: En ese sentido, se deduce recurso de apelación por el demandante, impugnando los considerandos sexto a noveno de la resolución en alzada, estimando que éstos no poseen sustento *“factico y legal”*, dado que el juez a quo no habría considerado la prueba instrumental aportada, y en especial, que el peritaje que sirve de fundamento a la decisión del tribunal, fue *“hecho a la ligera, con cero rigurosidad científica y profesional y tan sólo en un par de horas, tratándose en la especie de un inmueble de gran cabida”*, agrega que *“El peritaje de marras resulta ser del todo desprolijo y carente de información fidedigna, al concluir que la singularización del inmueble que mi parte pretende le sea reivindicado, según los deslindes especiales que se indican en el libelo pretensor, particularmente en su deslinde ESTE sería el mismo que el de la propiedad de la demandada, en si deslinde OESTE”*.

TERCERO: Indica el recurrente como argumentos principales para desestimar el rechazo a su demanda reivindicatoria, los siguientes:

a. Que la propiedad del demandante cuenta con plano protocolizado bajo el N° 240 del año 1993, en relación con su pertinente inscripción conservatoria, lo que además cuenta con minuta de deslindes y cuadro con coordenadas sobre el terreno objeto del litigio, inscrito bajo registro legal N°239, del mismo año.

Dicho plano es una representación gráfica del inmueble, ejecutada a mano sobre carta IGM Ancud, con trazado tan grueso que podría alterar medición sobre la escala del recurso (1:50.000) y así reproducir un polígono predial de cabida y deslindes erróneos.

b. Que la propiedad demandada, Agrícola Pool Ltda, solo cuenta con plano legal para una parte de su cabida, bajo el N°966 del 2013, el cual, a juicio del recurrente, presenta una serie de inconsistencias técnicas, relacionadas

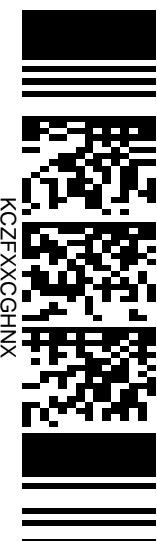


con medidas de deslindes, donde el deslinde sur podría ser mayor que lo citado en la inscripción de propiedad, según calculo la suma es de 697 metros y no 589,21. Asimismo, estima que el *“cuadro de coordenadas que presenta este plano, por motivos desconocidos no tiene su respectiva representación gráfica, y eso es gravitante al momento de medir el terreno, evaluar el correcto posicionamiento del deslinde sur, o verificar cabida predial”*.

- b. Que, a partir del año 1978, al suscribirse compraventa entre Héctor Biere al vendedor Ernesto Biere, se deja uno de los deslindes redactados en forma incorrecta, lo cual podría resultar en una menor cabida que la transada, en aproximada de 40 hectáreas.
- b. Que lo anterior, proviene del deslinde ESTE, donde debieran citarse los terrenos de Millalonco en lo que fuera la Higuera 2 de la colonia Mechaico, pero en su reemplazo consta el mismo adquirente Héctor Biere Díaz.
- b. Que el deslinde NORTE tiene medida aproximada de 480 metros y no de 468,06 metros.
- b. Que el deslinde SUR tiene una medida superior a 690 metros y no de 589 metros.
- b. Reitera la objeción sobre la rigurosidad técnica del peritaje considerado en la resolución.
- b. Y finalmente, alega que el polígono del predio 1, de propiedad de la demandada, tiene una superficie de 53,1 hectáreas y no 60 hectáreas.

Solicita por tanto, que se revoque la sentencia apelada, y se declare por esta Corte, su dominio exclusivo sobre el inmueble en disputa, ordenando la restitución del mismo, así como los frutos naturales y civiles del bien, y *“todos los que éste habría podido obtener con mediana diligencia y actividad si lo hubiera tenido en su poder desde el día en que la demandada entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar poseedora de mala fe para todos los efectos legales”*, como también las costas de la causa.

CUARTO: Que, dicho lo anterior, la discusión recae entonces en la cosa pretendida reivindicar, que corresponde a un retazo que se ubica en el deslinde Este del inmueble del demandante, y a su turno Oeste del inmueble de propiedad de la sociedad demandada, con una superficie aproximada de 20 hectáreas, cuyos deslindes, a dichos del actor, son los siguientes: Norte, con Juan Primitivo Astorga; Este, con Suc. Jorge Dunker, en 2.281,5 metros aproximadamente; Sur, con camino público; y Oeste, con Jorge Gerardo Nazar Samur, en 1.927 metros aproximadamente.



Que, sobre dicha discusión, la sentencia impugnada indica las probanzas rendidas por las partes, detallándolas en el considerando cuarto, respecto de la demandante, y en el considerando quinto indica pormenorizadamente la prueba aportada por el demandado.

Que, establecidos claramente dichos medios probatorios, la sentenciadora analiza si conforme a éstos, es posible determinar el cumplimiento de los requisitos de la acción impetrada, esto es que quien la ejerza sea el dueño de la cosa; que se trate de una cosa singular susceptible de reivindicarse; y que no tenga la posesión de la cosa, sino que la detente un tercero.

QUINTO: Que, en particular sobre el requisito de la propiedad en disputa, *“el retazo objeto de la acción, esto es, una superficie aproximada de 20 hectáreas cuyos deslindes se encuentran al norte, con Juan Primitivo Astorga, al este, con Suc. Jorge Dunker, en 2.281,5 metros aproximadamente, al sur, con camino público; y al oeste, con Jorge Gerardo Nazar Samur, en 1.927 metros aproximadamente”*, la juez a quo, no logra la convicción suficiente sobre ésta, y consecuentemente sobre las facultades del dominio alegado.

Contrario a lo señalado por el recurrente, la sentenciadora no razona únicamente sobre el informe pericial objetado, sino que establece que la propiedad alegada no posee la certeza necesaria, indubitada y determinada, para dar lugar a la demanda incoada.

Que, si bien el demandante, don Jorge Nazar Samur, es dueño de un predio de 2.267,62 hectáreas, ubicado en sector denominado El Crucero de la Laja, Blanca, de la comuna de Ancud, cuyos deslindes se precisan en aquel documento, ello, por sí mismo, no permite entender de manera clara que el retazo alegado como propio, de una superficie de 20 hectáreas aproximadas, se encuentre incluido en dicha inscripción.

La discusión de los límites, de forma razonada por el demandante, tampoco permiten concluir que exista una superposición como la que se pretende. Ello no es modificado o aclarado por el contenido del informe pericial, que a juicio de la jueza a quo no logra convicción, cotejado además con la prueba documental aportada.

En este punto, cabe señalar que la prueba documental de ambos demandantes es extensa, más de treinta documentos principalmente de inscripciones registrales, los que en abundancia no permiten determinar la concordancia con los informes y planos acompañados, en relación con las coordenadas, deslinde o límites alegados. La historia registral, que da cuenta de las inscripciones y planos aportados, solo permiten dar cuenta, justamente, de la



incerteza de la cabida y delimitación del retazo alegado como propio por el demandante.

SEXTO: Que, a mayor abundamiento, la copia de inscripción de dominio acompañada y que rola a fojas 31 vuelta número 44 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, establece que el deslinde ESTE que se menciona en la demanda sería “*con hijuela de los Colonos Biere y Calderara y río Calonge*”; asimismo, la copia de inscripción dominio que rola a fojas 2.408 número 2.058, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, da fe de que la propiedad de la demandada limita al OESTE, en el límite en que se discute el objeto de este litigio, con la Hijuela N°3 de Enrique Trautmann en 1040.00 metros, lo que en forma primigenia permite concluir la falta de claridad en la determinación del retazo discutido. Dichos deslindes se encuentran también detallados en el informe pericial adjunto en la instancia de apelación.

Por su parte, el informe pericial analizado por la jueza a quo, señala que el inmueble objeto de la acción no coincide con los puntos que los demandantes presentan, no siendo posible su singularización, valorado éste de acuerdo con reglas sana crítica del artículo 425 del código procedimental, y exponiendo antecedentes históricos de la propiedad, para dar un levantamiento de coordenadas; informe concordante con documental demandada y que no fue objetada por la actora, particularmente del informe de deslindes, donde se señalan que los deslindes especiales en verdad son los del demandado.

La prueba testimonial, provocada por la demandada, también fue analizada por el tribunal a quo, siendo desechada por no servir de base para establecer una titularidad del dominio de un bien raíz.

Que la revisión de los planos e informes acompañados en el proceso, analizados conforme a la exigibilidad de la norma fundante de la pretensión del actor, es posible evidenciar una falta de prueba manifiesta de la actora en el proceso.

Asimismo, del informe particular acompañado en segunda instancia, no se concluyen antecedentes suficientes para determinar, sin duda, la superposición alegada, puesto que las conclusiones que posee dicho informe se remiten a indicar los posibles errores de las inscripciones y planos de la demandada, pero ello per se no permite dar por asentado la propiedad del recurrente, además de contener tres superficies distintas posibles de reivindicar, una en consideración de no estimar la conclusión previa, dando cuenta de la imposibilidad de determinar su cabida y dominio. Misma conclusión que se puede señalar de los demás documentos expuestos y revisados ante esta Corte.



Que las alegaciones vertidas en el recurso reiteran y sostiene los fundamentos en cuanto a que la prueba aportada por su parte debiese ser suficiente para acreditar el dominio que alega, en circunstancias que, en la especie, de todos los antecedentes que obran en la causa, ello no ha sido posible de establecer.

No configurándose el primer requisito de la acción reivindicatoria, y faltante éste, los demás consecuentemente deben ser omitidos de análisis, llevando sino a concluir por esta Corte de la misma forma en que resolvió el tribunal de primera instancia.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 189 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

1.- Que **se confirma** la sentencia apelada, de fecha doce de agosto de dos mil veintiuno, en todas sus partes.

2.- Que no se condena en costas por estimar que los apelantes tuvieron motivos plausibles para litigar.

Redacción a cargo de la abogada integrante Margarita Isabel Campillay Caro.

Regístrese y devuélvase

Rol Civil 587-2021



Pronunciado por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt integrada por los Ministros (as) Jorge Pizarro A., Juan Patricio Rondini F. y Abogada Integrante Margarita Isabel Campillay C. Puerto Montt, veintitrés de junio de dos mil veintidós.

En Puerto Montt, a veintitrés de junio de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

