

NOMENCLATURA : 1. Dicta sentencia definitiva
JUZGADO : Juzgado de Letras de Ancud
CAUSA ROL : C-1-2018
CARATULADO : NAZAR/AGRICOLA POOL LIMITADA

Procedimiento: Ordinario

Materia: Reivindicación

Demandante: Jorge Nazar Samur

Demandado: Sociedad Agrícola Pool Ltda.

Juez Titular: Isabel Velásquez Rojas

Fecha de ingreso: 2 de enero de 2018

Código: R12

Ancud, veintiséis de junio de dos mil veintiuno.

Vistos:

A folio 1, comparece don Rodrigo Vargas Malina, abogado, domiciliado en calle Sotomayor N° 550, oficina 301, en representación convencional de don Ramón Duhamel Rubilar, empleado, quien a su vez representa a don Jorge Nazar Samur, factor de comercio, ambos con domicilio en calle Sotomayor N° 550, oficina 30, ciudad de Castro, quien deduce demanda de acción reivindicatoria en contra de la sociedad Agrícola Pool Limitada, de quien ignora rut, representada legalmente por don Marcos Augusto Cárcamo Pool, contador general, ambos domiciliados en calle Aníbal Pinto N° 488, de la comuna de Ancud.

Funda su demanda en que el actor es dueño exclusivo de un predio de 2.267,62 hectáreas, ubicado en un predio rústico denominado El Crucero de la Laja Blanca, de la comuna de Ancud, cuyos deslindes son al norte, con terrenos particulares, camino vecinal de Laja Blanca y terrenos del Colono Calderara; al sur, con río Pudelle y río San Antonio; al este, con hijuela de los Colonos Biere y Calderara y río Calonge; y al oeste, hijuelas número veintinueve y veinticuatro de la Colonia Mechaico, río Pudelle, Hijuela número veintiuno de la Colonia Nombrada y terrenos particulares; el que se encuentra inscrito a fojas 31 vuelta, N° 44 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1998.

Agrega que parte del inmueble se encuentra ocupado ilegalmente por la sociedad demandada, lo que se materializa en el hecho que dicha sociedad es dueña de dos inmuebles rurales: A) uno correspondiente al resto de un retazo de terreno de cien hectáreas ubicado en Mechaico, comuna de Ancud, cuyos deslindes son: al norte, Héctor



Ricardo Biere Díaz en cuatrocientos sesenta y ocho coma cero seis metros; al este, antes hijuela número Dos de Millalonco, hoy sucesión de Jorge Duncker, en mil trescientos noventa y cuatro coma veinticinco metros; al sur, camino público de Tehuaco a Ancud en quinientos ochenta y nueve coma veinticinco metros; y al oeste, Hijuela número Tres de Enrique Trautmann en mil cuarenta coma cero cero metros. B) Otro, que corresponde a predio rural de una superficie de cuarenta hectáreas de superficie ubicado en Mechaico, comuna de Ancud, cuyos deslindes son los siguientes: al norte, terrenos fiscal desocupados, hoy Juan Primitivo Astorga; al sur, con don Ernesto Biere Díaz; al este, con don Héctor Ricardo Biere Díaz; y al oeste, con la Sucesión de Enrique Trautmann.

Esos dos inmuebles se encuentran inscritos a fojas 2408, N° 2058 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, los que fueron adquiridos por aporte efectuado por don Carlos Cárcamo Pool a la sociedad demandada con fecha 1 de diciembre de 2014, según consta en la escritura pública otorgada ante la Notario Público de Ancud.

Sostiene que la ocupación de la demandada se ubica en el deslinde Este de su inmueble, a su turno Oeste del inmueble de propiedad de la sociedad demandada y que abarca una superficie aproximada de 20 hectáreas, cuyos deslindes particulares 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. Atribuye a la demandada actividades de limpias, cerramiento y labores forestales, debiendo ser considerada como poseedora de mala fe, debido al conocimiento que tiene sobre la propiedad cuya reivindicación pide, porque le ha solicitado en innumerables oportunidades la restitución de la misma, sin resultado positivo.

Invoca citas legales y solicita se acoja la acción reivindicatoria y se declare que los inmuebles individualizados son de exclusivo dominio del actor, que el demandado y todo eventual ocupante debe restituir al actor el inmueble que ocupa ilegalmente, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, o en el plazo que el tribunal determine, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública; que, además, la demandada le restituya todos 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 entró en posesión de la propiedad, debiendo ser considerada poseedora de mala fe para todos los efectos legales, todo con las costas de la causa.

A folio 13, con fecha 27 de febrero de 2018, comparece Claudio Mendoza Lagos, abogado, por la parte demandada, y contesta la demanda, solicitando su rechazo, con expresa condenación en costas. Al efecto manifiesta que no es efectiva la circunstancia que su representada esté en ocupación de parte del inmueble que individualiza. Lo que sí es cierto que su representada es propietaria de dos inmuebles, los que se individualizan en la demanda.

Explica que la demandada es propietaria de dos inmuebles ubicados en el sector rural de Mechaico, comuna de Ancud, los cuales son colindantes, tienen deslinde



comunes y también particulares cada uno de ellos, comprendiendo respectivamente 40 y 60 hectáreas, dando un total de 100 hectáreas; y se encuentran bajo una misma inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de Ancud, a fojas 2408 N° 2058, del Registro de Propiedades del año 2014, a nombre de Agrícola Pool Limitada. A pesar que en la actualidad ambas propiedades se amparan bajo una misma inscripción de dominio, jurídicamente son dos inmuebles, ya que conformaron un solo paño de 100 hectáreas de las cuales 40 de ellas fueron objeto de venta, dando nacimiento en el año 1978 a dos lotes. Lote uno, superficie física 60 hectáreas, que corresponde al resto de un retazo de terreno de cien hectáreas, ubicado en Mechaico, comuna de Ancud, de propiedad de la Sociedad Agrícola Pool Limitada, la que lo adquiere en virtud del aporte que en dominio hizo don Carlos Cárcamo Pool, para enterar capital social, según consta en la escritura otorgada en la Novena Notaría de Ancud, ante doña Martita Worner Tapia, el 1 de diciembre de 2014; inscrito a fojas 2408 N° 2058, año 2014. Agrega que sus deslindes son al norte, Héctor Ricardo Biere Díaz, en cuatrocientos sesenta y ocho coma cero seis metros; al este, antes hijuela número Dos de Millalonco, hoy sucesión Jorge Duncker, en mil trescientos noventa y cuatro coma veinticinco metros; al sur, camino público de Tehuaco a Ancud en quinientos ochenta y nueve coma veinticinco metros; y al oeste, Hijuela número Tres de Enrique Trautmann en mil cuarenta coma cero cero metros.

Precisa los antecesores en el dominio del inmueble que refiere. Así, señala que don Carlos Alberto Eduardo Cárcamo Pool, adquirió por compra que efectuó a don Ernesto Biere Díaz, mediante escritura pública de fecha 8 de noviembre de 2013, suscrita ante la Notaría de Ancud de doña Martita Wórner Tapia, cuya inscripción rola a fojas 2132 N°1943, año 2013, con los mismos deslindes indicados.

A su turno, don Ernesto Biere Díaz, adquirió esta propiedad por compra que hizo a don Augusto Biere Ross, según consta de la escritura pública de compraventa otorgada en la Notaria de Ancud, el 29 de agosto de 1958, cuya inscripción está a fojas 150 N° 215 del año 1958; y sus deslindes son al norte, terreno fiscal, desocupado; al oriente, hijuela número dos de Millalonco; al sur, Humberto Calderara separado por camino público; y al poniente, hijuela número tres de Enrique Trautmann.

Agrega que don Augusto Biere Ross adquirió esta propiedad por compra hecha a don Guillermo Biere, según escritura otorgada en la Notaria de Ancud, el 13 de octubre de 1936 y su inscripción de dominio rola a fojas 252 vta. N° 341 del año 1936, y hace presente que tiene los mismos deslindes señalados precedentemente.

Refiere que don Guillermo Biere, adquirió esta hijuela por concesión de título definitivo de propiedad que a su favor hizo el Fisco, según escritura otorgada ante el Notario de Santiago don Pedro N. Cruz, de fecha 25 de febrero de 1930, y que la inscripción de dominio está a fojas 45 vta. N° 55 del año 1917; y tiene como deslindes al norte, terreno fiscal desocupado; al oriente, hijuela número dos de Millalonco; al sur, Humberto Calderara, separado por camino público; y al Poniente, hijuela número tres de Enrique Trautmann

En cuanto al Lote dos, señala que la superficie física es de 40 hectáreas, ubicado



en Mechaico, comuna de Ancud, de propiedad de la Sociedad Agrícola Pool Limitada, que la adquiere en virtud del aporte realizado por don Carlos Cárcamo Fuentes, para enterar capital social, según consta en la escritura otorgada en la Novena Notaria de Ancud, ante doña Martita Wórner Tapia, el 1 de diciembre de 2014 e inscrita a fojas 2408 N° 2058 del 2014, cuyos deslindes son al norte, terrenos fiscal, desocupados, hoy Juan Primitivo Astorga; al sur, con don Ernesto Biere Díaz; al este, con don Héctor Ricardo Biere Díaz; y al oeste, con la Sucesión de don Enrique Trautmann.

Agrega que los propietarios anteriores son don Carlos Alberto Eduardo Cárcamo Pool, quien la adquirió por compra hecha a doña Nelly Roxana Biere Muñoz por sí y en representación de don Carlos Freddy Biere Ojeda, doña Patricia Alexis Biere Muñoz y doña Priscila Romina Biere Muñoz, según consta de escritura pública de compraventa, de fecha 24 de julio de 2014, celebrada ante el Notario Titular de Ancud doña Martita Wórner Tapia, que rola inscrita a fojas 1414 N° 1219, año 2014 y sus deslindes son al norte, terrenos fiscal, desocupados, hoy Juan Primitivo Astorga; al sur, con don Ernesto Biere Díaz; al este, con don Héctor Ricardo Biere Díaz; y al oeste, con la Sucesión de don Enrique Trautmann.

Indica que a su vez doña Nelly Roxana Biere Muñoz, doña Patricia Alexis Biere Muñoz, doña Priscila Romina Biere Muñoz y don Carlos Freddy Biere Ojeda adquirieron el bien por herencia quedada al fallecimiento de doña María Elsa Muñoz Ojeda, según resolución exenta número 102 de fecha 13 de enero de 2014, inscrita en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas con el número 2112 de 2014 y que rola inscrita a fojas 167 N° 148 del año 2014; correspondiendo sus deslindes, al norte, terrenos fiscal, desocupados, hoy Juan Primitivo Astorga; al sur, con don Ernesto Biere Díaz; al este, con don Héctor Ricardo Biere Díaz; y al oeste, con la Sucesión de don Enrique Trautmann.

Por su parte, doña María Elsa Muñoz Ojeda, habría adquirido la propiedad en virtud de la adjudicación realizada por liquidación de la sociedad conyugal habida con don Carlos Freddy Biere Ojeda, según consta de la escritura de separación de bienes y liquidación de sociedad conyugal, otorgada ante la Notario de Ancud, doña Martita Wórner Tapia, el 6 de noviembre de 2002, inscrita a fojas 750 N° 708 del año 2002, y sus deslindes son al norte, terrenos fiscal, desocupados, hoy Juan Primitivo Astorga; al sur, con don Ernesto Biere Díaz; al este, con don Héctor Ricardo Biere Díaz; y al oeste, con la Sucesión de don Enrique Trautmann.

Por su parte don Freddy Biere Ojeda, adquirió la propiedad por compra hecha a don Raúl Romero Villarroel, según consta de la escritura otorgada ante el Notario de Ancud, don Juan Roberto Arias Garrido, el 3 de octubre de 1983 y que rola inscrita a fojas 239 N° 319 de 1983, cuyos deslindes son al norte, terrenos fiscal, desocupados, hoy Juan Primitivo Astorga; al sur, con don Ernesto Biere Díaz; al este, con don Héctor Ricardo Biere Díaz; y al oeste, con la sucesión de don Enrique Trautmann.

Don Raúl Romero Villarroel, la adquiere por compra hecha a don Héctor Ricardo Biere Díaz, según consta en escritura pública de compraventa de fecha 6 de septiembre de 1978, suscrita ante el Notario Público de Ancud, don Jorge Pérez Sánchez



y que rola inscrita a fojas 206 N° 220 del año 1978; sus deslindes, al norte, terrenos fiscal, desocupados, hoy Juan Primitivo Astorga; al sur, con don Ernesto Biere Díaz; al este, con don Héctor Ricardo Biere Díaz; y al oeste, con la sucesión de don Enrique Trautmann.

Finalmente don Héctor Ricardo Biere Díaz, adquiere la propiedad por escritura pública de compraventa de fecha 21 de abril 1978, suscrita ante el Notario Público de Ancud, don Jorge Pérez Sánchez y rola inscrita a fojas ciento 116 N° 119 del año 1978, y sus deslindes, son al norte, terrenos fiscal, desocupados, hoy Juan Primitivo Astorga; al sur, con don Ernesto Biere Díaz; al este, con don Héctor Ricardo Biere Díaz; y al oeste, con la sucesión de don Enrique Trautmann.

Afirma que lo anterior da cuenta de una historia ininterrumpida de inscripciones sobre los inmuebles ya individualizados, cuyo inicio data desde el año 1917, cuando originariamente se le conceden gratuitamente al colono Biere un paño de 100 hectáreas, manteniéndose desde dicha fecha hasta el día de hoy, los mismos deslindes que fueron demarcados y cerrados en su oportunidad, unido a la posesión con ánimo de señor y dueño, pacífica tranquila e ininterrumpida por parte de todos quienes han sido dueños y que de conformidad al artículo 717 del Código Civil, permite al poseedor agregar a su posesión la de su antecesor o antecesores.

Cuestiona que la demanda es imprecisa, al indicar la superficie que pretende reivindicar, que si bien la sitúa en el deslinde Este de su propiedad y al Oeste de la de su representada, señala que tendría una superficie de veinte hectáreas, pero no expresa el metraje en los deslindes norte y sur, y por eso no es posible para su parte y mucho menos para el tribunal, lograr determinar con exactitud, las mencionadas veinte hectáreas a reivindicar; señalando además que el hecho de que la demandante al hacer la individualización del supuesto inmueble a reivindicar, procede a deslindar en los mismos términos en que se deslindan las propiedades de su representada, de lo que se colige que la individualización estaría errada y que lo que se pretende reivindicar por parte de la actora son los inmuebles de su representada, y por ende se debe rechazar la demanda.

Desmiente que sea poseedora de mala fe, toda vez que lo que se pretende reivindicar es su propiedad.

Estima que no se da presupuestos del artículo 889 del Código Civil, por no haber singularidad en la cosa que se reclama.

Pide el rechazo de la demanda en todas sus partes con expresa condenación en costas.

En el otrosí de su presentación, deduce demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria y, en subsidio extraordinaria, como modo de adquirir el dominio, sobre los inmuebles cuya inscripción conservatoria registra como propietario a Sociedad Agrícola Pool Limitada, y que rolan inscritos a fojas 2408 N° 2058 en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, de 2014.

Invoca artículos 700, 702, 708, 2492, 2510 y 2511 del Código Civil.

Expone que con los antecedentes expuestos en lo principal, es poseedora regular



de los inmuebles sub lite, tiene justo título, buena fe, y debe considerarse y agregarse la posesión de sus antecesores al ser éstas continuas y sin solución de continuidad.

A folio 15, con fecha 01 de marzo de 2018, la demandante evacúa réplica, ratificando todos los antecedentes de hecho, de derecho y pretensiones expuestas en su presentación.

En la misma presentación contesta la demanda reconvencional, solicitando su rechazo. Manifiesta que la acción no cumple con los requisitos formales al no señalarse en su presentación los numerales 2 y 3 del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, faltando por ende mencionar el nombre, domicilio y profesión u oficio del demandante y de la persona que lo representa y la naturaleza de la representación, así como también se ha omitido el nombre, domicilio y profesión u oficio del demandado.

En lo que dice relación con el fondo, expone que la doctrina apunta a que no procede la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito. Agrega que el actor reconvencional nunca habría detentado la posesión inscrita de los bienes, respecto de los cuales solicita la prescripción. Pide sea rechazada en todas sus partes con costas.

A folio 17, el demandado principal evacúa el traslado conferido para duplicar, reiterando todos los argumentos expuestos en su contestación; y asimismo evacúa el traslado conferido para replicar, en demanda reconvencional, señalando que los aspectos de forma cuestionados no son tales y reitera los argumentos esgrimidos en su demanda.

A folio 19 de fecha 9 de marzo de 2018, la parte demandante y demandada reconvencional, evacua el trámite de la dúplica de la demanda reconvencional, ratificando todos y cada uno de los términos de hecho y de derecho expuestos en la contestación de la acción reconvencional.

A folio 31, con fecha 22 de marzo de 2018, se lleva a efecto la audiencia de conciliación entre las partes, la que no se produce.

El 23 de marzo de 2018, se recibe la causa a prueba, fijándose la controversia y rindiéndose la prueba que consta en el proceso.

A folio 110, se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

En relación a la demanda de reivindicación:

PRIMERO: Comparece don Jorge Nazar Samur, debidamente representado e individualizado, quien deduce acción reivindicatoria en contra de la sociedad Agrícola Pool Limitada, también individualizada,, y para tal efecto señala que es dueño exclusivo de un predio de 2.267,62 hectáreas, ubicado en un predio rústico denominado El Crucero de la Laja Blanca, Ancud, cuyos deslindes son al norte, con terrenos particulares, camino vecinal de Laja Blanca y terrenos del Colono Calderara; al sur, con río Pudelle y río San Antonio; al este, con hijuela de los Colonos Biere y Calderara y río Calonge; y al oeste, hijuelas número veintinueve y veinticuatro de la Colonia Mechaico, río Pudelle, Hijuela número veintiuno de la Colonia Nombrada y terrenos particulares; el que se encuentra inscrito a fojas 31 vuelta, N° 44 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1998.



Acusa que parte del inmueble se encuentra ocupado ilegalmente por la sociedad demandada, indicando que la demandada es dueña de dos inmuebles rurales, uno correspondiente al resto de un retazo de terreno de cien hectáreas ubicado en Mechaico, y otro, que corresponde a predio rural de una superficie de cuarenta hectáreas de superficie ubicado en Mechaico, ambos de la comuna de Ancud.

Esos dos inmuebles se encuentran inscritos a fojas 2408 N° 2058 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, los que fueron adquiridos por aporte efectuado por don Carlos Cárcamo Pool a la sociedad demandada con fecha 1 de diciembre de 2014, según consta en la escritura pública otorgada ante la Notario Público de Ancud.

Precisa que la ocupación de la demandada se ubica en el deslinde Este de su inmueble, a su turno Oeste del inmueble de propiedad de la sociedad demandada y que abarca una superficie aproximada de 20 hectáreas, cuyos deslindes particulares 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. Atribuye a la demandada actividades de limpias, cerramiento y labores forestales, debiendo ser considerada como poseedora de mala fe, debido al conocimiento que tiene sobre la propiedad cuya reivindicación pide, porque le ha solicitado en innumerables oportunidades la restitución de la misma, sin resultado positivo.

Invoca citas legales y solicita se acoja la acción reivindicatoria y se declare que los inmuebles individualizados son de exclusivo dominio del actor, que el demandado y todo eventual ocupante debe restituir al actor el inmueble que ocupa ilegalmente, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, o en el plazo que el tribunal determine, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública; que, además, la demandada le restituya todos 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 entró en posesión de la propiedad, debiendo ser considerada poseedora de mala fe para todos los efectos legales, todo con las costas de la causa.

SEGUNDO: Que en la oportunidad procesal respectiva, la sociedad demandada contestó señalando que no es efectivo que esté en ocupación de parte del inmueble que individualiza el actor. Lo que sí es cierto es que es propietaria de dos inmuebles que se ubican en el sector rural de Mechaico, comuna de Ancud, los cuales son colindantes, tienen deslindes comunes y también particulares cada uno de ellos, comprendiendo respectivamente 40 y 60 hectáreas, dando un total de 100 hectáreas; y se encuentran bajo una misma inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de Ancud, a fojas 2408 N° 2058, del Registro de Propiedades del año 2014, a nombre de Agrícola Pool Limitada.

Explica que a pesar que en la actualidad ambas propiedades se amparan bajo una misma inscripción de dominio, jurídicamente son dos inmuebles, que conformaron un solo paño de 100 hectáreas de las cuales 40 de ellas fueron objeto de venta, dando nacimiento en el año 1978 a dos lotes. Lote uno, superficie física 60 hectáreas, que



corresponde al resto de un retazo de terreno de cien hectáreas, ubicado en Mechaico, comuna de Ancud, de propiedad de la Sociedad Agrícola Pool Limitada, la que lo adquiere en virtud del aporte que en dominio hizo don Carlos Cárcamo Pool, para enterar capital social, según consta en la escritura otorgada en la Novena Notaría de Ancud, ante doña Martita Worner Tapia, el 1 de diciembre de 2014; inscrito a fojas 2408 N° 2058, año 2014. Agrega que sus deslindes son al norte, Héctor Ricardo Biere Díaz, en cuatrocientos sesenta y ocho coma cero seis metros; al este, antes hijuela número Dos de Millalonco, hoy sucesión Jorge Duncker, en mil trescientos noventa y cuatro coma veinticinco metros; al sur, camino público de Tehuaco a Ancud en quinientos ochenta y nueve coma veinticinco metros; y al oeste, Hijuela número Tres de Enrique Trautmann en mil cuarenta coma cero cero metros.

Precisa los antecesores en el dominio del inmueble.

Lote dos, señala que la superficie física es de 40 hectáreas, ubicado en Mechaico, comuna de Ancud, de propiedad de la Sociedad Agrícola Pool Limitada, que la adquiere en virtud del aporte realizado por don Carlos Cárcamo Fuentes, para enterar capital social, según consta en la escritura otorgada en la Novena Notaria de Ancud, ante doña Martita Wórner Tapia, el 1 de diciembre de 2014 e inscrita a fojas 2408 N° 2058 del 2014, cuyos delindes son al norte, terreno fiscal, desocupados, hoy Juan Primitivo Astorga; al sur, con don Ernesto Biere Díaz; al este, con don Héctor Ricardo Biere Díaz; y al oeste, con la Sucesión de don Enrique Trautmann. También consigna la historia registral del bien.

Afirma que lo anterior da cuenta de una historia ininterrumpida de inscripciones sobre los inmuebles ya individualizados, cuyo inicio data desde 1917, cuando originariamente se le conceden gratuitamente al colono Biere un paño de 100 hectáreas, manteniéndose desde dicha fecha hasta el día de hoy, los mismos deslindes que fueron demarcados y cerrados en su oportunidad, unido a la posesión con ánimo de señor y dueño, pacífica, tranquila e ininterrumpida por parte de todos quienes han sido dueños y que de conformidad al artículo 717 del Código Civil, permite al poseedor agregar a su posesión la de su antecesor o antecesores.

Cuestiona la imprecisión de la demanda, ya que si bien sitúa el retazo objeto de la petición en el deslinde Este de su propiedad y al Oeste de la suya y señala que tiene una superficie de 20 hectáreas, no expresa el metraje en los deslindes norte y sur, y por eso no es posible determinar con exactitud aquella superficie.

Desmiente que sea poseedora de mala fe, toda vez que lo que se pretende reivindicar es de su propiedad.

Estima que no se da presupuestos del artículo 889 del Código Civil, por no haber singularidad en la cosa que se reclama.

Pide el rechazo de la demanda en todas sus partes con expresa condenación en costas.

TERCERO: Luego de replicar y duplicar respectivamente, y no tener resultados en la etapa de conciliación, se fijó como hechos substanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1) Efectividad que la demandante es dueña de la propiedad



cuya reivindicación solicita; 2) Determinación y singularización del inmueble que es objeto de la acción reivindicatoria planteada; 3) Efectividad que el demandarlo se encuentran en posesión de la parte del predio cuya restitución se solicita; 4) Efectividad de encontrarse el demandado ocupando la propiedad cuya restitución se solicita, de mala fe. Hechos que la constituyen; 5) Efectividad de haber poseído el demandado los inmuebles que individualiza en el libelo. En su caso, tiempo de la posesión.

CUARTO: Que, a fin de hacer valer sus pretensiones, la parte demandante se valió de los siguientes medios de prueba:

Documental: 1.- copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 31 vuelta N° 44 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud correspondiente al año 1998; 2.- Copia autorizada de Inscripción de dominio de fojas 2408 N° 2.058 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 2014; 3.- Copia de Plano N° 78 de la Inspección General de Colonización, Colina Mechaico.

Pericial: El experto designado en audiencia de fecha 31 de mayo de 2018, don Francisco Nahuelanca Ulloa, acompañó su informe a folio 79.

QUINTO: Que, por su parte, el demandado se valió de los siguientes medios de prueba:

Documental: 1.- Informe de análisis de deslindes del predio de 100 hectáreas de la sociedad agrícola Pool Limitada, elaborado por el geógrafo Álvaro Montaña Soto; 2. Decreto N° 3123 de concesión de tierras, de fecha 5 de diciembre 1929, del Ministerio de Fomento, con su respectivo plano, solicitud del Departamento de Tierras y Colonización del Ministerio de Fomento e Informe Solicitud del Colono Contratado Guillermo Biere, ambos de fecha 29 de noviembre de 1929, otorgada por doña Emma de Ramón Acevedo, Conservadora del Archivo Nacional de Chile; 3.- Copia autorizada de inscripción de dominio a nombre de don Guillermo Biere, por concesión que le hiciera el Fisco inscrita a fojas 74 Número 123 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 1931; 4.- Copia autorizada de Reducción a escritura pública del decreto de concesión del Fisco a don Guillermo Biere, de fojas 184 Número 172, del Registro de Escrituras Públicas del Notario de Santiago, don Luis Grez Pérez; 5.- Copia autorizada de escritura pública de compraventa, de fecha 13 de octubre de 1936, autorizada por doña Martita Worner Tapia, Notario Público y Conservador de Bienes Raíces de Ancud; 6.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de don Augusto Biere Ross, de fojas 252 vuelta, Número 341 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1936, otorgada por doña Martita Worner Tapia, Notario Público y Conservador de Bienes Raíces de Ancud; 7.- Copia autorizada de Plano N° 78, de la Colonia de Mechaico, elaborado por la Inspección general de Colonización, agregado como Anexo de Protocolo N° 49 del año 1965, de la Notaría de Ancud; 8.- Copia autorizada de inscripción de dominio a nombre de don Ernesto Biere Díaz, que rola a fojas 150 Número 215 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 1958, otorgada por doña Martita Worner Tapia, Notario Público y Conservador



de Bienes Raíces de Ancud; 9.- Copia autorizada de escritura pública de compraventa, de fecha 25 de abril de 1978, entre don Ernesto Biere Díaz y don Héctor Ricardo Biere Díaz, otorgada por doña Martita Worner Tapia, Notario Público y Conservador de Bienes Raíces de Ancud; 10.- Copia autorizada de dominio, a nombre de don Ricardo Biere Díaz, por un predio de cuarenta hectáreas de superficie, que rola a fojas 116 Número 119 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 1978; 11.- Copia autorizada de escritura pública de compraventa, de fecha 06 de septiembre de 1978, celebrada entre don Héctor Ricardo Biere Díaz y don Raúl Romero Villarroel; 12.- Copia autorizada de inscripción de dominio a nombre de don Raúl Romero Villarroel, de fojas 206 Número 220 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 1978; 13.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de don Carlos Freddy Biere Ojeda, que rola a fojas 239 Número 319 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1983; 14.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de doña María Elsa Muñoz Ojeda, que rola a fojas 750 Número 708 del Registro de Propiedad del Conservador de Ancud, correspondiente al año 2002; 15.- Copia autorizada de inscripción especial de herencia quedada al fallecimiento de doña María Elsa Muñoz Ojeda, que rola a fojas 167 Número 148 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 2014; 16.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de don Carlos Alberto Eduardo Cárcamo Pool, que rola a fojas 1414 Número 1219 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 2014; 17.- Copia autorizada de dominio a nombre de don Carlos Alberto Eduardo Cárcamo Pool, que rola a fojas 2132 Número 1943 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 2013; 18. Copia autorizada de inscripción de dominio a nombre de Agrícola Pool Limitada, donde consta que la sociedad antes indicada adquiere aporte en dominio de don Carlos Alberto Eduardo Cárcamo Pool, para enterar capital social, según consta en la escritura pública otorgada en la Notaría de Ancud, de doña Martita Worner Tapia, con fecha 1 de diciembre de 2014 y que rola a fojas 2408 Número 2058 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 2014; 19.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre del Fisco, de fojas 141 vuelta, Número 198, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 1912; 20.- Copia autorizada de inscripción de dominio a nombre de don Camilo Segovia, que rola a fojas 250 vuelta, Número 320 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 1965; 21.- Copia autorizada de inscripción de dominio a nombre de don Enrique Trautmann Schmauck, que rola a fojas 251 vuelta, Número 321 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 1965; 23.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de don Juan Romero, que corresponde a una hijuela de 60 hectáreas de superficie, ubicada sector Mechaico, adquirida por concesión que le hiciera el Fisco, inscrita a fojas 31 Número 49 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1914; 24.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de don José



María Hernández, que rola a fojas 211 vuelta, Número 284 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1917; 25.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de don Juan Bautista Hernández, que rola a fojas 91 y 91 vuelta, Número 169 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1918; 26.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de don Eduardo Peñailillo, que rola a fojas 11 vuelta, Número 25 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1922; 27.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de don Enrique Trautmann, que rola a fojas 128, Número 252 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1924; 28.- Copia autorizada de inscripción especial de la herencia al fallecimiento de don Enrique Trautmann Schmauck, que rola a fojas 244 Número 312, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1965; 29.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de la sucesión de don Enrique Trautmann Schmauck, que rola a fojas 281 vuelta, Número 359 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1965; 30.- Copia autorizada de inscripción de dominio, a nombre de Forestal Pehuén Limitada que rola a fojas 47 Número 83, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, correspondiente al año 1988; 31.- Copia autorizada de escritura pública de compraventa, de fecha 18 de febrero de 1988, suscrita ante don Rafael Ortiz Cuevas, Notario de Santiago, entre Sucesión de don Enrique Trautmann Schmauck y Forestal Pehuén Limitada; 32.- Fotografía Aérea del área donde se encuentran los inmuebles de la demandante y de la demandada.

Testimonial: Declararon don Álvaro Gustavo Montaña Soto, don César Rodrigo Barrientos Carrillo, don Alfredo Duncker Yonson, don Carlos Freddy Biere Ojeda, don Hugo Antonio Astorga Astorga y don Héctor Ricardo Biere Díaz; quienes sin tacha y siendo legalmente examinados, expusieron lo consignado a folio 53, respondiendo solo al punto 1 de la interlocutoria de prueba y en lo medular señalaron que el actor no es dueño del predio que se ubica en las Lajas, la sociedad demandada es la dueña. Los dos primeros testigos, afirman ser autores de informes acompañados a la causa y que dan cuenta de sus aseveraciones, les correspondió visitar in situ el terreno, cotejar los títulos de dominio. Los restantes testigos son vecinos del lugar en que se ubica el inmueble del demandado o dueño anterior de los mismos.

SEXTO: Que asentados los medios probatorios producidos por las partes, necesario es acudir al tenor de lo previsto en el artículo 889 del Código Civil, del que se concluye que los requisitos de la acción intentada, reivindicatoria, consisten en 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.

SÉPTIMO: Que en relación al primer requisito y conforme al mérito de la inscripción de fojas 31 vuelta N° 44 correspondiente al año 1998, documento no objetado, es posible concluir que 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, adquirido en virtud de escritura pública de compra venta de fecha 24 de diciembre de 1997.

Sin embargo, dicha inscripción no es suficiente para asentar que 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, se comprenda dentro del terreno de mayor extensión, y en consecuencia, el demandante también ejerza las facultades que le entrega el derecho de propiedad que dice ostentar a su respecto.

OCTAVO: En la misma línea, la afirmación hecha en el libelo en cuanto a que la posesión que se achaca al demandado se da en el deslinde este de su predio y en el límite oeste del inmueble de propiedad de la sociedad demandada, tampoco es posible concluirlo de los elementos de convicción, de manera de orientar que efectivamente el actor es dueño de esa porción de 20 hectáreas.

La inscripción de fojas 2408 N° 2058 del año 2014, vinculante al dominio del demandado sobre dos lotes, que se detalla con precisión también en la demanda, no permite elaborar en lo abstracto la forma y orientación, en que se da la superposición que se demanda.

El informe pericial agregado a fojas 79, analizado de acuerdo a la sana crítica, de igual forma va en el sentido que se anuncia. Es decir, los antecedentes fácticos aportados en la pretensión, escuetos para el análisis valorativo y positivo del requisito que se examina, cotejado con la diversa documental registral, aunado a la observación conforme elementos tecnológicos efectuado por el experto, no logran convencer que el actor sea dueño del paño que reclama.

NOVENO: A más caudal, el documento acompañado por el actor, intitulado Fundo Lajas Blancas, si bien el informe aludido se refirió a él, no provoca tampoco el aserto que pretende el reivindicante.

La prueba testimonial, provocada por la demandada, que se refirió exclusivamente a al primer punto controvertido, coincidente con el requisito en estudio, nada aporta en tal sentido, desde que la titularidad del dominio de un bien raíz debe hacerse por el medio idóneo, esto es, instrumentos públicos, conforme se infiere de los artículos 679, 686, 687, 1699, 1701 del código sustantivo.

En síntesis, no logrando el actor comprobar el primer requisito de su acción, el estudio de las restantes exigencias no puede prosperar.

La demanda será rechazada.

En cuanto a la demanda reconvenzional:

DÉCIMO: Que el demandante reconvenzional, solicitó se declare a su favor la prescripción adquisitiva ordinaria y en subsidio la extraordinaria, como modo de adquirir el dominio, sobre los inmuebles cuya inscripción conservatoria lo registra como propietario a fojas 2408 N° 2058 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 2014; invocando toda la historia registral de los dos lotes que



contempla dicha inscripción y señalando que ha sido poseedor regular, pacífico e ininterrumpido durante cinco años, o en su defecto, durante diez años, ostentando justo título.

Invoca especialmente los artículos 700 y 717 del estatuto civil.

UNDÉCIMO: Que, por su parte el demandado reconvenional, al contestar la demanda deducida en su contra, formuló dos cuestionamientos: el formal y de fondo. El primero se refirió a que la demanda de prescripción, no cumple con los requisitos de los numerales 2 y 3 del artículo 254 del texto procedimental, de modo que debe ser desestimada.

Desde luego que se rechazará este argumento por cuanto de la simple lectura que se hace de los escritos de folio 10 y 13, se advierte con claridad que los requisitos que se comentan se encuentran satisfechos correctamente.

DUODÉCIMO: En cuanto al fondo expresó que la doctrina apunta a que no procede la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito. Agrega que el actor reconvenional nunca habría detentado la posesión inscrita de los bienes, respecto de los cuales solicita la prescripción. Pide sea rechazada en todas sus partes con costas.

DÉCIMO TERCERO: Aquí valga reiterar lo consignado en las reflexiones tercera, cuarta y quinta.

Del documento consignado en el numeral 18 del considerando quinto, se infiere con facilidad que la sociedad demandada Agrícola Pool Limitada es dueña de un terreno de 60 hectáreas y de un predio rural de 40 hectáreas, ambos ubicados en Mechaico, con los deslindes que allí se indican (inscripción de fojas 2408 N° 2058 del año 2014).

Y aquí resulta conveniente rememorar que el demandante principal no ha cuestionado el título que respalda dicha inscripción ni la inscripción misma, por el contrario ha sido el propio actor el que ha explicado el bien de propiedad de su contradictor, acompañando incluso la inscripción de dominio en favor de la sociedad demandada de reivindicación.

Es más, la acción reivindicatoria no va dirigida a disputar parte alguna de los terrenos consignados en la inscripción mencionada en el párrafo segundo precedente.

DÉCIMO CUARTO: El artículo 686 del Código Civil advierte que la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, se efectúa únicamente por la inscripción del título en el Registro del Conservador. Y conforme con el artículo 696 del mismo texto, no puede adquirirse la posesión efectiva del dominio y de los demás derechos reales cuya tradición se opera por medio de la inscripción en el respectivo Registro, mientras dicha inscripción no se efectúe de la manera señalada en la ley.

A su turno el artículo 724 prescribe 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.

DÉCIMO QUINTO: La correlación de las normas transcritas concuerdan y armonizan con la teoría de la posesión inscrita, conforme a la cual la única manera legal



de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales constituidos sobre ellos, exceptuadas las servidumbres, es la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces.

Precisamente eso ha hecho el demandante reconvencional. Nuevamente la documental acompañada por dicha parte, consistente en instrumentos públicos, dan cuenta que don Carlos Alberto Eduardo Cárcamo Pool, adquiere el dominio de la propiedad de cuarenta hectáreas, ubicado en Mechaico, Ancud, por compra que le hiciera a la sucesión de doña María Elsa Muñoz Ojeda, según escritura pública de compraventa de fecha 24 de julio de 2014, y que fue inscrita a fojas 1414 N° 1219 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 2014, y también, adquiere el dominio de la propiedad que corresponde el resto de un retazo de terreno de cien hectáreas, ubicado en Mechaico, Ancud, por compra que le hiciera a don Ernesto Biere Díaz, según escritura pública de fecha 8 de noviembre de 2013, inscrita a fojas 2132 N° 1943 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ancud, del año 2013.

Posteriormente, el Sr. Cárcamo Pool transfiere esos bienes a la sociedad demandada, a objeto de enterar capital social, según consta en la escritura pública otorgada en la Notaría de Ancud, de doña Martita Worner Tapia, con fecha 1 de diciembre de 2014.

DÉCIMO SEXTO: No cabe duda que la sociedad agrícola ha adquirido tales bienes raíces en virtud de la tradición que le hiciera el anterior dueño (aportante). El artículo 670 del código sustantivo señala que la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Esta norma se conecta con el artículo 588 al precisar los modos de adquirir el dominio, entre ellos, la tradición y la prescripción.

Por otra parte, el artículo 2492 del Código Civil, relata que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberse poseído las cosas durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

Relevante es volver sobre la pretensión del actor reconvencional plasmada en el petitorio de su demanda: obtener *la prescripción adquisitiva ordinaria y, en subsidio, la extraordinaria, como modo de adquirir el dominio*, y que se declare que *ha adquirido el dominio de los inmuebles antes individualizados, por el transcurso del tiempo que establece la ley*.

Por un lado, fluye con nitidez que los bienes inscritos a fojas 2408 N° 2058, no son ajenos al actor reconvencional sino que son de su propiedad, y por otro, que la forma de adquisición de ese derecho real, fue la tradición.

DÉCIMO SÉPTIMO: Tal como se viene asentando, aunque resulta evidente o de toda lógica, debe concluirse que no es posible adquirir un bien por dos o más modos. La aplicación de uno de ellos, hace innecesario otro. Diversas sentencias de la Corte Suprema y de las Cortes de Apelaciones han declarado que “si bien se puede poseer una cosa por varios títulos, el dominio se adquiere por uno solo, y en



consecuencia, basta un modo de adquirir; no pueden concurrir varios respecto de unos mismos bienes. No puede pretenderse que se reúnan dos títulos, como venta y prescripción, y dos modos de adquirir, tradición y prescripción, relativamente a un mismo bien. Y así, para adquirir las cosas heredadas o legadas, es suficiente la sucesión por causa de muerte; la tradición no es necesaria.”

A mayor abundamiento, si se acogiera la pretensión de la sociedad demandante, se llegaría al límite que se procediera a una nueva inscripción de dominio en su favor, sin cancelarse la anterior. Ello concluiría en que una misma propiedad quedara inscrita dos veces en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, cuestión que violenta el sistema registral chileno y particularmente el artículo 728 del Código Civil (Pedro Vergara Varas, Revista Actualidad Jurídica N°6, julio, 2002) .

DECIMO OCTAVO: Por lo anteriormente concluido, se hace inoficioso analizar la restante prueba no desmenuzada en las consideraciones previas.

Que al rechazarse la demanda principal y reconvencional, cada parte asumirá sus costas.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 670, 675, 686, 687, 690, 700, 890, 893, 895, 1698, 1699, 1700, 1712, 1793, 1801 del Código Civil, 254, 144, 160, 170, 342, 346, 384, 426 del Código de Procedimiento Civil, se decide:

L- Que, se RECHAZA la demanda de reivindicación interpuesta a folio 1 por don Jorge Nazar Samur en contra de la Sociedad Agrícola Pool Limitada.

II.- Que, se RECHAZA la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria incoada en el primer otrosí de escrito de folio 13 por la Sociedad Agrícola Pool Limitada, en contra don Jorge Nazar Samur.

III.- Que, cada parte pagará sus costas.

Notifíquese, regístrese y archívese, en su oportunidad.

Sentencia dictada por doña Isabel Velásquez Rojas, Juez Titular del Juzgado de Letras de Ancud.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del Código de Procedimiento Civil. Ancud, 26 de junio de 2021.

