

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Colina
CAUSA ROL : C-3313-2016
CARATULADO : AGRICOLA VALLE NUEVO S.A / CHÁVEZ

Colina, veintiséis de marzo del dos mil dieciocho.

VISTOS.

Don **JUAN CARLOS DÖRR BULNES** (con R.U.N. N°8.459.675-2), abogado y don **JUAN PABLO MORALES BARROS** (con R.U.N. N° 15.379.219-4), abogado, en representación de “**AGRICOLA VALLE NUEVO S.A.**”, en adelante indistintamente “**AVN**” (con R.U.T. 77.404.390-k), del giro indicado en sus estatutos, domiciliados en Av. Andres Bello N° 2711, piso 16, comuna de Las Condes, dedujeron acción reivindicatoria en juicio sumario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto Ley 2695, en contra de don **FRANCISCO ANTONIO CHAVEZ RETAMAL** (R.U.N. N°5.987.403-9), domiciliado en el Lote 1, parcela 26, Condominio San Jaime, Lo Pinto, comuna de Colina, provincia de Chacabuco, Región Metropolitana, solicitando que se declare que la porción del terreno que individualizan, es de propiedad de su representada, que se condene al demandado a restituirla y que se cancele la inscripción de dominio efectuada; que se le condene además al pago de los deterioros de los que se hubiere aprovechado y también de los frutos percibidos después de la contestación de la demanda; y también al pago de las costas de la causa.

Expusieron que su representada es dueña única del Lote Uno de la Parcela 26 del Proyecto de Parcelación San José, que comprende la “Hijuela Primera o Las Casas del Fundo San José de Colina y Resto de la Hijuela Central del Fundo San José y Parte de la Parcela 28 de la Parcelación San Martín”, ubicado en la comuna de Colina, Región



Foja: 1

Metropolitana, de 11.062 metros cuadrados y cuyos deslindes detallan (inscrito a fojas 47.449, N° 77.481, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2006), inmueble que fue adquirido por su representada mediante compraventa celebrada con don Jaime Emilio Latham Walker, según escritura pública de fecha 31 de agosto del 2006.

Manifiestan que, en el año 2011, el Fisco de Chile expropió parte del inmueble para la ejecución de la obra pública denominada Camino Diagonal, Sector acceso a Camino Diagonal, y que forma parte del Lote 1 de Parcela N° 26 del Proyecto de Parcelación San José, que comprenden los predios Higuera Primera o Las Casas del Fundo San José de Colina y Resto de la Higuera Central del Fundo San José y parte de la parcela 28 de la Parcelación San Martín, comuna de Colina, Provincia de Chacabuco, Región Metropolitana, en una superficie de 2.312 metros cuadrados, con los deslindes que señalan; y que dicha expropiación se materializó mediante escritura pública de fecha 10 de enero del 2011, inscrita a fojas 17.481, N° 26175, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2011. Hicieron presente que se ha pagado sistemáticamente el impuesto territorial que grava al inmueble.

Aseguran que, durante el año 2015, el demandado inició los trámites para la regularización de la pequeña propiedad raíz, de conformidad con las disposiciones del D.L. 2.695, solicitando a la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Bienes Nacionales (la "SEREMI") la inscripción de una parte o retazo del inmueble a su nombre, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, bajo el expediente administrativo N°8284/2015; y que esa regularización fue finalmente concedida mediante Res. Exenta N° E-21277, de fecha 28 de diciembre del 2015, de la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región Metropolitana, la que en su parte resolutive ordenó la inscripción a nombre del demandado del inmueble indicado en el plano que detalla, ubicado en el lugar de la Carretera General San Martín, parcela 26, parte Lote 1, Condominio San Jaime Lo Pinto, comuna de Colina, provincia de



Foja: 1

Chacabuco, Región Metropolitana, Rol N° de Avalúo n° 166-761 de una superficie aproximada de 1,922,90 metros cuadrados, con los deslindes que indican.

Agregaron que la inscripción del predio a nombre del demandado se efectuó el 8 de enero del 2016, a fojas 1674, N° 2437, del Registro de Propiedad del Conservador Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2016; que con ello pasó a ser poseedor de una parte del predio de su representada, quien jamás ha abandonado el inmueble de su propiedad, ni menos ha reconocido posesión ni dominio de terceros sobre el mismo, siendo su parte titular del derecho de propiedad sobre la totalidad del inmueble, teniendo, por tanto, mejor derecho que el demandado sobre dicha porción, la que deberá restituir cumpliendo con las prestaciones reguladas en las restituciones mutuas de los artículos 904 y siguientes del Código Civil.

Insisten en que la "posesión" que ejerce el demandado, sobre parte del predio, es ilegítima, toda vez que su representada es dueña exclusiva y poseedora inscrita del inmueble desde el año 2006, es decir, hace 10 años; por ello, Agrícola Valle Nuevo tiene mejor derecho que el demandado sobre el mismo, razón por la cual corresponde que la parte del inmueble poseído por el demandado, sea restituida a su parte.

En la audiencia de fojas 102, celebrada el día 14 de noviembre del 2016, el Apoderado del demandado contestó la demanda por escrito (fs. 98), solicitando que se la tuviera como parte integrante de la referida audiencia.

Expuso que, en julio del año 1980, el anterior dueño, don Jaime Latham Walker, llevó a su representado al inmueble antes indicado para que realizara labores de cuidador del fundo denominado San José; que, al tiempo de haberlo adquirido y tratándose de un bien ubicado en una zona netamente rural, bastante alejada de los centros urbanos y que requería de un cuidador permanente.

Indica que, si bien las labores de cuidador implicaban una relación de índole laboral, don Jaime Latham le prometió a don Francisco que sería



Foja: 1

dueño de la porción de terreno que él ocupaba, a ciencia y paciencia del anterior propietario; tanto es así que jamás dedujo alguna acción ante los tribunales del trabajo de Santiago, ni después ante el Juzgado de Letras de Colina, por remuneraciones o imposiciones previsionales por la época en que allí trabajó; y que en ese lugar él construyó una casa, donde se estableció con su familia ininterrumpidamente, continuando con sus labores de cuidador.

Asegura que, en el año 2006, don Jaime Latham le comunicó a su representado que había vendido el inmueble a una sociedad pero que su situación se mantendría igual, por lo que nuevamente y a vista del nuevo propietario, continuó ejerciendo actos posesorios en la parte del inmueble que ocupaba, el que comprendía una superficie aproximada de 1.922 metros cuadrados, que, con la llegada de los nuevos dueños, se procedió a la parcelación del inmueble y que corresponde a la última etapa de la parcelación que inició el señor Latham; que el señor Latham les solicitó a los nuevos dueños que respetaran el terreno y que no construyeran en la porción que estaba ocupando el demandado, cosa que hicieron, por lo que éste ha tenido una posesión pacífica y tranquila durante todos los años en que Sociedad Agrícola Valle Nuevo ha sido dueña del bien raíz.

Advierte que, como cumplía más de 30 años de posesión material, pacífica, pública y a vista de los propietarios, y como una forma que se verificara la promesa remuneratoria del anterior dueño, su representado inició los trámites en la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Bienes Nacionales, a fin que en su caso particular, se procediera a regularizar la porción de terreno que se le había entregado, sin dejar de realizar labores en el condominio colindante al inmueble que ocupaba, sin que por ellas se le haya pagado remuneración alguna o se le hayan enterado cotizaciones previsionales; que, de acuerdo a ello, el señor Chávez cumple con los requisitos del Decreto Ley N° 2.695, de manera que no se ha aprovechado de la ignorancia del propietario del inmueble para regularizar la porción de terreno, sino que ha ejercido un derecho establecido en el cuerpo legal en comento y así obtener la regularización de un derecho que se le prometió y nunca se materializó.



Foja: 1

Sostiene que el condominio colindante le reconoce la calidad de cuidador del terreno a su representado, que es de propiedad del actor; y, que el actuar de aquél ante el Ministerio de Bienes Nacionales se ajusta plenamente a derecho, y debe prevalecer por sobre la posesión inscrita del demandante, ya que conocían de la posesión material sin que jamás hayan iniciado alguna acción para obtener la restitución de terreno.

A fojas 106, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la consta en autos.

A fojas 233, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el día 17 de noviembre del 2016, a fojas 103 y siguientes, el abogado de la parte demandante objetó los documentos presentado con la contestación de la demanda, consistentes en:

1.- La solicitud de regularización del Decreto Ley N° 2695/ 79 del 2 de octubre del 2013 ante el Ministerio de Bienes Nacionales.

2.- Copia de Declaración Jurada del Decreto Ley N° 2695/ 79 de fecha 26 de septiembre del 2013.

3.- Copia de Declaración de vecinos colindantes o testigos de fecha 26 de septiembre del 2013.

4.- Certificado de residencia del demandado emitido por la Unidad vecinal de la población Manuel Rodriguez del 8 de noviembre de 2016.

5.- Certificado de Comité de Agua potable rural Manuel Rodriguez.

6.- Copia del Registro de Cuenta individual de pago medidor de agua potable rural Manuel Rodriguez.

7.- Copia de pago de servicio eléctrico administración Condominio San Jaime.

8.- Certificado de pago de servicio eléctrico emitido por el Administrador del Condominio San Jaime.

Ello, por falta de autenticidad, al tratarse de simples fotocopias fotostáticas de documentos privados, a partir de las cuales no resulta posible deducir que se haya realizado de manera legítima la gestión de regularización de la pequeña propiedad raíz que intenta acreditar ; y por



Foja: 1

falta de integridad, por tratarse de documentos privados incompletos, sin que se puedan bastar a sí mismo.

También los enumerados del 3 al 8, por falta de fecha cierta, pues no cumplen con lo dispuesto en el artículo 1703 del Código Civil, por lo que le empecen al objetante desde que fueron presentado en este proceso.

SEGUNDO: Que el demandado solicitó el rechazo de las objeciones, porque los documentos acreditan que su parte ha estado en posesión material ininterrumpida, exclusiva y pacífica, sin clandestinidad ni violencia, durante más de 30 años, lo que fue verificado por el Ministerio de Bienes Nacionales, admitiendo a tramitación el Expediente N° 8284 y dictado la resolución que ordenó inscribir la propiedad singularizada a nombre de su representado.

TERCERO: Que la objeción planteada por falta de autenticidad o veracidad será desechada, en primer término, por no haberse esgrimido causa legal alguna.

En cuanto a la fecha cierta, tampoco será admitido dicho reproche, por estar contenida en un procedimiento administrativo del cual se acompañaron copias, que no fueron objeto de objeción.

CUARTO: Que, a fojas 124 y siguientes, el Apoderado de la parte demandante nuevamente objetó los mismos documentos y con los mismos fundamentos de hecho y de derecho, por lo que es omitirá pronunciamiento al respecto de ellos, por resultar redundante.

QUINTO: Que, en la audiencia de fojas 136, de fecha 26 de mayo del 2017, el Apoderado de la parte demandante tachó al testigo Pedro Caviedes Caroca, por afectarle la causal del artículo 358 Nos. 6 y 7 del Código de Procedimiento Civil, ya que conoce hace largo tiempo al demandado, manteniendo una relación cercana y sostenida en el tiempo y que de tener alguna dificultad respecto de la persona en cuyo favor declara generaría un conflicto en el desempeño de su actividad dentro de la comunidad, resultando “imparcial” (SIC) en función del interés señalado.

SEXTO: Que el Apoderado de la parte demandada pidió que sea desestimada la tacha, en razón de que no se encuentra establecida la relación de amistad que señala la contraparte; tampoco existe una relación de amistad sostenida en el tiempo, pues su ligazón es de naturaleza



Foja: 1

ocasional y se da cuando se cruzan dentro del Condominio en el que ambos viven.

SÉPTIMO: Que, ante las preguntas de tacha, el testigo muestra sólo una relación de vecindad, basada en que ambos vive en el sector, el demandado a la entrada del condominio en tanto que el deponente en su interior, viéndose esporádicamente.

De este modo, no lográndose vislumbrar su falta de imparcialidad, así como una amistad íntima, no se pueden tener por establecida las causales. por lo que se habrán de rechazar las tachas opuestas.

OCTAVO: Que, conforme lo establece el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta. Lo antedicho implica que la parte demandante tendría que acreditar los hechos constitutivos, esto es, aquéllos que producen el nacimiento de un derecho o de una situación jurídica que antes no existía y que son los sustentos de su demanda, mientras que la demandada se vería en la necesidad de probar los hechos extintivos, impeditivos o modificativos capaces de justificar el rechazo de la demanda.

En razón de ello, la demandante queda conminada a probar el dominio del bien cuya reivindicación pretende, debiendo destruir los fundamentos que amparan al demandado.

NOVENO: Que la demandante acompañó la siguiente documental, con la debida ritualidad y libre de objeciones, por lo que hace plena fe:

a) Copia de la escritura pública de contrato de compraventa de Inmueble de fecha 31 de agosto de 2006, repertorio N°12.038-2006, otorgada en la Notaría de la Vigésimo Séptima Notaria de Santiago (fs. 1 y siguientes).

b) Copia de la inscripción de dominio con vigencia del inmueble ubicado en Lote Uno de la Parcela 26 del Proyecto de Parcelación San José, bajo la Fojas 7449 N° 77481 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2006, a nombre de Agrícola Valle Nuevo



Foja: 1

S.A. (fs. 5 vta. y siguientes y reiterado a fojas 178 y siguientes).

c) Copia de Formulario N° 30 de Tesorería General de la República para el cobro de contribuciones municipales correspondientes a la segunda cuota del año 2016 (fs.9).

d) Copia del Certificado de Avalúo Fiscal del Inmueble cuyo Rol de Avalúo 166-761, San José PC 26 LT 1, a nombre de don Jaime Latham Walker (quien fuera el vendedor del Inmueble a AVN conforme con el contrato de compraventa aparejado bajo el N° 1 precedente) vigente al segundo Semestre de 2006 (fs.10 y siguientes).

e) Copia del Anexo Certificado de Avalúo Detallado relativo al Inmueble ya indicado emitido por el SII con fecha 25 de julio de 2016 (fs. 11).

f) Copia de la inscripción de dominio de Fojas 17841 N° 26715 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2011, a nombre del Fisco de Chile, sobre parte del Lote Uno de la Parcela 26 del Proyecto de Parcelación San José singularizado precedentemente (fs. 12).

g) Copia de la inscripción de Fojas 1674 N°2437 del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2016, a nombre del demandado don Francisco Antonio Chávez Retamal (fs. 13 y siguientes).

h) Copia del plano N°13301-7189 S.R. del Ministerio de Bienes Nacionales, División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado, de mayo de 2015, (fs. 18 y siguientes).

i) Copia de la Res. Exenta N° E-21277, de fecha 28 de diciembre de 2015, de la SEREMI de Bienes Nacionales de la Región Metropolitana, que ordenó la inscripción, a nombre del demandado, del inmueble indicado en el Plano N° 13301-7189-3 (fs. 20 y siguientes).

j) Copia del Plano de Subdivisión "Resto Parcela 26" de diciembre de 1993 (fs.51 y siguientes).

k) Copia del Plano de Camino Diagonal, Sector Acceso a



Foja: 1

Camino Diagonal, de febrero de 2008(fs.24).

l) Set de 6 fotografías tomadas los años 2005, 2007, 2009, 2011, 2012 y 2016 de la ubicación del inmueble en un plano aéreo (fs. 26 y siguientes).

m) Copia de sentencia de casación y de reemplazo, ambas de fecha 6 de septiembre del 2016, en los autos Rol N° 11.869-2015 (fs. 156 y siguientes).

n) Informe de levantamiento del 26 de mayo del 2017, realizado por el Perito Geomensor don Walton W. Edwards.

o) Set de 18 imágenes correspondiente al inmueble materia de Litis.

Y también provocó la confesional del demandado, según el pliego incorporado a fojas 274 y siguientes.

DÉCIMO: Que el demandado acompañó, en lo que dice relevancia para la resolución de la litis, la siguiente prueba instrumental:

- 1.- La solicitud de regularización del Decreto Ley N° 2695/ 79 del 2 de octubre del 2013 ante el Ministerio de Bienes Nacionales.
- 2.- Copia de Declaración Jurada del Decreto Ley N° 2695/ 79 de fecha 26 de septiembre del 2013.
- 3.- Copia de Declaración de vecinos colindantes o testigos de fecha 26 de septiembre del 2013.
- 4.- Certificado de residencia del demandado emitido por la Unidad vecinal de la población Manuel Rodriguez del 8 de noviembre de 2016.
- 5.- Certificado de Comité de Agua potable rural Manuel Rodriguez.
- 6.- Copia del Registro de Cuenta individual de pago medidor de agua potable rural Manuel Rodriguez.
- 7.- Copia de pago de servicio eléctrico administración Condominio San Jaime.



Foja: 1

8.- Certificado de pago de servicio eléctrico emitido por el Administrador del Condominio San Jaime.

9.- Copia de la resolución administrativa N° E-13146 de fecha 13146 del 30 de diciembre del 2013, dictada por la Secretaria Regional Metropolitana del Ministerio de Bienes Nacionales (fs.11).

10.- Copia de la inscripción practicada a fojas 41676 número 62.814 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 16 de junio del 2014 a nombre de la demandada (fs. 13).

11.- Copia de piezas del expediente Administrativo 8284, conforme al Reglamento D.L. N° 2695 de 1979 (fs. 187 y siguientes).

12.- Copia del Registro de Cuenta Individual del Comité de APR MANUEL RODRIGUEZ, a nombre de Nuevo S.A. Agrícola Valle (fs. 215 y siguientes).

UNDÉCIMO: Que se valió, además, del testimonio de Pedro Caviedes Caroca quien, legalmente examinado, librado de la tacha y dando razón de sus dichos, depuso en la audiencia de fojas 136, al tenor de la interlocutoria de fojas 106, asegurando que el terreno es del demandado desde hace 30 años y que nunca ha escuchado el nombre de la demandante en el sector.

Añadió que no hay deterioro en la cosa que se reivindica, pues hay ampliaciones, cierros y portones, etc..

DUODÉCIMO: Que, da fojas 297 y siguientes, rola el informe pericial del perito Ingeniero en Ejecución en Geomensura, Luis Alvarez Guzmán, que tenía por objeto de “determinar e individualizar que la porción de terreno singularizada en el Plano N°13301-7189 S.R., ubicado en el lugar carretera General San Martín, parcela N°26, parte Lote 1, Condominio San Jaime, Lo Pinto, comuna de Colina, Región Metropolitana de Santiago, Rol de avalúo N°166-761, y que habría



Foja: 1

sido inscrito a nombre del demandado don Francisco Antonio Chávez Retamal, a fojas 1674 N°2437 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2016, es un sector o parte del Lote Uno de la Parcela 26 del proyecto de Parcelación San José, que comprende los predios "Hijuela Primera o Las Casas del Fundo San José de Colina y Resto de la Hijuela Central del Fundo San José y parte de la parcela 28 de la Parcelación San Martín, ubicado en la comuna de Colina, Región Metropolitana".

En tal informe se concluye que, efectivamente, de acuerdo a las imágenes, resulta evidente que el terreno representado en el plano N°13301 7189 S.R., de propiedad de la demandado, corresponde a una parte del Lote N°1 de la parcela 26 del proyecto de Parcelación San José, de propiedad de ésta.

Precisa que el inmueble regularizado por el demandado, se emplaza íntegramente al interior del Lote N°1 de propiedad de la demandante.

DÉCIMO TERCERO: Que de la prueba aportada al procedimiento resultan probados los siguientes hechos:

1) Con la inscripción de dominio de fojas 47.449, N° 77.481, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2006 y su respectiva certificación de vigencia, acompañada y no objetada (que en su condición de instrumento público, hace plena prueba respecto de su otorgamiento y declaraciones del funcionario emisor), se encuentra debidamente probado que la demandante **AGRICOLA VALLE NUEVO S.A.**, es dueña de la propiedad denominada Lote Uno de la Parcela 26 del Proyecto de Parcelación San José, que comprende la "Hijuela Primera o Las Casas del Fundo San José de Colina y Resto de la Hijuela Central del Fundo San José y Parte de la Parcela 28 de la Parcelación San Martín, ubicado en la comuna de Colina, Región Metropolitana, de 11.062 metros cuadrados. Sus deslindes son: NORTE, Bien Común Tranque, sitio N°27; SUR, en 54,50 metros con Lote 2 de la misma subdivisión; ORIENTE, Carretera General San



Foja: 1

Martín; y PONIENTE, en línea quebrada de 65,00 metros con Lote 6 y de 13,00 con el mismo Lote 6, en 18,00 metros y en línea quebrada de 47,00 metros con Lote 4 y 58,00 metros con Lote 3, todos de la misma subdivisión (fs. 5 y siguientes).

2) Con la documental aportada (fs. 13), también se encuentra probado que, en favor del demandado, figura una inscripción de dominio a fojas 1674, N°2437, del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2016, respecto de la propiedad ubicada en Caletera General San Martín, parte del Lote Uno, parcela 26, Condominio San Jaime Lo Pinto, ubicado en la comuna de Colina, Provincia de Chacabuco, Región Metropolitana. Según el plano, deslinda al Norte, con resto Lote Uno, en tres parcialidades de veintiuno como diez metros, nueve como sesenta metros y tres como noventa metros, separada por cerco; al Este con Caletera General San Martín, en dos parcialidades de veintitrés como treinta y cinco metros y treinta y cuatro como cincuenta metros; al Sur con camino interior en dos parcialidades de siete coma cero cero metros y treinta y dos como cinco metros; y al Oeste, con Lote seis , hoy Sergio Welsh, y camino de acceso de por medio, en cuarenta y nueve como veinte metros, separado por cerco. Consta que el bien lo adquirió según Resolución Exenta Número E-21277, de 28 de diciembre del año 2015 del Ministerio de Bines Nacionales, conforme al Decreto Ley 2.695 de 1979.

DÉCIMO CUARTO: Que, establecidos esos hechos, resulta necesario determinar el marco jurídico aplicable. Al efecto, cabe precisar que, tal como lo dispone el artículo 577 del Código Civil, derecho real es el que existe sobre una cosa, sin respecto a determinada persona, y de él nacen las acciones reales.

En tanto que el artículo 582 del citado cuerpo legal prescribe que el dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.



Foja: 1

Por su parte, el artículo 889 del Código Civil, define como acción real de domino o reivindicatoria 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; tal acción también se puede interponer en contra del mero tenedor, con la finalidad de que éste informe sobre quien reconoce dominio, según lo mandata el artículo 896 del citado cuerpo normativo.

Siendo los presupuestos de la acción son los siguientes:

1.- Debe tratarse de una cosa susceptible de ser reivindicada y lo será aquella cosa corporal, con tal que sea singular (excluyéndose las universalidades) y que se encuentre individualizada, esto es, la cosa ha de estar claramente individualizada.

2.- El reivindicante debe ser dueño de ella, siendo esencial que pueda probar su dominio, si reconoce en el demandado la calidad de poseedor (amparado la presunción de dominio del art. 700 del Código Civil).

3.- El reivindicante ha de estar privado de su posesión, lo cual se condice con el objeto de la acción, en razón de que al afirmar ser dueño tiene derecho a poseer la cosa, por esa razón la reivindica.

DÉCIMO QUINTO: Que, por su parte el inciso segundo del artículo 26 del Decreto Ley N° 2695 de 1970, dispone que, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19, los terceros podrán, dentro del plazo de un año, constado desde la fecha de la inscripción del inmueble practicada por resolución administrativa o judicial, deducir las acciones que estimen asistirles.

Dicha norma establece una acción reivindicatoria para el caso que concluido el procedimiento administrativo de regularización mediante la correspondiente resolución e inscripción, terceros la ejerzan dentro del plazo de un año.

En efecto, el inciso 1° del artículo 1 del Decreto Ley N° 2695 establece: "Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea inferior a ochocientas o a trescientas ochenta unidades tributarias, respectivamente,



Foja: 1

que carezcan de título inscrito, podrán solicitar de la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales que se les reconozca la calidad de poseedores regulares de dichos bienes a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción, de acuerdo con el procedimiento que se establece en la presente ley." A su vez, el artículo 2° del referido cuerpo normativo establece los requisitos que debe cumplir el solicitante para la regularización de la propiedad raíz que corresponda, procedimiento de normalización que opera mediante el reconocimiento de la calidad de poseedor regular del bien de que se trate, a través de la dictación de un acto administrativo, quedando con ello habilitado el solicitante, para adquirir la propiedad por la vía de la prescripción, consolidando así el dominio.

La inscripción del predio a nombre del solicitante, no lo transforma en dueño del inmueble, ya que no transfiere el dominio sino sólo permite adquirirlo por prescripción, al no presentarse reclamo en contrario dentro del plazo de un año. Todo lo anterior habilita al dueño del inmueble para ejercer la acción reivindicatoria, dentro del plazo que establece el artículo 26 del cuerpo legal citado.

Así, es menester atender al estatuto de la posesión en cuanto a su adquisición, mantención, prueba y pérdida, para lo cual es necesario diferenciar entre el tipo de bien cuya posesión se invoca, y tratándose de un bien inmueble inscrito, debe precisarse que respecto de éstos rige la denominada teoría de la posesión inscrita.

DÉCIMO SEXTO: Que la demanda fue presentada el 13 de septiembre del 2016 y válidamente notificada a don Francisco Chávez Retamal, el 19 de octubre de 2016; la inscripción conservatoria a su favor fue el 8 de enero del 2016, como se verifica del documento de fojas 13, por lo que la acción se ha ejercido dentro del plazo que establece el artículo 26 del Decreto Ley N° 2.695.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, respecto del primer requisito, es dable indicar que, según el informe pericial, se encuentra acreditado que el inmueble a reivindicar es el terreno singularizado en el Plano N°13301-7189 S.R., ubicado en el lugar carretera General San Martín, parcela N°26, parte



Foja: 1

Lote 1, Condominio San Jaime, Lo Pinto, comuna de Colina, Región Metropolitana de Santiago, Rol de avalúo N°166-761, y que éste corresponde a una parte o sector del Lote N°1 de la parcela 26 del proyecto de Parcelación San José, de propiedad del demandante, siendo por tanto un objeto susceptible de reivindicación pues es una cosa singular debidamente determinada.

En cuanto al segundo requisito, se estará a lo razonado y concluido en el motivo decimo tercero de este fallo.

DÉCIMO OCTAVO: Que, en cuanto al tercer presupuesto de la acción reivindicatoria (que la cosa sea poseída por un tercero), también se encuentra acreditado con el mérito de la inscripción resolución administrativa de fojas 13, que conforme al artículo 15 del citado Decreto Ley 2.695, inviste al demandado con la calidad jurídica de poseedor regular, pues éste es el único efecto que tal resolución e inscripción tiene, sin perjuicio de que habiéndose realizado la inscripción conservatoria y luego de que la misma sobreviva por un año a lo menos de forma ininterrumpida, permitan adquirir el dominio a los poseedores inscritos del bien en cuestión mediante el modo de adquirir prescripción adquisitiva, condición que no concurre en el caso sublite, pues la actora ha interrumpido el transcurso de dicho plazo emplazando válidamente al demandado, como ya se dijo.

DÉCIMONONO: Que, en cuanto a la defensa del demandado fundada en que don Jaime Latham (antiguo dueño) le habría prometido la porción de terreno que él ocupaba, como un tipo de contraprestación por los servicios prestados, ello no encuentra respaldo alguno en la prueba aportada, ni tampoco algún sustento en los hechos materia de juicio. Además, se extrae de la misma defensa o contestación, el reconocimiento de que se justificó el inicio de la ocupación del dominio ajeno de su dueño Sr. Latham, no siendo más que un título de mera tenencia, por lo que la posesión del demandado sólo se inició con la correspondiente inscripción conservatoria, por lo que tal alegación debe ser desestimada atendida la naturaleza de la acción de dominio ejercida.



Foja: 1

VIGÉSIMO: Que, en consecuencia, concurriendo los requisitos de la acción reivindicatoria se acogerá la demanda, sin que la demás prueba rendida permita variar la conclusión a la que se ha arribado.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, la demandante ha solicitado la restitución de los frutos e indemnización de perjuicios por los deterioros de la cosa en cuanto se hubiera aprovechado de ellos, cuya determinación en cuanto a la especie y monto ha dejado para discutir en la ejecución del fallo o en juicio diverso, conforme al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, por lo que no corresponde pronunciarse en esta etapa respecto de dichas pretensión.

Y TENIENDO ADEMÁS PRESENTE lo dispuesto en los arts. 700, 889, 890, 893, 895, 906, 907, 1489, 1681 y s; 1698 y 1700 del Código Civil; y 144, 170, 341, 342 y 384 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se rechazan la objeción documental de fojas 103 y reiterada a fojas 124, por la parte demandante, sin costas.

II.- Que se desestima la tacha deducida en la audiencia de fojas 136 y siguientes, por la parte demandante, respecto del testigo Pedro Caviedes Caroca, sin costas.

III.- Que se acoge, con costas, la demanda de reivindicación deducida por la sociedad **AGRICOLA VALLE NUEVO S.A.**, representada por don Juan Carlos Dörr Bulnes y don Juan Pablo Morales Barros, en contra de don **FRANCISCO ANTONIO CHAVEZ RETAMAL**, debiendo el demandado restituir el inmueble poseído y singularizado en el Plano N°13301-7189 S.R., ubicado en el lugar carretera General San Martín, parcela N°26, parte Lote 1, Condominio San Jaime, Lo Pinto, comuna de Colina, Región Metropolitana de Santiago, Rol de avalúo N°166-761, que corresponde a un sector o parte de uno de mayor cabida ubicado en el Lote N°1 de la parcela 26 del proyecto de Parcelación San José, dentro de trigésimo día de ejecutoriado este fallo, cuya posesión obtuvo mediante procedimiento



C-3313-2016

Foja: 1

del DL 2695, y que consta en la imagen de fojas 312 del informe pericial.

IV.- Que se ordena CANCELAR la inscripción de fojas 1674, N°2437, del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2016, ordenada por Resolución E-21277, del 28 de diciembre del año 2015, en el procedimiento administrativo N° 8284 de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Bienes Nacionales.

Regístrese.

Notifíquese.

Rol N° C-3313-2016.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Colina, veintiséis de Marzo de dos mil dieciocho**



C-3313-2016

Foja: 1



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 13 de agosto de 2017, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>