

**PICHILEMU, treinta de junio de dos mil veinte.**

**VISTOS**

Con fecha 14 de febrero de 2019 y complementación de fecha 19 de febrero de 2019, comparece don José Gonzalo Bustos Coli, abogado, en representación de don **MARCOS ALEJANDRO ITURRA VARGAS**, cirujano dentista, cédula de identidad N° 15.117.230-8 y de doña **MARIA FELICITA CABRERA ORTIZ**, chilena, viuda, pensionada, cédula de identidad N° 4.129.664-K, todos con domicilio en Avenida Santa María N° 437, comuna de Pichilemu quienes en lo principal de su presentación deducen, en juicio ordinario **acción reivindicatoria** en contra de **AGRÍCOLA EL MONTE EIRL**, RUT N° 76.503.772-7, representada por don **PEDRO ANDRÉS SILVA VIVANCO**, agricultor, cédula de identidad N° 8.788.659-K, domiciliados en El Porvenir s/n Comuna de Placilla; y en contra de **INMOBILIARIA SANTA ANDREA SPA**, RUT N° 76.888.192-8, representada por don **RODRIGO FERNANDO GUERRERO ROMÁN**, abogado, cédula de identidad N° 15.698.161-3, domiciliado en Olegario Lazo N° 291, Comuna de San Fernando; España N° 512 of. 212, San Fernando y/o en calle Ángel Gaete 551 Pichilemu; y en contra de don **PEDRO ANTONIO SILVA CASTILLO**, agricultor, cédula de identidad N° 2.536.473-2, domiciliado en Fundo Los Maitenes s/n comuna de Placilla; y en contra de doña **MARÍA VERÓNICA SILVA VIVANCO**, cédula de identidad N° 8.788.702-2, agricultora, domiciliada en Fundo Santa Elena s/n Comuna de Placilla.

Además, en el Primer Otrosí el actor interpone **acción de nulidad absoluta** en contra de **PEDRO ANTONIO SILVA CASTILLO**, de **MARÍA VERÓNICA SILVA VIVANCO**, de **RODRIGO FERNANDO GUERRERO ROMÁN**, por si y en representación de **INMOBILIARIA SANTA ANDREA**



SPA y de don PEDRO SILVA CASTILLO en representación de AGRÍCOLA EL MONTE EIRL, todos ya individualizados

Con fecha **19 de marzo 2019** se **notificó personalmente** la demanda de autos a Rodrigo Guerrero Román y a Inmobiliaria Santa Andrea. Con fecha **22 de marzo de 2019** se **notificó personalmente** la demanda de autos a María Verónica Silva Vivanco, Pedro Silva Castillo y a Pedro Silva Vivanco en representación de Agrícola El Monte Eirl.

Con fecha **08 de mayo** el demandado Rodrigo Guerrero Román, en representación de Inmobiliaria Santa Andrea, y de María Verónica Silva Vivanco, **contesta** dentro de plazo la **acción reivindicatoria interpuesta; como también la acción de nulidad**, en representación de Inmobiliaria Santa Andrea, de María Verónica Silva Vivanco y de él mismo.

Con fecha **15 de mayo** el demandado Rodrigo Guerrero Román, en representación de Pedro Silva Castillo y de Agrícola El Monte Eirl, **contesta** dentro de plazo la **acción reivindicatoria y de nulidad** interpuesta, e **interpone excepción perentoria de prescripción y demanda reconvenacional de prescripción adquisitiva**.

Con fechas **17 y 30 de mayo de 2019**, como consta de folios 55, 56 y 67 se tuvo por evacuado el trámite de la **réplica de la demanda principal** y con fechas **30 de mayo y 18 de junio de 2019** se tuvo por evacuada la **dúplica de la demanda principal**, como consta de los folios 65, 66 y 72.

Con fecha **18 de junio de 2019** y como consta del folio N° 71 la demandada reconvenacional **contesta** dentro de plazo la **demanda reconvenacional de prescripción adquisitiva** interpuesta.

Con fechas **27 de junio de 2019** como consta de folios 76 se tuvo por evacuado el trámite de la **réplica de la demanda reconvenacional** y con fechas



**05 de julio de 2019** se tuvo por evacuada la **dúplica de la demanda reconvenzional**, como consta del folio 78.

Con fecha **09 de septiembre de 2019** se llamó a las partes a **conciliación** la que **no se produce**.

Con fecha **04 de octubre de 2019** se recibe la **causa a prueba, la que es repuesta por la demandada a folio N°101**; fijándose en definitiva con fecha 30 de diciembre de 2019 como consta de folio N° 107, **como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:**

***“Primero:** Si la parte demandante principal y demandada reconvenzional es dueña del bien raíz cuya reivindicación demanda. Superficie, deslindes y medidas.*

***Segundo:** Si la parte demandada principal se encuentra en posesión de las propiedades de Litis. Fecha desde la cual comenzó la posesión material del bien raíz reclamado con ánimo de señor y dueño. En su caso, título en que se funda. Ubicación, superficie, deslindes y medidas del mismo*

***Tercero:** En su caso, si la parte demandada principal y demandante reconvenzional es poseedora de mala fe del bien raíz, cuya reivindicación se demanda.*

***Cuarto:** Si la parte demandada principal y demandante reconvenzional ha perdido la posesión material del bien raíz, cuya reivindicación se demanda, y en caso afirmativo época de dicha perdida.*

***Quinto:** En su caso, efectividad de existir frutos naturales en el inmueble que deban ser restituidos por la parte demandada principal y demandante reconvenzional a la parte demandante y demandada reconvenzional.*

***Sexto:** En su caso, efectividad de existir daños o deterioros en el inmueble objeto de la litis, producidos por hecho o culpa de la demandada principal y demandante reconvenzional.*

***Séptimo:** Si la Compraventa del 04.07.12 Repertorio Notarial N° 1309/2012 celebrada en la 1ª Notaría de San Fernando entre Pedro Antonio Silva Castillo y María Verónica Silva Vivanco y Rodrigo Guerrero Román. Adolece de vicios de*



*nulidad absoluta o inexistencia que hagan necesario la cancelación de la inscripción a que dio origen este acto jurídico.*

**Octavo:** *Si la constitución de Inmobiliaria Santa Andrea Spa del 16.04.18 Repertorio Notarial N° 1265/2018 ante el Notario Público de Santa Cruz, constituida por Rodrigo Guerrero Román y su aporte social, adolece de vicios de nulidad absoluta o inexistencia que hagan necesaria la cancelación de la inscripción a que dio origen este acto jurídico.*

**Noveno:** *Si la cesión de derechos del 04.07.18 Repertorio Notarial N° 2047-2018 celebrada en la 2ª Notaría de San Fernando, entre María Verónica Silva Vivanco y Agrícola El Monte EIRL., adolece de vicios de nulidad absoluta o inexistencia que hagan necesaria la cancelación de la inscripción a que dio origen este acto jurídico."*

Con fecha **09 de marzo de 2020**, se **citó** a las partes a **oír sentencia**.

### **CONSIDERANDO**

#### **EN CUANTO A LA TACHA DE LOS TESTIGOS DE LA DEMANDADA.**

**PRIMERO.** Que en audiencia de fecha 22 de enero de 2020 el abogado José Gonzalo Bustos Coli, tacha al testigo de la demandada don José Martiniano Cabrera Cabrera en virtud de la causal contemplada en el artículo 357 N°8 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto a las preguntas efectuadas, el testigo declara haber estado firmando por una causa de un terreno que tenía en el campo y que era de otro dueño y otras personas creían que era suya la entrada, mandándolo a él, pero que es inocente.

**SEGUNDO.** Que, evacuando el traslado conferido el abogado de la demandada solicita el rechazo de la tacha interpuesta por cuanto de manera extractada, señala que de lo declarado por el testigo no se puede establecer si ha existido una condena o una salida alternativa, asimismo él indica no haber cometido el ilícito.



**TERCERO.** Que el hecho de que el testigo reconozca en las preguntas de tacha, encontrarse firmando por una causa, no lo hace indigno de fe respecto de estos autos, máxime si no fue probado en estos autos que haya sido condenado por un crimen o simple delito, es por ello que su declaración no es por si sola suficiente como para declararlo inhábil para declarar, debiendo en consecuencia rechazarse la tacha impuesta por el actor principal.

**CUARTO.** Que en la misma audiencia el abogado tacha al testigo Fernando Enrique Guerrero Salinas, por la causal prevista en el artículo 357 N° 9 y 358 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, esto es, por cuanto de las preguntas el testigo habría declarado como testigo en 9 juicios diversos, además de ser el padre del abogado demandante reconvencional y demandado de autos.

**QUINTO.** Que evacuando el traslado conferido, el abogado por la demandada solicita el rechazo de las tachas interpuestas en base a los siguientes fundamentos: en relación a la inhabilitación contemplada en el artículo 357 N°9 del Código de Procedimiento Civil , indica que no se ha podido confirmar su declaración en los juicios mencionados, además ellos dicen relación con actos sucedidos hace más de cuatro años, y su declaración se condice con su profesión, por lo demás la norma dice relación con que debe existir una remuneración o beneficio de parte al testigo, lo cual en ningún momento se ha señalado, ni sobre este juicio, ni sobre los anteriores. En cuanto a la inhabilitación contemplada en el artículo 358 N° 1, señala que el testigo presta declaración sobre la acción reivindicatoria interpuesta, respecto de la cual Rodrigo Guerrero no está demandado, y en cuanto a la acción de nulidad el testigo no será presentado, es decir únicamente prestará declaración sobre el señor Pedro Silva y no sobre el resto de los demandados ya que fue éste quien requirió su presencia.



**SEXTO.** Que el hecho de que el testigo haya declarado en las preguntas de tacha ser padre del abogado demandante principal y demandado reconvenicional de autos configura la existencia de la inhabilidad contemplada en el artículo 358 N° 1, suficiente para inhabilitarlo, por lo que se acogerá la tacha interpuesta tal cual se señalará en lo resolutivo de este fallo, no siendo necesario en consecuencia, por economía procesal, referirse a la otra tacha interpuesta.

**EN CUANTO A LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.**

**SÉPTIMO.** Que comparece José Gonzalo Bustos Coli, abogado, en representación de don **MARCOS ALEJANDRO ITURRA VARGAS**, y de doña **MARIA FELICITA CABRERA ORTIZ**, ya individualizados, quienes deducen, **en juicio ordinario acción reivindicatoria** en contra de **AGRÍCOLA EL MONTE EIRL**, representada por don **PEDRO ANDRÉS SILVA VIVANCO**, de **INMOBILIARIA SANTA ANDREA SPA**, representada por don **RODRIGO FERNANDO GUERRERO ROMÁN**, de don **PEDRO ANTONIO SILVA CASTILLO**, y de doña **MARÍA VERÓNICA SILVA VIVANCO**, también individualizados.

Fundan su libelo señalando que los demandantes son dueños de un inmueble singularizado según sus títulos como “del resto de un retazo de terreno de tres cuadras y un cuarto de cuadra más o menos, de cerro, ubicado en Playa Hermosa, lugar de la comuna de Pichilemu”, y que deslinda al Norte: sucesión de doña Mariana Arratia; al Sur, don Rogelio Vargas Becerra; al Oriente, don Juan Cabrera Pavez y al Poniente, el Mar. Así lo singularizan las **inscripciones de herencia de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1992 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu**. Herencia de José Lautaro Vargas Vargas a su sucesión compuesta por María Luzmira Vargas Cabrera y su cónyuge sobreviviente doña María Felicitas Cabrera Ortiz. Así también lo singulariza **la inscripción de herencia**





de fojas 659 N° 611 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, Herencia de María Luzmira Vargas Cabrera a su sucesión, compuesta por su hijo Marcos Alejandro Iturra Vargas.

Indica que el modo de adquirir el referido inmueble ha sido la sucesión por causa de muerte por el fallecimiento de don José Lautaro Vargas Vargas y de doña María Luzmira Vargas Cabrera, después. Inscripciones que se encuentran vigentes.

Agrega que el causante y antecesor en el dominio, don José Lautaro Vargas Vargas, inscribió dicho inmueble, mediante minuta, practicada a fojas N° 916 vta., N° 1.089 del Registro de Propiedad del año 1950 del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz.

Posteriormente, mediante escritura pública de compraventa de fecha 20 de marzo de 1975, otorgada ante el Notario de Santa Cruz don Jorge Tampe Maldonado, don José Lautaro Vargas Vargas, vendió al demandado don Pedro Antonio Silva Castillo una porción o retazo de terreno del cual era dueño, cuya división fue autorizada por el SAGA, de una superficie aproximada de 1.85 Hectáreas y cuyos límites son los indicados en el respectivo plano. Inscripción de dominio que rola a Fs. 228, N° 343, del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Inscripción vigente.

Señala que por sentencia de 30 de Junio de 2009 dictada en los autos voluntarios seguidos ante el Sr. Juez Letrado en lo Civil de Pichilemu, determinación de superficie, Rol V-96-2001, caratulados "*Cabrera Ortiz María y Otra en el numeral I*", se acogió la solicitud de rectificación judicial de superficie presentada por doña María Felicitas Cabrera Ortiz y doña María Luzmira Vargas Cabrera, ambas en su calidad de herederas del causante don José Lautaro Vargas Vargas, disponiendo en el **numeral I.-** "*Que se acoge la*



*solicitud del peticionario de fojas 1 y siguiente y se rectifica la inscripción de dominio en el sentido de establecer la superficie del terreno de marras en 6,0917 hectáreas y cuyos deslindes son AL NORTE, con Juan Vargas y Modesto Pavez en 301,70 metros; Al SUR, con Rogelio Vargas Becerra en 515 metros: AL ORIENTE con Juan Cabrera Pavez en 87,70 metros y al PONIENTE, en 216,99 metros con Camino Público que va de Pichilemu a Cahuil."*

Se exceptuó de los deslindes referidos del predio una superficie de 1,85 hectáreas que don José Lautaro Vargas Vargas vendió a don Pedro Antonio Silva Castillo según da cuenta escritura pública de fecha 20 de marzo de 1975 otorgada ante el Notario Público de Santa Cruz don Manuel Almarza Varas; la inscripción de dominio rola a fojas 228 N° 343 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Dicha inscripción se encuentra vigente.

Asimismo, se exceptuó una superficie de 7.234,74 metros cuadrados, Lote A, vendidos a la sociedad Héctor Arraño y Cía. Limitada por doña María Luzmira Vargas Cabrera y doña María Felicitas Cabrera Ortiz. De la tradición da cuenta la inscripción de fojas 1153 N° 1525 del Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de bienes Raíces de Pichilemu. Inscripción vigente.

Finalmente, se exceptuó de los deslindes referidos del predio lo expropiado de 2.522 metros cuadrados. La expropiación se encuentra inscrita a fojas 400 N° 497 del registro de propiedad del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Inscripción vigente.

Agrega que en el **numeral II.-** la sentencia **dispuso erradamente "Que el Señor Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu debe anotar al margen de la inscripción de Fs. 228 N° 343 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Dicha declaración e incorporar al final de sus registros copia autorizada de la presente sentencia debidamente ejecutoriada"**





Así el señor Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu **con pleno conocimiento** que la inscripción de fojas 228 N° 343 del Registro de Propiedad del año 1993, correspondía al dominio de don Pedro Antonio Silva Castillo sobre una extensión de 1,85 hectáreas que adquirió por compra, a don José Lautaro Vargas Vargas, por escritura de fecha 20 de marzo de 1975 ante el Notario Público de Santa Cruz, practicó la anotación de la sentencia al margen de dicha inscripción con fecha 1° de febrero de 2012.

Por escritura pública de fecha 4 de Julio de 2012 otorgada ante don Daniel Mondaca Pedrero, Notario Público de San Fernando, don **Pedro Antonio Silva Castillo**, vendió a don **Rodrigo Fernando Guerrero Román** y a **doña María Verónica Silva Vivanco** las 1,85 Hectáreas que don José Lautaro Vargas le había vendido, cuyo dominio rolaba a fojas 228 N° 343 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de bienes Raíces de Pichilemu. Inscribiéndose el dominio a nombre de **Rodrigo Fernando Guerrero Román y María Verónica Silva Vivanco a fojas 951 N° 774 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.** Inscripción que nunca se debió realizar.

Posteriormente se dicta sentencia con fecha 30 de diciembre de 2013, en los autos Rol V-96-2001, caratulados “Cabrera Ortiz María y Otra”, Rectificación de superficie, seguidos por María Luzmira Vargas Cabrera y doña María Felicitas Cabrera Ortiz complementaria y rectificatoria de la de 30 de julio de 2009 dispuso: *“se rectifica el numeral II de la parte resolutive de la sentencia de fecha 30 de Julio de 2009, disponiendo que “se ordena que el Señor Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu deberá anotar al margen de la inscripción de dominio de fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 y de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 dicha declaración-la del numeral I-*



*e incorporar al final de sus registros copia autorizada de la sentencia debidamente ejecutoriada"*

Esto es, la sentencia complementaria y rectificatoria ordenó que la sentencia definitiva de 30 de julio de 2009 que acogió la solicitud en cuanto a rectificar su inscripción de dominio en el sentido de establecer la superficie del terreno de las solicitantes, es de 6,0917 hectáreas y cuyos deslindes son AL NORTE, con Juan Vargas y Modesto Pavez en 301,70 metros; Al SUR, con Rogelio Vargas Becerra en 515 metros: AL ORIENTE con Juan Cabrera Pavez en 87,70 metros y al PONIENTE, en 216,99 metros con Camino Público que va de Pichilemu a Cahuil, debía anotarse al margen de la inscripción de dominio de fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 y de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992. *Vale decir en las inscripciones de dominio de las peticionarias María Luzmira Vargas Cabrera y doña María Felicitas Cabrera Ortiz.*

*Correspondía al Conservador cumplir lo ordenado por el tribunal, lo que hizo, pero no canceló la anotación marginal de la sentencia indebidamente efectuada en la inscripción de dominio de don Pedro Silva Castillo de fojas 228 N° 343 del año 1993, a todas luces ilegítima. Muy por el contrario, el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu con fecha 6 de marzo de 2018 procedió a rectificar y complementar la anotación marginal de fecha 1 de febrero de 2012 a la inscripción de fs. 228 N° 343 del Registro de Propiedad del año 1993 en los siguientes términos "Viene de fojas 228 N° 343 del año 1993, de conformidad al art.88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces habiendo tenido a la vista Resolución Judicial de fecha 30 de Julio de 2009, Plano de levantamiento topográfico e Informe Pericial, todos documentos que se encuentran agregados bajo el número 47 al final del Registro de Propiedad a mi cargo, correspondiente al*



año 2012, procedo a: Rectificar y complementar la anotación de fecha 1 de Febrero de 2012, en el sentido que se incorpora a la del centro un segundo retazo de terreno denominado "Lote B" de una superficie de 6,0917 hectáreas cuyos deslindes se grafican en el plano y la resolución judicial del agregado de Propiedad ya citados. En consecuencia, la inscripción se compone de dos retazos de terreno, el primero denominado "Lote a" de una superficie de 1,85 hectáreas y el resto el "Lote B" de 6,0917 hectáreas. 2.-Se deja sin efecto la anotación marginal de fecha 5 de octubre de 2012. 3.- Se rectifica la anotación marginal de fecha 17 de agosto de 2012, en el sentido que la referida transferencia es solo respecto del "Lote B" quedando vigente el resto del Lote a de 1,85 hectárea 6 de marzo de 2018".

Respecto de dicha anotación marginal, el Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu en su Oficio N° 219-2018 de fecha 4 de Octubre de 2018 dirigido a la Srta., Juez de Letras y Garantía de Pichilemu en la causa Rol V-96-2001, **reconoce** en el numerando 2 de dicho oficio que la anotación marginal de la sentencia de fecha 30 de Junio de 2009 del Juez de Letras y Garantía de Pichilemu" fue complementada a solicitud del abogado Rodrigo Guerrero Román con fecha 6 de marzo de 2018 a fin de que ilustrara a cabalidad lo sentenciado por este tribunal y los documentos que le sirvieron de sustento".

Cuando el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu con fecha 6 de marzo de 2018 procedió a rectificar y complementar indebidamente la anotación de fecha 1 de febrero de 2012 a la inscripción de fs. 228 N° 343 del Registro de Propiedad del año 1993, quedó patente la consumación de un fraude, del que se hizo partícipe, y que ha tenido por objeto despojar de su propiedad a los demandantes, dando como excusa que lo hizo a petición del abogado Rodrigo Guerrero Román, quien a todas luces es beneficiario de las anomalías en las inscripciones ilegales.

Indica que consumado el fraude de las anotaciones marginales ilegales, y para perfeccionarlo, el abogado Rodrigo Guerrero Román por escritura



pública de constitución de fecha 16 de abril de 2018, otorgada ante Jorge Carvallo Velasco, Notario Público de Santa Cruz aportó todos sus derechos equivalentes al 50% de los derechos de dominio que sobre el inmueble supuestamente tenía en conjunto con doña María Verónica Silva Vivanco a la sociedad por Acciones "Inmobiliaria Santa Andrea Spa de la cual es representante y único accionista. El aporte se inscribió a fojas 798 vuelta N° 846 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Inscripción que el Conservador jamás debió efectuar ya que tiene pleno conocimiento, y así lo ha declarado en su oficio N° 219-2018 de fecha 4 de octubre de 2018 dirigido al Tribunal de Letras de Pichilemu dicho conservador, al expresar que existen varios registros de dominio sobre la misma propiedad.

Finalmente, con fecha 30 de octubre de 2018 el Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu inscribió la cesión de derechos (50%), que hizo María Verónica Silva Vivanco, sobre el inmueble que supuestamente tenía en conjunto con el abogado Rodrigo Guerrero Román a la Sociedad Agrícola El Monte EIRL, representada por Pedro Andrés Silva Vivanco y rola a fojas 1243 vuelta N° 1216 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2018 del referido conservador.

En conclusión, la sentencia de 30 de Junio de 2009 dictada en los autos seguidos ante el Sr Juez Letrado en lo Civil de Pichilemu, Rol V-96-2001, caratulados "Cabrera Ortiz María y Otra", acogió a solicitud de rectificación judicial de superficie presentada por doña María Felicitas Cabrera Ortiz y doña María Luzmira Vargas Cabrera, determinando que son dueñas de 6,0917 hectáreas, ambas en su calidad de herederas del causante don José Lautaro Vargas Vargas, la que fue complementada por otra sentencia, dictada en los mismos autos, con fecha 30 de diciembre de 2009 en la que se rectifica el numeral II de la parte resolutive de la sentencia de fecha 30 de Julio de



2009, y en la que “se ordena que el Señor Conservador de bienes Raíces de Pichilemu deberá anotar al margen de la inscripción de dominio de fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 y de fojas 677 N°963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 dicha declaración e incorporar al final de sus registros copia autorizada de la sentencia debidamente ejecutoriada”. Vale decir el tribunal ordenó las anotaciones en las inscripciones de dominio de las peticionarias María Luzmira Vargas Cabrera y de doña María Felicitas Cabrera Ortiz, de Marcos Alejandro Iturra Vargas, como heredero de su madre María Luzmira Vargas Cabrera y María Felicitas Cabrera Ortiz, como cónyuge sobreviviente de don José Lautaro Vargas Vargas, tienen el dominio inscrito de las mencionadas 6,0917 hectáreas, de que los demandados ilegítimamente han pretendido engañosamente hacerse dueño.

Señala que las demandadas se encuentran en posesión del inmueble de los demandantes, singularizado precedentemente, sin que sean sus legítimos dueños, por lo cual interpone la presente acción de reivindicación para que sean condenados a restituir a los actores el inmueble singularizado.

Finalmente solicita se tenga por deducida acción reivindicatoria en contra de las personas naturales y jurídicas mencionadas y en definitiva declarar:

1º Que los demandantes Marcos Alejandro Iturra Vargas Y Maria Felicita Cabrera Ortiz, son dueños única, absoluta exclusiva y excluyente del inmueble que ocupan las demandadas, de todo lo plantado y construido dentro de su cabida y deslindes, según sus títulos y realidad en terreno;

2º Que las demandadas carecen de todo derecho de dominio o posesión sobre el predio que se reivindica por este acto, debiendo ordenarse su restitución en el plazo de tercero día desde que quede ejecutoriada la



sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo a todo cualquier ocupante, con auxilio de la fuerza pública si fuere necesario;

3º Que el actor puede ejercer, libremente y sin otras limitaciones que las legales, los atributos del dominio sobre el predio que por este acto se reivindica y que la parte contraria debe abstenerse de ejecutar todo acto, hecho o contrato que signifique desconocer o privar al demandante del mismo;

4º Que, en el evento de llegar a existir superposición de cabidas y superficies y duplicidad de inscripciones dominicales, prefiera la del actor por la naturaleza de sus títulos, la historia ininterrumpida de regulares transferencias sucesivas. Esto atendido que uno de los presupuestos registrales es el denominado “principio de prioridad o rango” que es aquel en cuya virtud el acto registral que ingresa primero al Registro de Propiedad se antepone a cualquier otro acto registrable no ingresado aún o presentado al Registro con posterioridad, aunque dicho acto fuere de fecha anterior. Según esta teoría tratándose de derechos reales de la misma especie e incompatibles entre sí, que recaen sobre un mismo inmueble, debe prevalecer el principio “*prior tempore potior iure*”, esto es, que tratándose de derechos de igual contenido (propiedad o iura in re aliena idénticos en su duración o facultades), protege siempre el primer adquirente, y en la ordenación jerárquica de los derechos diversos en cosa ajena, significa la posibilidad de desconocer al titular de cada uno de los que se hayan constituido con posterioridad al suyo (Teoría del Derecho Registral Inmobiliario, trabajo del profesor Domingo Hernández Esperanza, contenido en “Estudio sobre reformas al Código Civil y al Código de Comercio” Editorial Jurídica, año 2003, pág. 92) (Fallo de la Excelentísima Corte Suprema de fecha 20 de enero de 2012 en causa Rol N° 7908-10.).





5° Que las demandadas deben restituir todos los frutos naturales de dicho inmueble, tomando en especial consideración, los que hubiere producido con una mediana inteligencia y actividad, si dicho terreno hubiere estado en su poder, debiendo ser considerado como poseedoras de mala fe para todos los efectos legales;

6° Que las demandadas deben indemnizarlo de todos los deterioros que, por su hecho o culpa, ha sufrido el inmueble, reservándose el derecho a pedir la determinación de los frutos e indemnizaciones por deterioros en la época de cumplimiento del fallo;

7° Que las demandadas deberán pagar las costas de la causa.

**OCTAVO.** Que como consta de folios N° 48 y 49 con fecha 08 de mayo de 2019 y a folio N° 51 con fecha 15 de mayo de 2020 don Rodrigo Guerrero Román contesta la demanda de reivindicación en representación de las demandadas **INMOBILIARIA SANTA ANDREA SPA, y MARIA VERONICA SILVA VIVANCO y PEDRO SILVA CASTILLO**, respectivamente, todos escritos en iguales términos, solicitando en ellos el rechazo de la acción en base a las siguientes alegaciones:

Indican que don José Lautaro Vargas Vargas, era dueño de un terreno de tres cuadras y un cuarto de cuadra más o menos, el cual inscribió vía minuta a fojas 916 Número 1089 en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Santa Cruz, correspondiente al año 1950.

Que en el año 1975 por medio de escritura pública otorgada ante el Notario de Santa Cruz, don José Lautaro Vargas Vargas, vende a don Pedro Antonio Silva Castillo una porción o retazo de terreno del cual era dueño el primero, la cual se inscribe en fojas 228, N° 343, del Registro de Propiedad del año 1993, del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.

Que en dicho momento la escritura en cuestión menciona que el terreno que se vende corresponde a 1.85 hectáreas aproximadamente hacia el mar



(colindante con éste, o del camino hacia abajo). Que desde dicha fecha es decir dese el 20 de marzo de 1975, don Pedro Silva Castillo comienza a hacer posesión del terreno, sin darse cuenta de que en realidad no eran 1.85 hectáreas, sino que a ésta se les sumaba una porción superior a las 6 a 7 hectáreas entre arriba y abajo. Con posterioridad, y en el mismo año 1975 viendo que la extensión era mayor a lo establecido en la respectiva escritura, don José Vargas y don Pedro Silva acuerdan mantener las cosas tal como están, es decir que el último era también dueño del excedente, incluyendo así el terreno que estaba hacia arriba del camino, más los excedentes de abajo, y que el primero tenía sin inscripción y hoy poseía don Pedro Silva (desde el año 1975), excluyendo solo una superficie de aproximadamente una hectárea de terreno hacia arriba donde la contraria ha vendido o cedido partes y un resto hacia abajo desde la quebrada hacia Pichilemu, es decir desde la quebrada hacia el norte, el cual además fue objeto de una rectificación, habiendo hoy la demandante transferido sin inscripción la totalidad. En razón de ello don Pedro Silva es dueño de las 1.85 hectáreas inscritas, los excedentes de abajo y arriba que en general suman una porción superior a las 6 o 7 hectáreas que se encuentran en parte inscritas y en otras no inscritas, sin perjuicio de las superposiciones de títulos.

Agrega que a pesar de los intercambios de terrenos que la misma contraría reconoce como excedentes no inscritos, con posterioridad entre las partes se decide realizar una escritura pública rectificatoria de la venta de 1975, y otro trato de palabra donde las partes comparecen y el señor Silva Castillo le hace devolución de unos terrenos aledaños a la playa al señor Vargas Vargas, todo hacia el lado de Pichilemu o hacia el norte como se ha dicho, lo que deja en vista el modo de cómo se realizaban las cosas entre ellos sobre los terrenos que las partes reconocen como no inscritos, existiendo una total disposición en cuanto a sus negocios. En atención a esta rectificación, el



señor Silva Castillo pasa a poseer materialmente una que incluía las 1.85 hectáreas, más el excedente de esas 1,85 que son aproximadamente 4 hectáreas hacia el mar, más una superficie aproximada de 5 hectáreas hacia arriba sin inscribir a esa fecha, siendo las primeras hoy objeto de causa contenciosa y las segundas las que la contraria fraudulentamente inscribió por causa voluntaria pero que afortunadamente lo fue a nombre del señor Silva Castillo por corresponder a la realidad.

Señala que desde el año 1975 hasta el año 2005 aproximadamente don Pedro Silva Castillo poseyó dichas propiedades de manera tranquila y pacífica, con ánimo de señor y dueño, es decir por más de 30 años, pero que desde el año 2006 en adelante comenzó a ver turbada de cierta forma su posesión por una serie de actos irregulares que se evidenciaron fácticamente, terminando algunas de ellas en pleitos y discusiones. Luego de ello el actual Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, don Juan Pablo Urzua Ortiz de Rozas, inscribió mediante cartel parte de la propiedad de don Pedro Silva Castillo (la cual estaba siendo poseída materialmente por él), y asimismo en una serie de ocasiones había gente que intentaba ingresar a dicho predio, a través de actos de matonaje, haciendo tomas, buscando rectificar superficie, etc.

Indica que en razón de lo expuesto, y en consideración de la edad de don Silva Castillo, superior a los 85 años, es que su intención era dejar todo en regla, sumado al hecho de que al momento de realizar la compra no existía la misma rigurosidad y conocimiento en cuanto a las porciones de los terrenos de manera legal e inscrita, sino más bien todo era aproximado e inexacto, decide en el año 2012 de muy buena fe comenzar a revisar, rectificar y regularizar de ser necesario cada uno de los terrenos y negocios que tenía y de los cuales es dueño, en Pichilemu, al menos 10 propiedades, producto de todos los problemas e inexactitudes que hay en la comuna, logrando hacerlo



en parte, por lo que, cuando de un estudio de los antecedentes se percata de la existencia de una rectificación de superficie a raíz de la causa V - 96 - 2001, seguida ante el señor Juez de Letras en lo Civil de Pichilemu, que ordenó inscribir en su título y por ende a su nombre el excedente de arriba, quedando así solo regularizar lo de abajo, cuestión que logro en parte en causa con don Javier Caerols y en otra no pudo producto de oposiciones pero que hoy se encuentra haciéndolo vía contenciosa.

A raíz de lo anterior se queda tranquilo, al considerar que los demandantes de autos, actuando de buena fe, y a sabiendas de que él era dueño y poseedor material de los excedentes al 1.85 hectáreas, esto es los de abajo y una porción superior a las 5 hectáreas arriba, le habían regularizado dicha situación en esta última, restando solo a él ver la de abajo.

Agrega que desde el año 2005 y hasta la fecha diversas personas incluyendo a las demandantes, se están tratando de tomar la propiedad y, envían gente en actos de matonaje, hacen tomas, hay causas civiles y penales, y en general han intentado clonar títulos en el Conservador de Bienes Raíces competente, han tratado de inscribir por cartel y hacer estas inscripciones rectificatorias, donde incluso al tener este supuesto excedente en manos de ellos, manifiestan que la venta de las 1,85 hectáreas es inexistente, nula y que ese terreno hoy vale mucho más del precio que se pactó en su momento, y que los excedentes de esa misma propiedad que está ubicada del camino hacia abajo les pertenece a ellos por decir su título en lo inscrito que deslindan al Océano Pacífico y en lo no inscrito también lo pretenden, manifestando que al final esos terrenos de excedentes de arriba y de abajo, no estaban incluidos en la venta, en circunstancias que al igual que en el terreno de arriba -el cerro- lo que el señor Silva Castillo mantuvo la posesión material desde el año 1975 aproximadamente hasta la fecha, tanto arriba como abajo, adquiriendo el dominio por prescripción adquisitiva usucapión.



Con posterioridad, en el mes de julio del año 2012 el señor Silva Castillo en el ejercicio de su libertad económica vende en partes iguales a doña María Verónica Silva Vivanco y a Rodrigo Fernando Guerrero Román, una propiedad de la cual era dueño, ubicada en Playa Hermosa, de la Comuna de Pichilemu, de una superficie aproximada de 6,917 hectáreas (cuando en realidad debería decir 6,0917 hectáreas), todo ello mediante instrumento Público, el cual está inscrito a fojas 951 Número 774, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.

A su vez con fecha 16 de abril de 2018, uno de los tradentes constituyó una sociedad por acciones denominada Inmobiliaria Santa Andrea Spa, la cual con dicha fecha señaló que su capital son 5 millones, que corresponden al 50% de los derechos que le corresponden de la propiedad ubicada en Playa Hermosa que forma parte de una extensión de la comuna de Pichilemu, de una superficie de 6,0917 hectáreas, en uso de sus facultades de dueño de dichos derechos, más la libertad de crear una sociedad con fines comerciales y económicos.

Indica que la demanda en cuestión se fundamenta gran parte en la causa V - 96 - 2001 del Juzgado Civil de Pichilemu, haciendo las siguientes consideraciones:

- En el año 2001 los demandantes solicitan rectificación judicial de una propiedad, por medio de un procedimiento voluntario, causa inoponible donde no se emplazó a vecinos ni al poseedor material, por lo que la Jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema resta valor a dichos procedimientos.
- En el año 2003 la causa es archivada, por la inactividad de la parte contraria. Hecho que da entender una total despreocupación sobre la causa en cuestión, y un temor a tramitarla visiblemente.



- Posteriormente se solicita el respectivo desarchivo, pero con posterioridad se vuelve a archivar, la cual es desarchivada nuevamente recién en el año 2008.
- Dicho procedimiento recién tuvo su sentencia definitiva en el año 2009, con fecha 30 de junio, en la cual se señala que se acoge la rectificación solicitada, y que esta se anotara en el margen de la inscripción de fojas 228, N° 343 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, es decir en la inscripción de don Pedro Silva Castillo.
- Posterior a esta sentencia la contraria solicita que esta se ejecute, pidiendo a su vez la realización de la inscripción respectiva.
- En el año 2011, es decir dos años después de la sentencia, la contraria solicita mediante un recurso de aclaración, rectificación o enmienda, que se rectifique la sentencia definitiva toda vez que la inscripción no se pudo llevar a cabo, ya que se omitió el año de la inscripción. Es decir, la contraria no veía ningún tipo de error en la sentencia definitiva que señala que la rectificación de la propiedad debía ser inscrita a nombre del señor Silva Castillo.
- Que recién en el año 2012, (10 años después que inicio la gestión, plazo extraño para pretender prescripción), la contraria se percató de este supuesto error, y solicita que se enmiende y por ende se inscriba la rectificación al margen de la inscripción de dominio de fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1992 y de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1992, es decir a nombre de los demandantes de autos. Situación que se concretiza recién el año 2013.
- Hace presente que la causa en cuestión fue voluntaria, asimismo nunca se notificó a los propietarios colindantes, ni poseedores materiales, para hacer





uso de su derecho de oposición, y convertir tal procedimiento en contencioso como correspondía.

- Que don Pedro Silva Castillo en todo momento pensó que los demandantes de autos rectificaron dicha superficie a su nombre, en señal de buena fe, y dando cabal cumplimiento a lo que en la realidad sucedía, es decir que él era el propietario material de dicha superficie.
- Que a pesar de ser un procedimiento voluntario la causa en comento, el propio tribunal señaló en un sin número de ocasiones que existía contradicciones entre la información aportada por la contraria, lo que señalaban los distintos peritos, como asimismo las escrituras pertinentes. Por ejemplo, en resolución de fecha 30 de junio de dos mil 2006 el tribunal señala *“Existiendo contradicciones respecto de los informes emitidos por los peritos designados en autos y la parte solicitante, déjese sin efecto la resolución de fs 45 vta., que ordena traer los autos para fallo y aclárese por esta última, de acuerdo a los planos acompañados, la cantidad de metros enajenados con la indicación física del lugar donde se encuentran, señalando además los metros que ocupa el camino que divide la propiedad”*. Lo anterior fue proveído por don Rodolfo Arturo Moreno Osses, Juez Titular.
- Parte de estas contradicciones presentes en dicho juicio es que la contraria señala que la superficie restante, que no vendieron que por tanto les debería pertenecer corresponde a 68.381 metros cuadrados, por su parte el perito de nombre Marcelo Galaz Varas, señala que la superficie total del terreno es de 86.881.49 metros cuadrados, por su parte el perito de nombre Carlos López Regonesi señala una superficie real de 80.366,07. Como se ve existen una serie de contradicciones que a la postre solo terminan perjudicando a los colindantes que no fueron notificados, a los poseedores y asimismo a los solicitantes.



- Por su parte el perito Carlos López Regonesi señala en su conclusión que 6,09 metros cuadrados debiesen agregarse al título de los solicitantes para su bondad. Siendo necesario volver a repetir que dichos metros cuadrados eran poseídos materialmente por el señor Silva Castillo, más nunca por los solicitantes. Así mismo el perito topógrafo Marcelo Galaz Varas señala en su comentario *“Que la diferencia de la superficie puede obedecer a que no se consideraron los terrenos cercanos al mar y la zona de quebradas como terrenos agrícolas”*. Siendo que la variación radicaba en el hecho de que esa diferencia era de propiedad del señor Silva Castillo.
- Recalca que con fecha 24 de octubre de 2005, el Notario, Conservador y archivero de Pichilemu, informa al tribunal en la causa en cuestión señalo *“C.1 El plano agregado bajo el Número 159-1993, que sirvió para la inscripción del Sr. Pedro Antonio Silva Castillo, visado por el S.A.G. y que en copia rola a fojas 4 de la solicitud de autos tiene como paño total, una superficie de 10,4 hectáreas y el resto, que resulta de restar 1,85 hectáreas, que sería de propiedad de las solicitantes, tendría una superficie de 8,55 hectáreas...”*.

*“C.2...le llama la atención que en este plano el lote “A” vendido estaría al poniente del camino a Cahuil y superpuesto a la propiedad vendida a don Pedro Antonio Silva Castillo”*

Señala que con posterioridad debido a un sinfín de contradicción, el tribunal decide hacer una inspección personal del tribunal, volviendo a solicitar otro dato, en este caso informe del Defensor Público Titular, don Claudio Torres Bastías, el cual señala que a raíz de los 8 años de tramitación, a pesar de las discrepancias en los informes solicitados, es de la idea de acceder a lo solicitado por la contraria, e informa irresponsablemente a favor de otorgar un derecho a la contraria que no les correspondía y a su vez sin permitir que se oponga un tercero. Asimismo, es este mismo quien señala expresamente que la rectificación debería inscribirse mediante una anotación



marginal en la inscripción de fosas 228, N° 343 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Rices de Pichilemu del año 1993, es decir en la propiedad de don Silva Castillo, lo que años posteriores rectifica por un “supuesto” y extraño error, modificando un proceso judicial, tal como lo pretendían seguir haciendo hoy, donde nuestros Tribunales superiores de justicia han dicho que esta causa está terminada, y deben seguirse las acciones pertinentes.

Agrega que la contraria aprovechándose de que había un terreno el cual no está inscrito pero que pertenecía a don Pedro Silva Castillo, el cual la poseyó hasta el año 2012 (fecha en la que vende), intentan sacar beneficio en un procedimiento sumamente engorroso, sin bilateralidad, y haciendo creación de una ficción jurídica mediante la cual señalaban que dicho terreno no inscrito les pertenecía, cuando en realidad ellos ya habían vendido y cedido el total de los derechos que les correspondían en dicha ubicación, y que por el contrario dicha porción le pertenecía íntegramente a don Pedro Silva Castillo.

Señala que la reclamante sin perjuicio de querer usar un procedimiento voluntario, lo que conforme al artículo 823 del Código de Enjuiciamiento, y a la reiterada jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema, mientras no se haga la rectificación de superficie en un procedimiento contradictorio o emplazando a los vecinos colindantes en específico, dicho proceso es esencialmente anulable cuando se pretenda hacer valer en perjuicio de terceros no emplazados e inclusive inoponible, proceso que incluyó terrenos ya transferidos, pretendiendo llegar hasta la playa, basándose en hechos falsos donde no se emplazó mediante notificación personal del proceso a los vecinos colindantes, poseedores ni a nadie del sector limitándose solo a pedir informes y a publicar avisos que no tienen un efecto requerido, tal como los que hoy el mismo notario inscribió este y muchos terrenos por carteles en el



año 2018, publicando carteles que nadie vio sobre títulos inscritos creando más superposiciones al efecto.

Añade que no obstante ello, también se podría pensar, que en el demandante existe mala fe, al pretender obviar al señor Silva y lamentablemente se equivocaron en señalar la inscripción con el resultado positivo para don Pedro Silva Castillo.- Que de esta situación negligente de la reclamante o bien de honestidad como trata la reclamante en su libelo de endosarla al Notario o a la demandada, reitera que los demás participantes solo obran en base a lo que la reclamante pidió, o se ordenó, esto es hacer la inscripción en ese título y tampoco podía ordenarse cancelación alguna al haber terceros adquirentes de buena fe, por lo cual el señor Silva como se ha dicho reiteradamente al querer regularizar sus propiedades en Pichilemu, al menos en la del mar ingresa la solicitud y el Municipio se opone ante lo cual se está tramitando hoy como contencioso y en el caso de la propiedad de arriba, es decir la del presente reclamo, se limita a ejercer sus atributos del dominio sin necesidad de declarar su prescripción adquisitiva ya que gracias a la requirente y su honestidad se inscribió a nombre del señor Silva Castillo y este hará los negocios y emprendimientos que estime pertinente.

Siguiendo con los argumentos que dejan ver la falta de validez de lo solicitado por la contraria está el hecho de que éstas señalan, que esta parte tendría una conciencia de ilicitud al actuar, y lo fundamentan en el hecho de que en el año 2015 se desecha una acción voluntaria por el cual se intentaba regular y así no tener más problemas por la insistencia de la contraria de señalar ser dueños de algo que no les pertenece y nunca han poseído, cabe hacer presente que en dicho procedimiento voluntario causa rol V - 14 - 2015, se tramitó conforme a derecho y esta no fue desechada por no tener fundamentos o algo parecido, si no por el contrario en ésta si se notificó a los terceros interesados, y allí a raíz de una oposición de la Ilustrísima



Municipalidad de Pichilemu, pasó a ser un procedimiento contencioso, lo mismo que debió ocurrir con la causa V- 96 2001, y que no ocurrió netamente por la nula notificación a los terceros colindantes y/o interesados.

Asimismo, agrega que la contraria menciona en un sin número de veces que su parte ha cometido dolo en su actuar, cabe mencionar que en nuestra legislación el dolo se prueba, no se presume, más aún ellos siempre han actuado de buena fe, haciendo prevalecer los derechos que le corresponden, al igual que los del señor Silva Castillo el cual poseyó por 30 años sin ningún tipo de perturbación y de forma tranquila y pacífica la superficie que la contraria llega a señalar que le corresponde.

Indica que la contraria intenta hacer valer una posesión netamente de papel, cuando en la jurisprudencia de este país prevalece la posesión material ante una posesión simplemente de papel proveniente de una causa voluntaria, o más aun entre dos poseedores no inscritos prefiere la posesión material.

Hace presente que los defensores de la teoría de la posesión inscrita, fundamentan su argumento en el hecho de existir, el cual pierde la posesión de ella por acto de otros, situación que en la especie tampoco se da, ya que don Silva Castillo poseía dicha superficie por más de 30 años, y luego en un proceso que debiese estar viciado, se obtiene un tipo de inscripción paralela, por una parte la de don Silva Castillo (es decir posee la posesión material más la inscripción) y por otro lado la de la contraria, que NUNCA han poseído dicha superficie materialmente.

Por otro lado, señala que al momento de la modificación de la sentencia definitiva de la causa V - 96 - 2001, el tribunal en ninguna parte señaló que se debía cancelar la inscripción pertinente realizada al margen de la inscripción de don Pedro Silva Castillo, en razón de ello es que no existía ningún impedimento con las posteriores ventas que de esta se pudieron hacer, siendo



esta en derecho, de buena fe, y haciendo uso de sus facultades que le otorga el dominio de una cosa.

Más aun, se cuestiona por la contraria el hecho de que algunos de los tradentes constituyeran personas jurídicas, siendo un acto del todo lícito, y que solo se realiza con miras económicas y empresariales, y no con un ánimo de perjudicar a un tercero.

A su vez a la contraria no le incumbe el valor por el cual se vende o cede la propiedad o derechos de parte de Silva Castillo a esta parte y a la señora Silva Vivanco, ya que es un acto donde prima la autonomía de la voluntad, lo cual es decisión de las partes el precio de la venta, siendo éste totalmente acorde al avalúo fiscal, más aún no existiendo ningún tipo de lesión, siendo totalmente real, y por ninguna parte irrisorio, asimismo se cumple con todos los requisitos exigidos ya sea la voluntad exenta de vicio, causa lícita y objeto ilícito, por lo cual por ningún modo dicho acto y todos los concernientes a dicha superficie pueden carecer de nulidad absoluta.

Señala que el actor hace ver al tribunal supuestas causas que tramitó a la familia de los demandados, solo basándose en el hecho de que aparece el apellido Silva, sin hacer un estudio mínimo del segundo apellido, en donde se podría comprobar que gran número de ellas pertenecen a personas totalmente distintas al asunto en cuestión.

Indica que su parte ni don Pedro Silva Castillo han tenido intención de simular un contrato todo lo contrario, siempre han actuado de buena fe, y realizaron su negocio de forma legal y real, cumpliendo con todos los requisitos exigidos, y con miras a hacer sus propios negocios empresariales, inmobiliarios, económicos, etc., don Pedro Silva Castillo siempre fue legítimo dueño de dicha superficie, contando con título de dominio por la respectiva tradición, o ya sea por accesión o prescripción adquisitiva.





Por último, hace presente que la acción reivindicatoria es un derecho que tiene el dueño de una cosa singular de la que no está en posesión, esto quiere decir que en algún momento debió estar en posesión de dicha cosa singular, cosa que en la especie no ha sucedido ya que nunca ha estado la contraria en posesión de ella, sino que ha sido don Pedro Silva Caro. Asimismo, le corresponde a la contraria demostrar en que momento perdió la posesión de la cosa que pretende reivindicar.

Requiere finalmente se tenga por contestada demanda reivindicatoria, solicitar el rechazo total de lo demandando por carecer de fundamentos, con expresa condenación en costas.

**NOVENO.** Que con fecha y como consta de folio 52 Rodrigo Fernando Guerrero Román, abogado en representación la del demandado **AGRICOLA EL MONTE EIRL**, cuyo representante legal es don **PEDRO ANDRÉS SILVA VIVANCO**, contesta demanda reivindicatoria interpuesta, en los mismos términos señalados precedentemente agregando que:

Don Pedro Silva Vivanco, acepta ser representante legal de Agrícola el Monte EIRL, en razón de su profesión, que es la de agricultor, es que tiene el pleno conocimiento, unido a la confianza que se tienen para que sea el encargado de ser el representante legal, no viendo por ningún lado un vicio o una dificultad en ello.

Agrega que en relación a la acción reivindicatoria la jurisprudencia ha señalado en causa C-60-2018, en Juzgado de Letras y Garantía de Florida, menciona:

“AL FONDO SEXTO: Que la reivindicación o acción de dominio 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 restituírsele. Para que la acción prospere, es menester que concurren tres requisitos. El primero, que se trate de una cosa susceptible de reivindicar; el segundo, que el reivindicante sea dueño de ella;



y el tercero, que este último esté privado de su posesión, la que está siendo ejercida por la parte demandada. Es en la demandante en quien recae la carga de probar la concurrencia de los tres requisitos señalados. La falta de cualquiera de ellos hace improcedente acoger la demanda”

Hace presente que la acción reivindicatoria es un derecho que tiene el dueño de una cosa singular de la que no está en posesión, esto quiere decir que en algún momento debió estar en posesión de dicha cosa singular, cosa que en la especie no ha sucedido ya que nunca ha estado la contraria en posesión de ella, sino que ha sido don Pedro Silva Castillo. Asimismo, le corresponde a la contraria demostrar en qué momento perdió la posesión de la cosa.

En definitiva, requiere se tenga por contestada demanda reivindicatoria, proveerla, solicitando su rechazo por carecer de fundamentos, con expresa condenación en costas.

**DÉCIMO.** Que con fecha 27 de junio de 2019 y como consta de folio N° 76, el abogado José Gonzalo Bustos Coli, evacúa el trámite de la **Réplica**, solicitando se acoja la demanda presentada en los términos solicitados, descartando las defensas opuestas por las contrarias, mismas que no son atendibles por las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

#### **I.- Antecedentes Generales.**

Indica que la contestación contraria es totalmente errada, ya que existe total discrepancia entre lo que sostiene en la misma, las actuaciones desplegadas por los demandados y las escrituras y/o títulos a que hace referencia y que son relacionados a los hechos de autos.

Indica que el causante don José Lautaro Vargas Vargas era propietario del terreno de mayor cabida del cual se desprende aquel de 1,85 Ha de propiedad del Señor Silva Castillo. Este hecho es importantísimo, por cuanto el dominio invocado por la contraria no es originario, sino que justamente



derivado de aquel que detentan sus mandantes (descartando la existencia del dominio no inscrito que argumenta después) y que lo adquirió por tradición (modo de adquirir el dominio distinto de la prescripción).

Reconoce que en la escritura de compraventa de 1975 e inscripción a que da origen la misma, lo que se vende es una franja de terreno hacia el mar o como textualmente indica: “... *que el terreno que se vende corresponde a 1,85 Hectáreas aproximadamente hacia el mar (colindante con éste, o del camino hacia abajo)*”.

Señala que la primera falsedad de las muchas contenidas en la contestación –que resultan incompatibles con lo ya afirmado anteriormente– está en señalar que con posterioridad a dicha compraventa, el demandado Silva Castillo y don José Vargas pactaron que el primero se hacía dueño del terreno excedente que se encontraba arriba del camino, lo que no solo es falso, sino que física y jurídicamente imposible:

a) En cuanto a la falsedad, justamente las partes en 1977 efectuaron una rectificación y aclaración de deslindes la cual señala textualmente lo siguiente:

En síntesis, las partes ratifican que lo vendido son únicamente 1,85 Ha ubicadas en Playa Hermosa (desmintiendo lo señalado por la demandada al contestar) modificando solo el límite Norte. En la escritura original se decía que al norte se limitaba con la Sucesión de Mariana Arratia, lo cual se sustituyó por un deslinde con “*José Vargas Vargas y quebrada el Paso de por medio separada por entre dos pinos*”. El resto de los límites son exactamente los mismos de la escritura original y en cuanto a lo que es de interés para este pleito, el límite Oriente, sigue siendo: “camino público Cahuil que lo separa del resto de la propiedad del vendedor”.

Justamente, frente al terreno de 1,85 Ha del demandado, Camino Cahuil de por medio, se encuentra la propiedad de sus mandantes que es el resto no vendido del terreno original de propiedad, misma que, tal como se



indica al final de la escritura de 1975, le corresponde el rol de avalúo 1129-32-Pichilemu y que se encuentra catastrado de esa manera por el SII como un predio totalmente distinto de aquel vendido al señor Silva Castillo: Se trata de 2 predios distintos uno de Camino Cahuil al mar (Silva Castillo) y otro del Camino Cahuil hacia la Cordillera (mis mandantes). A partir de la acreditación de esta falsedad afirmada en la contestación contraria, toda la defensa de esta se vuelve inútil ya que se funda en hechos falsos:

b) En cuanto a la imposibilidad física, hace referencia permanente a la existencia de terreno sin inscripción, por cuanto claramente en la escritura de compraventa de 1975, como en la inscripción de dominio de la contraria, como en la propia del demandante, se señala que el terreno al Oriente del Camino Cahuil es de propiedad de José Vargas, causante de sus mandantes y que adquirieron el referido terreno por sucesión por causa de muerte, vía posesión efectiva de la herencia y que se encuentra inscrito a fs 676 N° 962 y fs 677 N° 963 del Registro de propiedad del Conservador de Pichilemu del año 1992, cuyo antecedente es la inscripción de dominio de José Vargas Vargas que data de 1950 y fue acompañada a la precautoria.

c) En cuanto a la imposibilidad jurídica, independiente de la falsedad de los hechos invocados por la demandada, todo lo que dice es contrario a una norma legal, constituyendo un allanamiento a las demandas deducidas, lo cual detalla:

Indica que la existencia de tratos de palabra para transferir inmuebles: la compraventa de bienes raíces es un contrato solemne que requiere de escritura pública conforme al art. 1802 inciso 2° del C.C. La falta de escritura se sanciona con la nulidad absoluta conforme al art. 1682 del C.C. Con esta defensa la contraria se allanó a la demanda de nulidad. Confiesa no tener documentos ni inscripciones que acrediten su defensa. La ley le prohíbe



suplir dicha prueba por otra conforme al art 1701 del C.C y se les mira como no ejecutados o no celebrados.

De allí en adelante la contestación carece de todo interés jurídico, por cuanto solo da excusas del actuar ilícito del demandado, el cual puede resumirse de la siguiente manera:

*“Que el demandado sostiene que tiene pretensiones carentes de todo título sobre un terreno al oriente de Camino Cahuil al frente del terreno de 1,85 Ha de su propiedad, pero en vez de ocurrir como en derecho corresponde, se aprovechó a sabiendas de un error judicial de cita en un procedimiento judicial ajeno y de una errada anotación marginal practicada al margen de su inscripción de dominio, creyendo que con ello puede engañar a la justicia y hacerse del terreno.*

*Para intentar lo anterior, simuló compraventas con relacionados y cercanos y aportes en dominio para aparentar la concurrencia de terceros que no son que una extensión de él mismo”.*

Como prueba irrefutable de que los contratos son simulados, en vez de oponer la excepción de prescripción y demandar reconvencionalmente la declaración de prescripción los supuestos actuales titulares de los derechos ilícitamente cedidos (Inmobiliaria Santa Andrea SPA y Agrícola El Monte EIRL), lo hace el Señor Silva Castillo, quien supuestamente había enajenado dichos derechos.

Señala que lo anterior es una confesión manifiesta de que:

El Sr. Silva Castillo carece de derechos sobre los terrenos de mis mandantes (al alegar prescripción significa reconocer que se pretende un dominio ajeno).

El art. 2505 del C.C impide la prescripción contra título inscrito, por lo que la alegación contraria carece de valor respecto a los demandantes, ya que a anotación marginal de que se vale la contraria es del 2018.



Que la opongá Silva Castillo es una prueba irrefutable que las ventas y aportes posteriores son nulos y simulados, mientras que éste carece de inscripción sobre los terrenos en cuestión.

Finalmente señala que respecto a lo demás, da por expresamente reiterado lo señalado en la demanda, lo cual no ha sido refutado de manera substancial ni pertinente por la contraria. A mayor abundamiento cabe señalar que la prescripción adquisitiva no corresponde oponerla como excepción, por lo que debe ser rechazada.

**UNDÉCIMO.** Que con fecha 30 de mayo de 2019 y como consta de folio N° 65 y folio N°66, respectivamente **RODRIGO FERNANDO GUERRERO ROMÁN**, abogado, en representación de la demandada doña **MARIA VERONICA SILVA VIVANCO**, de **INMOBILIARIA SANTA ANDREA SPA**, RUT 76.888.192-8, sociedad del giro de su denominación, y **en representación de su misma persona**, evacúa, dentro del plazo legal, el trámite de **DUPLICA**, ratificando la contestación de la demanda de reivindicación, solicitando que esta sea rechazada, con costas, no aportando nuevos antecedentes.

**DUODÉCIMO.** Que con fecha 18 de junio de 2019 y como consta de folio 72 Rodrigo Fernando Guerrero Román, abogado, en representación judicial de los demandados don **PEDRO ANTONIO SILVA CASTILLO** y **AGRICOLA EL MONTE EIRL**, representada legalmente por don **PEDRO ANDRES SILVA VIVANCO**, evacúa el trámite de la **dúplica** solicitando que la demanda sea rechazada en todas sus partes, con costas, agregando como nuevo fundamento:

Si el terreno en cuestión hubiese estado inscrito, la contraria no hubiese tenido la necesidad de iniciar una causa voluntaria para adquirir lo que no le correspondía.





Señala que la demandante con una gran desesperación intenta reformular los argumentos de su parte, inventando una suerte de allanamiento, nada más lejos de la verdad, más aun sostiene una suerte de nulidad absoluta en relación al trato de palabra descrito en la contestación de la demanda respectiva, en el hipotético caso que esto llegara a ser cierto (situación que descarta), cabe hacer presente que la posesión tranquila, pacífica, ininterrumpida, libre de toda clandestinidad, con ánimo de señor y dueño, sin ningún tipo de perturbación por un periodo de 30 años hace adquirir con creces el dominio de dicha propiedad por medio de la prescripción adquisitiva, requisitos todos que don Pedro Silva cumple a cabalidad. También hace presente que no le incumbe a la contraria hacer observaciones de quien interpone las acciones o excepciones de prescripción correspondientes, y mucho menos que ellas sean una suerte de “confesión” de una supuesta simulación, asimismo esa parte en todos sus escritos ha negado y seguirá negándolo, ya que no se puede reconocer como cierto un hecho que no existe, y en la práctica nunca se ha simulado un contrato, por el contrario este es y será totalmente legal y real, con cumplimiento de obligaciones y la intención de trair el dominio, donde hay actos de dominio claro de los adquirentes, tales como actos materiales y jurídicos.

Indica que uno de los requisitos indispensables para intentar una acción reivindicatoria es haber perdido en algún momento la posesión de la cosa, hecho que en la especie no sucede ya que la contraria nunca ha perdido la propiedad que intenta hacer pasar como suyo, en esa misma línea en ningún momento logró indicar en qué momento la poseyó ni mucho menos desde que momento dejó de poseerla, demostrando claramente que dicha situación no se dio en la práctica.

Hace mención de la importancia de hacer valer la posesión material de una cosa, por sobre una supuesta inscripción de papel, siendo del todo claro



que los únicos que ha realizado dichos actos sin ningún tipo de oposición o perturbación son primeramente, por parte de don Pedro Silva Castillo desde 1975, luego don Rodrigo Guerrero y doña María Silva, para finalizar con la Inmobiliaria Santa Andrea Spa, y la sociedad Agrícola El Monte EIRL.

Por último, hace presente lo señalado por la Corte de Apelaciones de Concepción, y que se encuentra recopilada en página 188 del libro Jurisprudencias Esenciales. Derecho Civil, de don Raúl Tavolari Oliveros, del año 2010, que señala *"Que lo expuesto precedentemente permite concluir, sin asomo alguno de dudas que la inscripción efectuada en favor de don Sergio Rivas, es lo que la doctrina moteja "inscripción de papel", porque se refiere a un bien que nunca se ha poseído y que conforma una simple anotación en el Registro del Conservador, no respondiendo a una realidad posesoria.*

*No se debe olvidar que el concepto de posesión denota un estado de hecho que se apoya en la realidad de la tenencia de una cosa. La inscripción conservatoria, por lo tanto, para que sea eficaz y constituya un símbolo de posesión, ha de sustentarse efectivamente en dicha realidad. Ello se colige de la definición que proporciona el artículo 700 del Código Civil en orden a que la posesión es la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, y si bien la posesión inscrita, constituye una modalidad peculiar de la posesión, lo cierto es que ella no puede esquivar o librarse por entero de este criterio.*

*Es por ello que la doctrina al tratar sobre el tema que se viene examinando apunta que "para que una nueva inscripción valga contra posesión inscrita anterior, es necesario que ella no sea de papel, esto es, que es preciso que vaya acompañada de la tenencia real del inmueble a que se refiere". Continúa este autor que "éste ha sido, creemos, el ánimo del legislador, y de ahí que la simple inscripción de un título traslativo de dominio no sea suficiente para hacer perder la posesión al poseedor inscrito anterior que tiene la cosa en su poder y la conserva con ánimo de señor y dueño, si la persona a cuyo favor se verificó la nueva inscripción no logra aprehender materialmente la cosa y le basta con exhibir su inscripción efectuada a espaldas del*



*primer poseedor inscrito. El legislador concede todas sus simpatías al régimen de la inscripción conservatoria, según hemos repetido. De ahí que establezca como un principio fundamental que el poseedor inscrito no pierde su posesión, sino a virtud de una nueva inscripción que sea capaz de poner fin a la posesión inscrita anterior. Ahora bien, una simple inscripción que no lleva envuelta una realidad posesoria no sirve para ese fin". "Nuestro Sistema Posesorio Inscrito".*

Finalmente requiere tener por evacuado el trámite de duplica, rechazando en todas las partes lo expuesto por la contraria en su demanda y confirmada en su réplica, con expresa condenación en costas.

**EN CUANTO A LA NULIDAD ABSOLUTA.**

**DÉCIMO TERCERO.** Que al Primer Otrosí de su presentación el actor interpone acción de nulidad absoluta en contra de **PEDRO ANTONIO SILVA CASTILLO**, de **MARÍA VERÓNICA SILVA VIVANCO**, de **RODRIGO FERNANDO GUERRERO ROMÁN**, por si y en representación de **INMOBILIARIA SANTA ANDREA SPA** y de don **PEDRO SILVA CASTILLO** en representación de **AGRÍCOLA EL MONTE EIRL**, todos ya individualizados, por la participación que a cada cual le haya correspondido, respectivamente, en la celebración de los actos y contratos que se especifican en la demanda, en base a las siguientes consideraciones:

Indican que los demandados participan de una maquinación dolosa, fabricando una posesión inexistente para apropiarse de lo ajeno. Tal como se explicó y lo ratifica la escritura en cuestión, don Lautaro Vargas solo vendió a Pedro Antonio Silva Castillo 1,85 Hectáreas lo que fue inscrito a fs. 228, N° 343 del Registro de Propiedad del Conservador de Pichilemu de 1993. Por lo tanto, la referida inscripción se limita a dicha superficie claramente indicada en los planos.

Señala que pese a ello, encontrándose pendiente de rectificación la errada subinscripción practicada en la inscripción antedicha (que en rigor



debía hacerse en la inscripción de herencia de sus mandantes), por escritura pública de fecha 4 de Julio de 2012 otorgada ante don Daniel Mondaca Pedrero, Notario Público de San Fernando, don Pedro Antonio Silva Castillo, vendió a don Rodrigo Fernando Guerrero Román y doña María Verónica Silva Vivanco no las 1,85 Hectáreas que don José Lautaro Vargas le había vendido y sobre las cuales era poseedor, sino que una más extensa señalando *“Que dicha propiedad, conforme a **nota marginal**, tiene una superficie aproximada de seis coma novecientas diecisiete hectáreas...”*, y en vez de citar los deslindes de la propiedad efectivamente adquirida por el Sr. Silva (1,85 Hectáreas) cita los de la heredada por sus mandantes (6,0917 Hectáreas), pero obviando el cero. Lo que podría ser simplemente un error de cita de título, de indicación de cabida y de señalamiento de deslindes, comienza tomar otro cariz a raíz de las intervenciones del comprador y abogado don Rodrigo Fernando Guerrero Román.

Indica que dicho dominio aparente se inscribió a nombre de Rodrigo Fernando Guerrero Román y María Verónica Silva Vivanco a fojas 951 N° 774 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Inscripción que ha sido utilizada ilícitamente contra sus mandantes y que tiene por único fundamento la anotación marginal carente de sustento a que se ha hecho mención. En forma previa a la celebración de esta supuesta compraventa, el Juzgado de Letras de Pichilemu en los autos rol V-96-2001, con fecha 31.05.12, ordenó al Defensor Público que informará sobre el tema, quien expuso:

*El Defensor Público da fe que lo expuesto por esta parte es la verdad jurídica y material de los autos, que la anotación marginal que determina el objeto de la compraventa del 04.07.12 es un error de cita y que, por ende, la misma carece de objeto, ya que la inscripción que le precede a nombre del Sr. Silva no abarca la referida propiedad raíz, ni tampoco el título traslaticio que le sirve de antecedente –la*



*compraventa entre Vargas y Silva- recae sobre el mismo. Así, de la nada se fabrica un título aparente y simulado sobre un bien raíz ajeno.*

Añade que entre las particularidades del contrato en cuestión, no solo está la extraña identificación del bien supuestamente vendido, sino que su pretendida propiedad se vende “*en partes iguales*” a los compradores y que su precio de \$10.000.000 (diez millones de pesos) se paga “*por partes iguales por los compradores, mediante dinero en efectivo*” y, finalmente, que el poder para aclarar, rectificar, complementar o enmendar la escritura no se otorga a un tercero de confianza de las partes, sino que al mismo comprador don Rodrigo Fernando Guerrero Román, por lo que la veracidad de sus cláusulas dispositivas quedan en entredicho, ya que nadie entrega poder para aclarar una escritura al supuesto comprador por sí y ante sí.

Sobre lo anterior, existen 2 antecedentes decisivos:

- a. Anotación marginal del Conservador de Bienes Raíces del 05.10.12, la cual deja sin efecto la anotación marginal errada de la sentencia que, a su vez, sirve para determinar el objeto de la compraventa del 04.07.12.
- b. La anotación marginal que sirve de fundamento a la compraventa del 04.07.12 fue anulada por improcedente, dado que los solicitantes de la gestión voluntaria, no son dueños de la propiedad del centro (1,85 Ha del Sr. Silva). Así, toda referencia a la 6,0917 Ha que la contraria haya hecho, fue efectuada de mala fe y a sabiendas de que se trataba de terrenos ajenos. *Pese a la claridad de lo señalado, esta anotación marginal anulatoria del 05.10.12 fue dejada sin efecto, dejando subsistente el error de la anotación marginal original.*

En los autos rol V-96-2001 también se ofició al Conservador de Pichilemu, quien con fecha 09.07.13, señaló plena conformidad con lo expresado por el Defensor Público en relación a la petición (que se anotara



marginalmente la sentencia en la inscripción correcta, cancelándose aquella incorrectamente efectuada). Pese a lo anterior, por sentencia del 30.12.13 el tribunal de Pichilemu solo se pronunció en favor de la anotación marginal de la sentencia en la inscripción correspondiente a los demandantes, omitiendo pronunciarse sobre solicitud de cancelación de la errada anotación marginal efectuada respecto a la inscripción del Sr. Silva (que nada tenía que ver con el proceso de rectificación), misma que sirve de fundamento para la presunta compraventa del 04.07.12, sobre la cual el Conservador dejó constancia de su carencia de validez por las razones expresadas:

**a. La conciencia de ilicitud del actuar.**

Indican que pese a que la compraventa cuestionada es del 2012, recién durante el año 2015 el Sr. Pedro Silva Castillo, representado por su hijo don Pedro Silva Vivanco y nombrando como abogado al comprador don Rodrigo Guerrero Román intentan una rectificación de superficie ante este tribunal, causa Rol V-14-2015- pretendiendo nuevamente abarcar en forma artificiosa los terrenos de propiedad de los demandante, gestión que no es más que un intento de cometer un fraude procesal en contra de sus derechos atendido que el Conservador había dejado constancia de la impertinencia de la anotación marginal que sirve de fundamento al actuar contrario.

En noviembre de 2017 la solicitud de rectificación del Sr. Silva y de Guerrero, es desechada, sin embargo, deja plena constancia de que estos sabían que la anotación marginal no era válida y, aun así, igual insisten en la compraventa simulada con referencia a un título apócrifo.

**b. Consolidación del fraude.**

Al respecto indica que la demandada no se conformó con el revés judicial de su solicitud de rectificación, ya que con fecha 06.03.18, nuevamente el abogado Sr. Guerrero, abusando del poder conferido en la compraventa y pasando a llevar lo anotado y lo decidido por éste tribunal, obtiene que a





expresa petición suya el Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu realice una nueva anotación marginal donde derechamente se dice todo lo contrario a lo resuelto en los autos V-96-2001, rectificando y complementando la anotación marginal del 01.02.12.

Así de manera insólita y abrogándose facultades jurisdiccionales de las que carece, hace renacer una anotación apócrifa, la rectifica y complementa señalando que la inscripción del centro -que solo se limitaba a las 1,85 Hectáreas, compradas por el Sr. Silva-, por la sola voluntad del Sr. Guerrero, sin título que justifique, ni sentencia judicial que lo declare, también abarca las 6,0917 Hectáreas que corresponden a la inscripción de herencia de las demandantes.

Agrega que pocas veces se ha visto un intento más burdo de usurpación, sin embargo, lo importante es que en la anotación en cuestión hace expresa mención a la sentencia del 30.07.09, correspondiente a los autos V-96-2011, donde claramente consta que posteriormente el tribunal, el Defensor Público y el Conservador de Bienes Raíces sostienen todo lo contrario a lo que el Sr. Guerrero hace anotar al margen de la inscripción, dejando nuevamente huellas de la total mala fe en su actuar.

Lamentablemente sus actuaciones ilícitas no terminan aquí, ya que para dificultar la persecución del fraude y fabricar artificialmente la incorporación de terceros a la discusión, celebra nuevos contratos.

Con fecha 16.04.18 constituye a la Sociedad Inmobiliaria Santa Andrea Spa, cuya escritura de constitución otorgada ante el Notario Público de Santa Cruz Jorge Carvallo Velasco tiene las siguientes particularidades: indica que su capital social es 5 millones supuestamente enterado en el acto mediante el aporte en dominio que hace el Sr. Guerrero del pretendido 50 % de la propiedad de autos, artificialmente abarcada por la ilegal anotación que él solicitó en marzo del 2018, la cual señala tiene una superficie de “seis coma



*cero novecientas diecisiete hectáreas*” (6,0917 Hectáreas), pese a que el **injusto título anterior (compraventa del 04.07.12)** habla de 6,917 Hectáreas y hace referencia a una anotación marginal dejada sin efecto por no tener relación con la inscripción del centro, como relató.

En otras palabras, aporta el 50 % de una propiedad cuyo título no ampara la propiedad de la misma, que es ajeno al titular de la inscripción que cita, que su superficie no cuadra con el título que supuestamente tiene de antecedente y sobre la cual lo único que tiene es una ilegal anotación solicitada por él con fecha 06.03.18 y que no tiene fundamento ya que las sentencias firmes y ejecutoriadas del procedimiento de rectificación dan cuenta que la anotación en cuestión, pertenece a otra inscripción.

Agrega que los deslindes no corresponden al terreno que pretendidamente intenta aportar en forma simulada.

El rol de avalúo no corresponde a la propiedad cuyo título se cita, sino que al de propiedad de sus mandantes, lo cual consta en el catastro del SII:

El rol de avalúo 1129-7 corresponde a la propiedad de José Lautaro Vargas Vargas que fue heredada por los demandantes (6,0917 Hectáreas), por lo que tiene un avalúo que supera los \$ 4.068.864.

El rol de avalúo sobre el que recae la propiedad del Sr. Silva Castillo y que corresponde a su inscripción de dominio es el 1129-507.

La sociedad en cuestión es administrada por el Sr. Guerrero (antecedente preliminar de un fraude por abuso del derecho) y se designa como árbitro a un abogado vinculado a éste llamado Francisco Sánchez (que es su apoderado en innumerables juicios).

Es así que esta sociedad es una nueva simulación defraudatoria en contra de los derechos de los actores, ya que en apariencia se aporta el terreno de los demandantes a un tercero, siendo que ese tercero no es más que una extensión societaria del Sr. Guerrero. O sea, se cambian títulos, papeles y



número de inscripción, pero en los hechos, todo queda igual, en un destino controlado por quien se vale del fraude para fabricarse una inexistente posesión inscrita sobre un predio ajeno.

Estrategia defraudatoria que tiene su epítome máxima en el contrato de compraventa de derechos del 04.07.18, por medio del cual, María Verónica Silva Vivanco vende a Agrícola El Monte EIRL, representada por su hermano Pedro Silva Vivanco, sus supuestos derechos sobre las 6,0917 Hectáreas correspondientes a los demandantes, ilícitamente agregadas a la inscripción, mediante petición expresa del abogado Sr. Guerrero, como se relató.

Indica que esta escritura, tal como las anteriores, tiene varias particularidades destacables:

- Se hace referencia a una superficie de 6,0917 Hectáreas a sabiendas que los derechos de los vendedores se limitan a 1,85 Hectáreas de otro predio.
- Pese a que se hace referencia a los títulos anteriores, el rol de avalúo que se cita solo corresponde al 1129-507, que se limita a las 1,85 Hectáreas que viene de Silva Castillo.
- El Sr. Silva Castillo es padre de la vendedora como del representante y propietario del comprador, por lo que toda la cadena de enajenaciones han sido relacionados y con destino controlado, a fin de dificultar la persecución judicial del fraude.
- El precio son 10 millones de pesos que supuestamente se pagaron al contado y en efectivo. Lo extraño es que el otro 50 % de los derechos fueron aportados a una sociedad 3 meses antes en la mitad del precio (5 millones).
- Se otorga poder para rectificar al abogado doña Paula Navarro, también vinculada al Sr. Guerrero, al ser su apoderada en varios juicios.
- La declaración jurada del art. 75 del Código Tributario recae solo sobre el rol 1129-507, excluyendo el terreno de los demandantes.



Como se aprecia, cambian los papeles, pero todo queda igual bajo el control de los Silva y del Sr. Guerrero, quienes se esfuerzan por incorporar artificialmente a su título bienes ajenos.

El Inmueble que ilegítimamente simula poseer el demandado **Agrícola El Monte EIRL** singularizado como *“cincuenta por ciento de los derechos de dominio que recaen sobre una propiedad ubicada en Playa Hermosa, que forma parte de una de mayor extensión, comuna de Pichilemu Provincia Cardenal Caro Región del Libertador General Bernardo O’Higgins, con una superficie de seis coma cero novecientos diecisiete hectáreas que deslinda en especial Norte, con Juan Vargas y Modesto Pavez en trescientos uno coma siete metros; Sur, con Rogelio Vargas Becerra en quinientos quince metros Oriente, con Juan Cabrera Pavez en ochenta y siete coma siete metros; Poniente, en doscientos diecisiete coma noventa y nueve metros con camino público que va de Pichilemu a Cahuil”* y se encuentra inscrito el dominio a su nombre a fojas 1243 vuelta número 1216 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Su Rol de avalúo es el número 1129-507 de la Comuna de Pichilemu.

Por medio de dicha inscripción fraudulentamente utilizada se bloqueó, bajo el argumento formal de existir terceros interesados (que no son más que el mismo Sr Silva, sus hijos y el abogado Sr. Guerrero) la posibilidad de obtener en el procedimiento voluntario la cancelación de la anotación marginal errónea ordenada por el tribunal, la que ha sido utilizada fraudulentamente por los demandados para efectuar enajenaciones aparentes y cuyo único fin ha sido provocar una confusión de títulos, fabricar una aparente superposición de deslindes para así inducir a error a la judicatura y privar del derecho de dominio sobre las 6,0917 Hectáreas que pertenecen a los demandantes y que jamás han estado vinculadas a las inscripciones de los demandados.



La mala fe y el conocimiento pleno de lo señalado por los demandados incluso consta en el Recurso de Protección interpuesto ante la I. Corte de Rancagua Ingreso 5435-2018 donde se alega con falsedad ser poseedor inscrito del bien, siendo que eso emana de un error judicial ya corregido, y de una anotación marginal ilegal requerida por el Sr. Guerrero, como se expresó con anterioridad.

**Actos y contratos cuya nulidad se demanda.**

- 1.- Compraventa del 04.07.12 Repertorio Notarial N° 1309/2012 celebrada en la 1ª Notaría de San Fernando entre Pedro Antonio Silva Castillo y María Verónica Silva Vivanco y Rodrigo Guerrero Román.
- 2.- Constitución de Inmobiliaria Santa Andrea Spa del 16.04.18 Repertorio Notarial N° 1265/2018 ante el Notario Público de Santa Cruz, constituida por Rodrigo Guerrero Román y su aporte social.
- 3.- Compraventa del 04.07.18 Repertorio Notarial N° 2047-2018 celebrada en la 2ª Notaría de San Fernando, entre María Verónica Silva Vivanco y Agrícola El Monte EIRL.

Las "transferencias" de activos que son materia de esta demanda son las materializadas por los demandados entre el abril de 2012 y Julio de 2018, todo ello en pleno conocimiento de no tener derecho alguno sobre las 6,0917 Ha erróneamente anotadas al margen y disponiendo – sin ningún derecho- de bienes que pertenecen a los demandantes, en abierto fraude a sus derechos. Dada su propiedad y activa participación en esas sociedades y contratos, no hay duda de que las referidas transacciones fueron realizadas con el completo conocimiento y aprobación, y tal vez la insistencia, del demandado Rodrigo Guerrero Román.

**Supuesta Compraventa entre Pedro Antonio Silva Castillo y María Verónica Silva Vivanco Y Rodrigo Guerrero Román.**



Por escritura pública de fecha 04 de julio del año 2012, otorgada en la notaria de San Fernando de don Daniel Mondaca Pedrero, se acordó por don Pedro Antonio Silva Castillo (vendedor), y su hija María Verónica Silva Vivanco y el abogado, don Rodrigo Guerrero Román (compradores), la compraventa de 6,0917 Hectáreas que el vendedor habría supuestamente adquirido por la errónea anotación marginal practicada en una inscripción que nada tenía que ver con los autos rol V-96-2001, en la suma total de \$10.000.000, supuestamente pagados en dinero efectivo. O sea, el Sr. Silva cede un bien apreciable mediante un acto simulado a unas personas relacionadas a él y sobre el cual no tenía ningún derecho, pero valiéndose de un error de cita y de anotación marginal que era fácilmente detectable por un simple estudio de títulos y la lectura de los autos a los que la propia anotación marginal hace mención, donde el vendedor no era solicitante.

Las siguientes particularidades del acto demuestran su simulación:

1.- El título traslativo que funda el dominio del vendedor data de 1975 del cual emana la inscripción de fs. 228, N° 443 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu de 1993, claramente señala la extensión (1,85 Hectáreas), los deslindes y el plano que determinan el inmueble transferido, el cual nada tiene que ver con aquel que se individualiza en el acto nulo, por lo que no existe dominio derivativo que traspasar.

2.- Legalmente, de lo único que podía disponer la contraria es de 1,85 Hectáreas cubiertas por su inscripción, ya que las 6,0917 a que se hace mención (en realidad el contrato es tan falso que habla de 6,917 Hectáreas) corresponden a la herencia de los demandantes, rectificada judicialmente en los autos V-96-2001 y anotada por error al margen de la inscripción del Sr. Silva.





3.- El Sr. Silva simula vender, en definitiva, a su hija y al abogado que fraguan una estrategia para aprovecharse del error judicial de cita y anotación marginal, pese que el mismo es evidente y, a sabiendas, simula la venta de algo sobre lo cual no tiene derecho alguno.

Esto es más que la venta de cosa ajena, sino que la creación aparente de una calidad que no se posee.

Claramente, el objetivo de esta compraventa no es más que evadir a la justicia, formando una cadena artificial de traspasos a destino controlado a fin de dificultar la cancelación de la inscripción errónea practicada, eludir la jurisdicción voluntaria que comete el error, subvalorar y simular un acto para apropiarse groseramente de un terreno sobre el cual el vendedor carece de todo derecho.

En otras palabras, lo que sucedió en estos hechos, es que Pedro Silva, se desprende en apariencia de un activo valioso, siendo que el mismo es de propiedad del actor.

Señala que, queda más clara la razón que tuvo Pedro Silva para traspasar dichos activos en forma fraudulenta y a vil precio (si es que este existió o se pagó). Operación que es señalada por la doctrina como uno de los ejemplos más claros de simulación. La única finalidad de la operación es perjudicar al verdadero dueño de la cosa protegiendo al destinatario final de los bienes haciendo más difícil llegar a este (el cual es un familiar, un cercano o un relacionado a los contratantes). Fácil resulta apreciar el enorme perjuicio sufrido por los demandantes, por cuanto el Sr. Silva, ha sido o resultado parcialmente desmantelado patrimonialmente, justamente en relación a las 6,0917 Hectáreas que erróneamente se anotaron al margen de su inscripción, pero sobre las cuales no tiene derecho alguno, todo a fin de entorpecer la recuperación judicial del inmueble.



**Efectos nocivos y perjudiciales para el demandante derivados del desprendimiento de los derechos cedidos.**

Perjuicio para el actor producido por la enajenación del derecho sobre el inmueble a un supuesto tercero.

Indica que como consta en la inscripción del Sr. Silva, mediante la enajenación simulada se bloqueó el ejercicio de la facultad del art 88 del Reglamento del Conservador, quien, advirtiéndolo que la anotación marginal ordenada en el rol V-96-2001 nada tenía que ver con la inscripción del centro, la anuló con fecha 05.10.12. Dicha anulación debió dejarse sin efecto, por cuanto mediante el contrato simulado del 04.07.12 se enajenó la propiedad con anterioridad.

Señala que justamente el efecto buscado por el contrato fue enajenar simuladamente con destino controlado, para evitar que el Conservador de Bienes Raíces corrigiera de oficio un obvio error de cita de título, el demandado sabía perfectamente que la anotación marginal del 01.02.12 pertenecía a otra inscripción (la de los demandantes), ya que eso consta justamente en el expediente V-91-2001 que es citado en la misma anotación marginal, es decir, se hizo a sabiendas que se vendía propiedad ajena y con conocimiento de la existencia de un proceso judicial voluntario de rectificación.

Fruto de esta "operación", el Sr. Silva, deja de ser titular de la inscripción errónea e impide que la misma sea corregida por el Conservador, o sea, en apariencia huye con bienes ajenos a destinatarios relacionados a él mismo.

La sola circunstancia de que el contrato haga mención a una anotación marginal ajena a la inscripción del centro y que el Sr. Silva la haya transferido a su hija y al abogado Guerrero, produce un efecto obviamente devastador para los demandantes, toda vez que dificulta la cancelación de la anotación



marginal, al utilizar una interpósita persona para fabricarse artificialmente la alegación de existir terceros afectados, lo que impidió no solo la rectificación de oficio del Conservador, sino también la judicial en procedimiento voluntario, obligando a uno contencioso como el presente, todo mediante actos simulados a vil precio. Los compradores son su hija y su abogado, quien lo ha representado en los siguientes juicios, a saber:

C-5481-2009 P	19/02/2009	GALLIANI / Juzgado de SILVA Letras y Gar.dePichilemu
C-76428-2010 P	01/06/2010	FISCO 1º Juzgado de TESORERIA Letras de San GENERAL / Fernando SILVA
C-2186-2011 P	27/05/2011	SILVA / 2º Juzgado de DIRECCION Letras de San GENERAL DE Fernando AGUAS
C-411-2012 P	21/03/2012	SILVA / 1º Juzgado de DIRECCION Letras de San GENERAL DE Fernando AGUAS
E-799-2012 P	06/12/2012	SILVA / 1º Juzgado Civil MINISTERIO de Rancagua DE OBRAS PUBLICAS DIRECCION GRA



E-452-2013 P	06/08/2013	SILVA / 2º Juzgado Civil
		MINISTERIO de Rancagua
		DE OBRAS
		PUBLICAS
		DIRECCION
		GRA
E-531-2013 P	16/08/2013	SILVA / 1º Juzgado Civil
		MINISTERIO de Rancagua
		DE OBRAS
		PUBLICAS
		DIRECCION
		GRA
E-165-2014 P	08/04/2014	SILVA / 2º Juzgado Civil
		MINISTERIO de Rancagua
		DE OBRAS
		PUBLICAS
		DIRECCION
		GRA
V-14-2015 P	21/08/2015	SILVA / Juzgado de
		Letras y Gar.de
		Pichilemu
E-2540-2016	28/11/2016	SILVA / 1º Juzgado Civil
		COMISION DE de Rancagua
		EVALUACION
		DEL LA

Señala que no es lo mismo enajenar a un tercero no relacionado que a un hijo y al abogado de confianza, ya que se impidió la corrección



administrativa y voluntaria de la anotación marginal, pues la inscripción en que se practicó, en apariencia y según se demostrará, dejaron de pertenecer al Sr. Silva, por haberlas vendido simuladamente a su hija y al abogado Guerrero. Resultando evidente que la venta o enajenación de derechos entre relacionados y sociedades que son holding de otras sociedades, es fuertemente castigada por los inversionistas. Peor cuando estas son solo extensiones societarias de las personas naturales que intervienen en dichos actos y que carecen de razón de negocios, sino que simplemente se hacen para fraude de derechos de terceros, como en este caso.

Si el Sr. Silva no era solicitante en el rol V-91-2001 ¿por qué habría de entender que la errónea anotación marginal realizada en su inscripción haría crecer sus 1,85 Hectáreas en 6,0917 Hectáreas más sin que existiera ningún título para ello? La respuesta es una, burlar los derechos del actor. ¿Cuál es la única utilidad del paso intermedio a su hija y su abogado?, solamente evitar la rectificación administrativa del título con la esperanza de que se cumpliera la prescripción extraordinaria (ya que carece de justo título) e intentar apropiarse de lo ajeno sin haber pagado un solo peso por ello.

Añade que, fruto de la operación de transferencia simulada de tales derechos hacia su hija y su abogado, no pudo rectificarse el error de cita del título cancelando la anotación marginal erróneamente practicada en el título del Sr. Silva, causando una desprotección jurídica, que pide sea reparada con la nulidad absoluta de este acto o contrato de transferencia o cesión de derechos entre Pedro Silva y María Verónica Silva y Rodrigo Guerrero.

## **2- Perjuicio para el demandante producido por la enajenación de derechos mediante aporte societario y compraventa de derechos.**

Al respecto indica que curiosamente, ambas operaciones se realizan en el 2018, es decir, 6 años después del primer acto simulado, lo cual no es una coincidencia, sino que se desprende de los siguientes hechos.



Entre el 2012 y el 2018 ocurrieron varias cosas que retardaron estas enajenaciones simuladas:

1.- Como la anotación marginal que servía de fundamento a la compraventa del 2012 claramente indicaba una causa y un predio que nada tenía que ver con la inscripción del centro en favor del vendedor Sr. Silva Castillo, la estrategia estaba coja, ya que carecía de título sobre el bien que pretendía enajenar (las 6,0917 Hectáreas de los demandantes).

2.- Conforme a lo anterior, para intentar darle visos de legalidad a lo ocurrido, en el año 2015, se solicitó al tribunal mediante el expediente voluntario de rectificación de superficie rol V-14-2015 que se aumentaran las 1,85 Hectáreas del título de dominio de Silva Castillo a 6,01 Hectáreas (Fs. 228 N° 343 RP CBR Pichilemu) de manera de poder abarcar el terreno de los demandantes.

Procedimiento que tiene varias particularidades que demuestra lo simulado de la compraventa del año 2012:

a) No comparecen los compradores Sra. Silva Vivanco y Sr. Guerrero Román, sino que el vendedor, pero señalando como que su dominio estuviera vigente a dicha fecha (confiesa que la enajenación del 2012 es simulada):

Indica que, para evitar posibles controversias al momento de la eventual enajenación o subdivisión, es su deseo que los títulos no solo se ajusten a derecho, sino que también correspondan a la realidad existente.

A contrario sensu, al hablar de *“posibles controversias al momento de su enajenación”*, constituye una confesión espontánea y manifiesta que al 21.08.15 dicha enajenación no había ocurrido y que el contrato de Julio del 2012 era simulado.

b) La presentación judicial es firmada por Pedro Silva Vivanco (representante y propietario de Agrícola El Monte EIRL), en representación





de su padre Pedro Silva Castillo y patrocinada por Rodrigo Guerrero Román, es decir, 4 de los demandados están confesos sobre lo mismo.

c) En la copia de la inscripción presentada por el solicitante, de fecha 19.03.15 aparece la cancelación de oficio realizada por el Conservador como vigente a dicha fecha, como también que la enajenación simulada a Silva Vivanco y Guerrero era de la totalidad de los derechos.

d) Cuando el SII informa, reitera que la propiedad del solicitante se limita a 1,85 Hectáreas y que su rol de avalúo es el 1129-507.

Agrega que como la solicitud de rectificación fue rechazada en Noviembre de 2017 es que a partir de 2018 se fragua la segunda etapa del fraude, para lo cual debía modificarse la anotación marginal de manera que pudiera justificar enajenaciones carentes de título.

Naturalmente, los activos ficticiamente poseídos por Silva Castillo que fueron supuestamente asignados a Silva Vivanco y a Guerrero Román y, posteriormente, a Santa Andrea Spa y Agrícola El Monte EIRL, salieron en forma aparente del patrimonio de ambos y, en todo caso, a precios que pueden ser *calificados de irrisorios, absurdos o ridículamente bajos y que no guardan relación alguna con el valor comercial de dichos bienes y que ni siquiera son coherentes entre sí (uno a 5 millones y el otro a 10 millones).*

No sólo lo anterior, sino que la supuesta enajenación de activos fueron, además, en clara violación al derecho de propiedad de los demandantes y triangulando entre relacionados y cercanos para evitar la rectificación administrativa de la anotación marginal y dificultar la persecución judicial del fraude.

Bastante revelador resulta por decir lo menos, que sabiendo y teniendo conocimiento de los procesos judiciales (rol V-91-2001 y rol V-14-2015), y de la titularidad de los demandantes sobre las 6,0917 Hectáreas rectificadas



judicialmente y erradamente anotadas al margen de la inscripción de Silva Castillo, procede este último demandado a ceder dichos derechos (activos) para, curiosamente, venderlos a su hija, hijo y abogado (quien incluso intenta comparecer formalmente en esos procesos) con personas jurídicas interpósitas.

Este último hecho es indicativo de que la venta y aporte social se hace para desvincular a los actores el dominio que poseen y, a la vez, abarcar artificialmente con su inscripción terrenos ajenos a la misma, por medio de sociedades relacionadas.

Esta operación simulada de "venta o aporte" de activos ha tenido por objeto primordial el sustraer del patrimonio de los demandantes, el derecho de propiedad sobre las 6,0917 Hectáreas rectificadas judicialmente, lo que se efectúa con el propósito deliberado de constituir falsamente una inexistente propiedad inscrita sobre un retazo que no está abarcado por el dominio que invocan los demandados.

Como verdaderos dueños de los derechos ILICITAMENTE CEDIDOS, los demandantes son perjudicados por la enajenación aparente de activos señalada, por cuanto se desprendió de activos importantísimos a un precio irrisorio, ridículamente bajo.

Indica que, justamente eso es lo que ha ocurrido en autos, a través de la enajenación ficticia de activos y la obtención fraudulenta de la anotación marginal del 6 de marzo del 2018, los demandados han aparentado poseer el retazo de terreno de 6,0917 Hectáreas de propiedad de los demandantes, lo cual obliga a accionar en su contra para anular las supuestas **CESIONES (compraventas y aportes societarios)**.

En el caso de autos existió claramente disconformidad entre la voluntad declarada (*celebrar compraventas, constituir sociedad etc.*) y la voluntad real (que era no celebrar acto o contrato alguno). Asimismo, obviamente las partes que



realizaron dichos actos o celebraron los respectivos contratos estaban concertadas para tal fin, lo que queda en evidencia considerando que las personas naturales y las sociedades intervinientes son relacionadas a la Familia Silva y al abogado Guerrero, controlando el destino de los bienes.

Por último, el propósito de dichos actos y contratos no ha sido otro que tratar de engañar a los terceros –incluyendo a los tribunales de justicia– haciéndoles creer que una serie de activos han circulado en el comercio humano y, además, de permitirles a estos hacerse de bienes ajenos a través de una triangulación ilícita.

La claridad de lo expuesto deriva del hecho que SILVA cede simuladamente el terreno en 10 millones el 2012, pero luego el 50 % de ellos son aportados en 5 millones el 2018 (o sea, en 6 años no varió en nada su precio) y en 10 millones el otro 50 % un mes después, es decir, con total desproporción al mercado y entre los propios actos simulados. Lo anterior perjudica a los demandantes y demuestra que los actos son pura formalidad.

**A.- Simulación absoluta y simulación relativa.**

**B.- Simulación lícita e ilícita.**

No toda forma de simulación absoluta se sanciona por el legislador.

Indica que solo es sancionada la simulación ilícita. La simulación absoluta sería lícita cuando el acto no se encuentre en pugna con ninguna disposición legal ni perjudique a nadie. En cambio, la simulación sería ilícita cuando “*tiene como propósito el perjuicio de terceros o la violación de la Ley*” Esta es la que sanciona la ley y es la que se ha producido conforme a los hechos relatados en autos, y según se ha demostrado.

**C.- Falta de voluntad y causa en los contratos.**

Enrique Paillás dice “... *absolutamente simulado si, existiendo solo en apariencia, carece de un contenido serio y real. Las partes no quieren el acto, sino tan solo la ilusión exterior que el mismo produce. El negocio se limita a una forma vacía*



*destinada a engañar al público... Entonces... no existe una voluntad real destinada a crear efectos jurídicos. La voluntad del simulador es la mera ficción o simulación absoluta de crear apariencia para engañar a los terceros, pero no de producir efecto de derechos. Por eso en ella, si bien existe voluntad de simular, falta la voluntad de crear consecuencias jurídicas. Y esa ausencia de voluntad hace que, por ende, falte **también una causa real; pero esto último como resultado de los anteriores.**"* Por eso Ferrara ha dicho, refiriéndose a la simulación absoluta, *"que no resulta exacto el invocar como justificación de la nulidad del negocio simulado la sola falta de causa por que el negocio simulado es algo más que un negocio sin causa."* *"El contrato sin causa puede ser un negocio serio y completo en cuanto a los elementos que lo estructuran, mientras que el negocio fungido está en absoluto vacío de contenido por falta de voluntad: es una sobra de contrato. La nulidad que se produce es absoluta."* (Enrique Paillás op. Ci, pág. 15 y 16)

#### **D.- Causa ilícita de los actos y contratos impugnados.**

Indica que en el evento improbable que el tribunal considere que los contratos simulados tienen alguna causa, ella sería a todas luces ilícita ante nuestro ordenamiento jurídico e, incluso, fraudulenta y dolosa. La primera cesión (compraventa) tenía por objeto poner a resguardo de las correcciones administrativas o judiciales que se ordenaran en torno a la cancelación de la anotación marginal errónea practicada en la inscripción del Sr. Silva (derechamente salir arrancando con bienes ajenos), de forma tal de bloquear la posibilidad de que la misma fuese dejada sin efecto de oficio o a petición de parte, pretendiendo simular el ser dueño de un bien raíz sobre las cuales los demandantes tienen legítimos derechos. La segunda cesión (aporte societario y compraventa), fue el instrumento utilizado por los Silva y su abogado Sr. Guerrero para aparentar la existencia de terceros adquirentes que no son más que extensiones societarias de ellos mismos.



Indica que, la simulación absoluta, consiste en que los contratos celebrados son una mera apariencia no habiendo real ni verdadera voluntad de las partes para celebrar los actos que se impugnan, sino que dicha voluntad ha tenido por objeto perjudicar a los terceros, razón por la cual estos actos, además de carecer de real voluntad en su celebración -esto es, falta de consentimiento-, adolecen en todo caso, de causa ilícita en razón de que el motivo subjetivo que han tenido las partes para contratar ha sido precisamente no el de celebrar un contrato sino el de perjudicar los derechos de los demandantes, aprovechando una anotación marginal ajena a ellos.

A propósito de simulación absoluta, don Ricardo Parra Labarca en su conocido libro “La Simulación, Doctrina y Jurisprudencia”, ediciones Jurídicas La Ley, 1994, pág., 363, dice:

*“El deudor que ve amenazado su patrimonio por una ejecución inminente y quiere apartar sus bienes de sus acreedores, se apresura a vender sus inmuebles a terceras personas que secretamente, están de acuerdo con él para figurar como adquirentes; pero, en realidad, el enajenante fingido conserva la propiedad de los bienes. Nada descuidan las partes para que el negocio tenga toda la apariencia de uno verdadero. No se omite la redacción de un instrumento público y su transcripción legal con el objeto de hacer ver que el comprador se encuentra de buena fe y que no tiene temor en publicar su adquisición; al contrato se le agregan cláusulas y particularidades que se pueden manifestar la intención sería de los contratantes. En una palabra, el contrato se hace lo más normal posible para demostrar y evitar sospechas. La irregularidad del acto no se hace así detectable. Y cuando los acreedores se apresuran a ejecutar encuentran que el patrimonio del deudor se ha liquidado, ya que los bienes que pertenecían a éste y con los actuales contaban para satisfacción de sus créditos, han desaparecido. No queda otro recurso que impugnar de falsedades las ventas con el objeto de demostrar que los bienes que se han transferido sólo lo han sido en apariencia y que siguen afectos a las garantías de sus derechos”. Todo*



esto ocurre en el caso, con la diferencia que los demandantes no son acreedores de los simuladores, sino que los vecinos dueños del terreno que ilícitamente pretende el simulador.

**E.- Sanción a los actos y contratos absolutamente simulados conforme a nuestra legislación.**

Indica que el artículo 1445 de nuestro Código Civil, dispone para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario: 1º que sea legalmente capaz; 2º que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3º que recaiga sobre un objeto lícito; 4º que tenga una causa lícita.

La doctrina y la jurisprudencia señalan que un acto en el cual no hay verdadera intención de las partes, es un acto aparente que se impugna por falta de voluntad de celebrarlo (como el caso de autos), dado que aquel contrato que fue suscrito tiene el carácter ficticio, vale decir, no representa la verdadera voluntad de las partes de celebrar contrato alguno, debe procederse a declarar su inexistencia o bien a anular el acto o contrato de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1445 N° 2 en relación al artículo 1682 del Código Civil. **Todo contrato para ser válido requiere de voluntad, capacidad, causa lícita y objeto lícito.** Faltando cualquiera de estos requisitos, el contrato será inexistente o nulo absolutamente, según el caso. Sostiene que las cesiones son nulas absolutamente, al ser celebradas por cercanos y sociedades controladas por la familia SILVA y su abogado Sr. Guerrero, y pues todos ellos aparecen otorgándose con carencia de verdadera voluntad de contratar, siendo dichos actos simplemente exteriorización de actos ficticios que han tenido por objeto violentar el derecho de propiedad y privar a los demandantes de los derechos sobre la propiedad correspondiente a la anotación marginal efectuada por error en la inscripción del Sr. Silva.





Al faltar voluntad de obligarse, los actos son técnicamente inexistente correspondiendo que se declare la inexistencia del mismo o bien, si considera que la inexistencia no está recogida en nuestro Código Civil, deberá sancionarlo con la nulidad absoluta.

Sin perjuicio de lo anterior, señala que, en el presente caso se cumplen todos los requisitos de ambas tendencias para que los contratos impugnados sean declarados absolutamente simulados y consecuentemente su inexistencia o nulidad, de manera tal que tales actos dejen de producir los efectos nocivos que actualmente están produciendo.

Sostiene además que los contratos impugnados adolecen de falta de causa o de causa ilícita y deben ser sancionados como inexistentes o nulos absolutamente conforme al art. 1682 del C.C en relación con el art. 1445 N° 3 y 1467 del mismo cuerpo legal, según sea el caso.

Si el tribunal estima que los actos tienen causa, opina que la causa o razón que motivó a las partes es de carácter ilícita, pues ella solo pretende perjudicar al verdadero dueño de la cosa, valiéndose de una anotación marginal cuyo error es patente (ya que emana de una solicitud hecha por los demandantes en relación a su propia inscripción de dominio, no la del Sr. Silva) y que no pudo ser corregida administrativamente justamente por la enajenación simulada que se cuestiona.

Como se interpreten las normas aplicables, se llegará a la conclusión que estamos frente a actos, en donde no existe la voluntad y que carecen de causa y por ende son inexistente o absolutamente nulos por falta de consentimiento y causa.

#### **F.- Nulidad absoluta por falta del precio y de aporte**

Indica que, desde este punto de vista, en las compraventas del 2012 y 2018, como enajenaciones de derechos, resulta que su precio asignado y valorado, constituyen requisitos esenciales para la existencia tanto jurídica,



como material de los actos. Lo mismo ocurre con el aporte en dominio que en forma simulada se hace a la SpA, lo cual también es un requisito de existencia y validez de la sociedad (estipulación del aporte), ya que la participación en el capital de la misma se representa por las acciones.

Agrega que todos los autores sin excepción, señalan que es de la esencia de estos actos, el precio y la estipulación del aporte. Es por eso que se dice que si falta el precio no hay acto destinado a producir sus efectos, mientras que sin aporte no hay sociedad.

Se ha dicho, a propósito de la compraventa, que cuando no hay precio, su omisión acarrea la inexistencia del contrato, mientras que la inexistencia de aporte, priva de capital y de existencia a la sociedad.

Don Arturo Alessandri Rodríguez, en su obra *“La compraventa y promesa de venta”* señala *“La omisión del precio en el contrato de venta como se ha dicho, acarrea la inexistencia del mismo. Según el artículo 1682 del C.C., el contrato adolece de nulidad absoluta, pues se trata de la omisión de un requisito exigido en atención a su naturaleza”*.

Opinión similar manifiesta don Álvaro Puelma Accorssi, en su Obra *“Las Sociedades”*, donde analizando los aportes de los socios como elemento esencial de la sociedad sostiene (art 2055 C.C.):

Considerando que todos los actos y contratos que tengan por objeto transferir a título oneroso, especialmente, bienes inmuebles deben tener un precio, (ej. Compraventas, aportes sociales), los tratadistas están contestes en que el precio debe ser real, vale decir que exista realmente, que hay una cantidad que se pague como precio.

Según Alessandri. *“este requisito es el que los autores franceses denominan precio serio, así el precio no es real o serio, la venta es inexistente por carecer de precio. Habrá cualquier otro contrato.”* Arturo Alessandri Rodríguez, en su obra *“La compraventa y promesa de venta”*, pág. 332 y 333.



Continúa Alessandri y dice *“...el precio debe ser serio también en relación a la cosa de la cual es su equivalente. Esto, quiere decir que entre el precio y el valor de la cosa haya cierta proporción de lo contrario, no existe en realidad”. Cuando la desproporción es muy considerable, -como en el caso de autos- cuando la equivalencia del precio y de la cosa vendida no existe ni en la intención de las partes, siquiera, el precio es irrisorio. En una palabra, no hay precio, como si vendiera mi casa en un peso. Es indiscutible que no hay venta porque el precio no existe, ya que no es presumible que las partes hayan mirado como equivalente dos cosas que ni se aproximan lejanamente.”*

En el caso del aporte social a la Spa, la situación es diversa, por cuanto tratándose de un acto jurídico unilateral la constitución y el aporte inicial, vemos con claridad que el Sr. Rodrigo Guerrero simula aportar en ese acto un bien raíz que no posee (aporte inexistente), lo individualiza de manera incorrecta (incluso señalando un rol de avalúo distinto de aquel que se indican en las compraventa que le precede y en aquella que luego se hace a Agrícola El Monte, valorizando el mismo en una suma ridículamente baja, o sea, simula un aporte e un valor irrisorio.

Indica que se nos presenta una nueva faceta, de los actos y contratos impugnados, si tales contratos no son absolutamente nulos y si se estima que su causa no es ilícita, nos encontraremos frente a contratos que carecen de precio o de valorización seria del aporte supuestamente pagados o enterados en el acto mismo de su celebración, -elementos esenciales de los contratos impugnados- y, por ende, son inexistentes por faltarles un elemento de la esencia.

En tal caso que el tribunal, deberá declarar nulos los actos y contratos por carecer de precio serio, requisito indispensable para la validez del acto en consideración a su naturaleza, de conformidad a lo dispuesto en el artículo



1682 del Código Civil, en relación a los artículos 424 y 425 del Código de Comercio y 64 del Código Tributario.

**G.- Utilización de sociedades unipersonales para consolidar el fraude: evadir las limitaciones a negocios entre relacionadas.**

Al respecto señala que, la utilización de EIRL o Spa para actos en fraude a terceros, lamentablemente, se está haciendo común.

En otras sociedades de capital, como las sociedades anónimas, tratándose de actos y contratos entre empresas o personas relacionadas, deben aplicarse lo dispuesto en el artículo 44 de La Ley de Sociedades Anónimas, para la determinación del precio, esto es, que los actos y contratos deben ajustarse a condiciones de equidad a las que habitualmente prevalecen en el mercado, y en caso de autos claramente no se ha cumplido.

Conforme a lo anterior, es que para este tipo de transacciones fraudulentas permanentemente se utilizan Spa (Inmobiliaria Santa Andrea) o EIRL (Agrícola El Monte), ya que las mismas tienen menos cortapisas a la hora de efectuar este tipo de contrataciones simulatorias.

Pese a ello el artículo 12 de la Ley de EIRL sanciona con la responsabilidad ilimitada del socio (en este caso Pedro Silva Vivanco), si la EIRL celebrare contratos simulados, como es el caso de aquellos, objeto de esta acción.

**H.- Artículo 64 del código tributario**

El artículo 64 del Código tributario, establece una facultad al Servicio de Impuestos Internos -en adelante SII- para tasar la base imponible, con los antecedentes que tenga en su poder, **sin necesidad de citación previa**. Los casos, que otorga esta facultad son específicamente establecidos en el mismo artículo **64**, inciso SEXTO, **que dispone:** *“En igual forma, en todos aquellos casos en que proceda aplicar impuestos cuya determinación se basa en el precio valor de bienes raíces, el Servicio de Impuestos Internos podrá tasar dicho precio o valor, si el*



*fijado en el respectivo acto o contrato fuere notoriamente inferior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicaciones similares...”.*

Este artículo es plenamente aplicable al precio irrisorio fijado por las partes en los actos impugnados.

**Actos y contratos cuya nulidad se demanda.**

1.- Compraventa del 04.07.12 Repertorio Notarial N° 1309/2012 celebrada en la 1ª Notaría de San Fernando entre Pedro Antonio Silva Castillo y María Verónica Silva Vivanco y Rodrigo Guerrero Román.

2.- Constitución de Inmobiliaria Santa Andrea Spa del 16.04.18 Repertorio Notarial N° 1265/2018 ante el Notario Público de Santa Cruz, constituida por Rodrigo Guerrero Román y su aporte social.

3.- Compraventa del 04.07.18 Repertorio Notarial N° 2047-2018 celebrada en la 2ª Notaría de San Fernando, entre María Verónica Silva Vivanco y Agrícola El Monte EIRL.

Finalmente requiere se declare la nulidad de los siguientes actos y contratos celebrados por los demandados:

1- Compraventa del 04.07.12 Repertorio Notarial N° 1309/2012 celebrada en la 1ª Notaría de San Fernando entre Pedro Antonio Silva Castillo y María Verónica Silva Vivanco y Rodrigo Guerrero Román.

2.- Constitución de Inmobiliaria Santa Andrea Spa del 16.04.18 Repertorio Notarial N° 1265/2018 ante el Notario Público de Santa Cruz, constituida por Rodrigo Guerrero Román y su aporte social.

3.- Cesión de derechos del 04.07.18 Repertorio Notarial N° 2047-2018 celebrada en la 2ª Notaría de San Fernando, entre María Verónica Silva Vivanco y Agrícola El Monte EIRL.

Admitirla a tramitación, acogerla en definitiva y declarar:



a.- Que todos los actos mencionados en esta demanda celebrados por los demandados, son absolutamente simulados por falta de voluntad y/o de causa.

b.- Que, consecuentemente, respecto de aquellos actos y contratos que están afectos a simulación absoluta, estos son inexistentes o nulos absolutamente por falta de consentimiento y/o de causa o esta es ilícita.

c.- En subsidio de lo solicitado, se declare que dichos actos y contratos son inexistentes o nulos absolutamente, por carecer de precio o valorización del aporte, o por ser éste irrisorio.

d.- Que consecuentemente, aquellos actos y contratos sean declarados simulados absolutamente e inexistentes y/o nulos absolutamente y /o simulados.

e.- que consecuentemente se ordene la cancelación de las inscripciones de dominio en el Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu a que dieron origen los actos y contratos cuya nulidad absoluta se solicita.

f.- Que se condene en costas a los demandados.

**DÉCIMO CUARTO.** Que como consta de folio N° 48, 49, 51, 52 don **RODRIGO FERNANDO GUERRERO ROMÁN**, abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, en representación judicial de la demandada **INMOBILIARIA SANTA ANDREA SPA**, de **MARIA VERONICA SILVA VIVANCO**, de **PEDRO ANTONIO SILVA CASTILLO**, de **AGRICOLA EL MONTE EIRL**, cuyo representante legal es don **PEDRO ANDRÉS SILVA VIVANCO**, de contesta demanda de nulidad absoluta interpuesta la que por economía procesal da por totalmente reproducido lo señalado en la contestación de la acción reconvencional. Haciendo hincapié que existen actos válidos, reales y con intenciones comerciales lícitas, no habiendo vicios ni simulaciones, donde es la parte contraria la que debe desvirtuar y probar las presunciones del acto lícito.



Por lo que solicita el total rechazo de la demanda de autos, con expresa condenación en costas.

**DÉCIMO QUINTO.** Que como consta de folio N° 55 la demandante evacua el trámite de la Réplica **respecto de contestación de** demanda efectuada por doña María Verónica Silva Vivanco, asimismo a folio N° 56 evacua el trámite de la Réplica **respecto de contestación de** demanda efectuada por **Inmobiliaria Santa Andrea SpA** ratificando la demanda íntegramente; solicitando sea ésta acogida en todas sus partes, con costas

**En este mismo sentido como consta de folio N°67 el abogado demandante evacúa el trámite de la REPLICA** de las contestaciones de demanda de Pedro Silva Castillo y Agrícola El Monte EIRL, solicitando se acoja la demanda presentada en los términos solicitados, descartando las defensas opuestas por las contrarias, mismas que no son atendibles por las razones que señala.

Indica que la contestación contraria es totalmente errada, ya que existe total discrepancia entre lo que sostiene en la misma, las actuaciones desplegadas por los demandados y las escrituras y/o títulos a que hace referencia y que son relacionados a los hechos de autos.

El causante don José Lautaro Vargas Vargas (abuelo de uno de sus mandantes) era propietario del terreno de mayor cabida del cual se desprende aquel de 1,85 Ha de propiedad del Señor Silva Castillo.

Este hecho es importantísimo, por cuanto el dominio invocado por la contraria no es originario, sino que justamente derivado de aquel que detenta sus mandantes (descartando la existencia del dominio no inscrito que argumenta después) y que lo adquirió por tradición (modo de adquirir el dominio distinto de la prescripción).





Reconoce que en la escritura de compraventa de 1975 e inscripción a que da origen la misma, lo que se vende es una franja de terreno hacia el mar o como textualmente indica: “... *que el terreno que se vende corresponde a 1,85*

*Hectáreas aproximadamente hacia el mar (colindante con este, o del camino hacia abajo)*”.

Indica que la primera falsedad de las muchas contenidas en la contestación –que resultan incompatibles con lo ya afirmado anteriormente– está en señalar que con posterioridad a dicha compraventa, el demandado Silva Castillo y don José Vargas pactaron que el primero se hacía dueño del terreno excedente que se encontraba arriba del camino.

Lo anterior es no solo es falso, sino que física y jurídicamente imposible:

a) En cuanto a la falsedad, justamente las partes en 1977 efectuaron una rectificación y aclaración de deslindes la cual señala textualmente lo siguiente:

En síntesis, las partes ratifican que lo vendido son únicamente 1,85 Ha ubicadas en Playa Hermosa (desmintiendo lo señalado por la demandada al contestar) modificando solo el límite Norte. En la escritura original se decía que al norte se limitaba con la Sucesión de Mariana Arratia, lo cual se sustituyó por un deslinde con “*José Vargas Vargas y quebrada el Paso de por medio separada por entre dos pinos*”. El resto de los límites son exactamente los mismos de la escritura original y en cuanto a lo que es de interés para este pleito, el límite Oriente, sigue siendo: “*camino público Cahuil que lo separa del resto de la propiedad del vendedor*”.

Se trata de 2 predios distintos uno de Camino Cahuil al mar (Silva Castillo) y otro del Camino Cahuil hacia la Cordillera (mis mandantes). A partir de la acreditación de esta falsedad afirmada en la contestación contraria, toda la defensa de esta se vuelve inútil ya que se funda en hechos falsos:



b) En cuanto a la imposibilidad física está que hace referencia permanente a la existencia de terreno sin inscripción, por cuanto claramente en la escritura de compraventa de 1975, como en la propia inscripción de dominio de la contraria, y en la de su mandante, se señala que el terreno al Oriente del Camino Cahuil es de propiedad de José Vargas, causante de los demandantes y que adquirieron el referido terreno por sucesión por causa de muerte, vía posesión efectiva de la herencia y que se encuentra inscrito a fs 676 N° 962 y fs 677 N° 963 del Registro de propiedad del Conservador de Pichilemu del año 1992, cuyo antecedente es la inscripción de dominio de José Vargas Vargas que data de 1950.

c) En cuanto a la imposibilidad jurídica, independiente de la falsedad de los hechos invocados por la contraria, todo lo que dice es contrario a una norma legal, constituyendo un allanamiento a las demandas deducidas.

De allí en adelante la contestación carece de todo interés jurídico, por cuanto solo da excusas del actuar ilícito del demandado, el cual puede resumirse de la siguiente manera:

*“Que el demandado sostiene que tiene pretensiones carentes de todo título sobre un terreno al oriente de Camino Cahuil al frente del terreno de 1,85 Ha de su propiedad, pero en vez de ocurrir como en derecho corresponde, se aprovechó a sabiendas de un error judicial de cita en un procedimiento judicial ajeno y de una errada anotación marginal practicada al margen de su inscripción de dominio, creyendo que con ello puede engañar a la justicia y hacerse del terreno.*

*Para intentar lo anterior, simuló compraventas con relacionados y cercanos y aportes en dominio para aparentar la concurrencia de terceros que no son que una extensión de él mismo”.*

Como prueba irrefutable de que los contratos son simulados, indica que en vez de oponer la excepción de prescripción y demandar reconvenzionalmente la declaración de prescripción los supuestos actuales



titulares de los derechos ilícitamente cedidos (Inmobiliaria Santa Andrea SPA y Agrícola El Monte EIRL), lo hace el Señor Silva Castillo, quien supuestamente había enajenado dichos derechos.

Lo anterior es una confesión manifiesta de que:

- El Sr. Silva Castillo carece de derechos sobre los terrenos de autos.
- El art. 2505 del C.C impide la prescripción contra título inscrito, por lo que la alegación contraria carece de valor respecto a mis mandantes, ya que a anotación marginal de que se vale la contraria es del 2018.
- Que la opongá Silva Castillo es una prueba irrefutable que las ventas y aportes posteriores son nulos y simulados, mientras que este carece de inscripción sobre los terrenos en cuestión.

Respecto a lo demás, damos por expresamente reiterado lo señalado en la demanda.

**DÉCIMO SEXTO.** Que con fecha 30 de mayo de 2019 y como consta de folio N° 65 y folio N°66, respectivamente **RODRIGO FERNANDO GUERRERO ROMÁN**, abogado, en representación de la demandada doña **MARIA VERONICA SILVA VIVANCO**, de **INMOBILIARIA SANTA ANDREA SPA**, RUT 76.888.192-8, sociedad del giro de su denominación, y **en representación de su misma persona**, y con fecha 18 de junio de 2019 y como consta de folio 72 Rodrigo Fernando Guerrero Román, abogado, en representación judicial de los demandados don **PEDRO ANTONIO SILVA CASTILLO** y **AGRICOLA EL MONTE EIRL**, representada legalmente por don **PEDRO ANDRES SILVA VIVANCO** evacúa, dentro del plazo legal, el trámite de **DUPLICA**, ratificando la contestación de la demanda de nulidad, solicitando que esta sea rechazada, con costas, no aportando nuevos antecedentes que los ya señalados en la dúplica de la acción reivindicatoria.

**DEMANDA REONVENCIONAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA.**



**DÉCIMO SÉPTIMO.** Que a folios N° 51 y 52, **RODRIGO FERNANDO GUERRERO ROMÁN**, abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, cédula nacional de identidad número 15.698.161-3, por la parte demandada don **PEDRO ANTONIO SILVA CASTILLO**, agricultor, Cédula Nacional de Identidad Número 2.536.473-2, y de **AGRICOLA EL MONTE EIRL, RUT: 76.503.772-7**, empresa del giro de su denominación, cuyo representante legal es don **PEDRO ANDRÉS SILVA VIVANCO**, agricultor, cédula nacional de identidad N° 8.788.659-K, ambos domiciliados para estos efectos en Olegario Lazo 1291, San Fernando, interponen **demand reconvenacional de prescripción adquisitiva**, de 6,0917 hectáreas que se encuentran inscritas al margen de la inscripción de fojas 228, N° 343, del Registro de Propiedad del año 1993, del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, en contra de don **MARCOS ALEJANDRO ITURRA VARGAS**, cirujano dentista, cédula nacional de identidad N° 15.117.231-8, domiciliado en Avenida Santa María Número 437, de la comuna de Pichilemu y a doña **MARIA FELICITA CABRERA ORTIZ**, pensionada, Cédula Nacional de Identidad Número 4.129.664-K, domiciliada en Avenida Santa María N° 437, de la comuna de Pichilemu, en virtud de los siguientes argumentos:

Indica que don José Lautaro Vargas Vargas, era dueño de un terreno de **tres cuadras y un cuarto de cuadra más o menos**, el cual inscribió vía minuta a fojas 916 Número 1089 en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Santa Cruz, correspondiente al año 1950. Así en el año 1975 por medio de escritura pública otorgada ante el Notario de Santa Cruz, don José Lautaro Vargas Vargas, vende a su representado una porción o retazo de terreno del cual era dueño el primero, la cual se inscribe en Fojas 228, Número 343, del Registro de propiedad del año 1993, del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.



En dicho momento la escritura menciona que el terreno que se vende corresponde a 1.85 hectáreas aproximadamente hacia el mar (colindante con esté, o del camino hacia abajo). Que desde dicha fecha es decir dese el 20 de marzo de 1975, su representado comienza a hacer posesión de dicho terreno, sin darse cuenta de que en realidad no eran 1.85 hectáreas, sino que a ésta se les sumaba una porción superior a las 6 a 7 hectáreas entre arriba y abajo. Con posterioridad, y en el mismo año 1975 viendo que la extensión era mayor a lo establecido en la respectiva escritura, don José Vargas y su representado acuerdan mantener las cosas tal como están, es decir que el ultimo era también dueño del excedente, es decir se incluye el terreno que estaba hacia arriba del camino, más los excedentes de abajo, y que el primero tenía sin inscripción y hoy poseía don Pedro Silva (desde el año 1975), excluyendo solo una superficie de aproximadamente de una hectárea de terreno hacia arriba donde la contraria ha vendido o cedido partes y un resto hacia abajo desde la quebrada hacia Pichilemu, es decir desde la quebrada hacia el norte.

Agrega que, desde el año 1975 hasta el año 2005 su representado poseyó materialmente con ánimo de señor y dueño la propiedad en cuestión, de forma tranquila, pacífica y sin ningún tipo de perturbación ni clandestinidad, ejerciendo un sinfín de actos en calidad de dueño de ello, es decir por 30 años, sin perjuicio de las accesiones de posesiones que se producirán en sus actuales poseedores y dueños.

Agrega que recién en el año 2006, su representado comienza ver perturbada de cierta forma su posesión a raíz de una serie de hechos irregulares que se evidenciaron por una serie de actos materiales y jurídicos del actual Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, don Juan Pablo Urzúa Ortiz de Rozas, que inscribió mediante cartel parte de la propiedad de don Pedro Silva Castillo y su familia, a pesar de que estaba siendo poseída materialmente por él, a su vez en algunas ocasiones mucha gente intentó



entrar a la propiedad, en actos de matonaje, existiendo causas civiles y penales que dan cuenta de ello, en general se ha intentado clonar los títulos en el Conservador de Bienes Raíces competente, se inscribe por cartel o se hacen rectificaciones de superficie provocando los problemas actuales.

Dentro de las personas que realizaron dichos actos se encuentran los demandados reconvencionales de autos, quienes desde el año 2006 han desarrollado un sin número de actuaciones tendientes a quitarle el terreno que le pertenece por derecho y del cual ha hecho posesión material con ánimo de señor y dueño.

Agrega que a raíz de estos constantes actos que vivió desde el año 2006 (30 años después de estar poseyendo la propiedad), sumado al hecho de que es un adulto mayor, por su tranquilidad decide en el año 2012 de buena fe, revisar, rectificar y regularizar todas las propiedades de las cual es propietario (al menos 10 propiedades en Pichilemu) con el ánimo de solicitar cualquier posible conflicto que puede existir, en especial porque al momento de hacer la compra de dichas propiedades no existía la exactitud que existe actualmente en cuanto a la medición de los terrenos, deslindes y superficies, ya que por el contrario todo era bajo parámetros aproximados, logrando regularizar las propiedades que lo necesitaban, se da cuenta de la existencia de la causa V - 96 - 2001, que fue seguida ante el señor Juez de Letras en lo Civil de Pichilemu, que ordeno inscribir en su título las 6,0917 hectáreas en cuestión, que corresponderían a un excedente de arriba. Al ver dicha situación su representado se queda tranquilo, por el hecho de que consideró que los demandados reconvencionales, actuando de buena fe, y en consideración y a sabiendas de que él era dueño y poseedor material de los excedentes al 1.85 hectáreas, esto es las 6,0917 hectáreas en cuestión, le habían ahorrado un trámite, por lo cual ya no era necesario regularizar dicha propiedad, tratando de inscribir los excedentes solo hacia el mar.





Indica que, con posterioridad, en el mes de julio del año 2012 su representante vende en partes iguales a doña María Verónica Silva Vivanco y Rodrigo Fernando Guerrero Román, una propiedad de la cual era dueño, ubicada en Playa Hermosa, de la Comuna de Pichilemu, de una superficie aproximada de 6,917 hectáreas (cuando en realidad debería decir 6,0917 hectáreas), todo mediante instrumento Publio, el cual está inscrito a fojas 951 N° 774, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Es decir, su representado primeramente poseyó por más de 30 años la propiedad de autos, y a esto se le suma el hecho de que la causa V - 96 - 2001, ordena inscribir dichas hectáreas en la escritura correspondiente a su representando, por lo que fue poseedor material de dicha propiedad desde el año 1975 hasta el año 2012, asimismo es poseedor inscrito desde el año 2012 a la fecha.

Hace presente que recién en el año 2012 el terreno antes mencionado obtuvo su primera inscripción (la que fue a nombre de su representado), pero aun antes de ello el modo de adquirir dicho dominio fue la posesión material de ella, por un periodo superior a 5 años, situación que en la especie se cumple a cabalidad, ya que poseyó por 30 años dicho bien, de forma tranquila, de buena fe, sin clandestinidad, pacífica, y sin ningún tipo de perturbación, por lo que es del todo claro la existencia de los requisitos que se solicitan para la dictación de la prescripción adquisitiva.

Indica que como se puede ver en la especie se cumplieron con creces los plazos interpuestos por la ley, por medio de la cual su representado ha poseído la propiedad de forma tranquila, pacífica, ininterrumpida, sin suspensión ni perturbación, libre de clandestinidad y violencia por lo que es indispensable la declaración de prescripción adquisitiva de ella.

Requiere en definitiva se declare la prescripción adquisitiva de 6,0917 hectáreas que se encuentran inscritas al margen de la inscripción de fojas 228,





Nº 343, del Registro de Propiedad del año 1993, del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, por haber poseído por más de 30 años la propiedad con ánimo de señor y dueño de forma tranquila y pacífica, con expresa condenación en costas.

**DÉCIMO OCTAVO.** Que con fecha 18 de junio de 2019 y como consta de folio Nº 71, el abogado don José Gonzalo Bustos Coli, contesta, dentro de plazo las demandas reconvencionales de prescripción adquisitiva interpuestas por Agrícola El Monte EIRL y Pedro Silva Castillo, solicitando su total rechazo con expresa condena en costas, en atención a los siguientes fundamentos.

A.- Incompatibilidad entre defensa y demanda reconvencional.

Primeramente, analiza la situación de las partes frente al objeto litigioso.

1. Conforme a las inscripciones de dominio y los contratos celebrados que son objeto de las acciones deducidas su parte, la demandada principal tenía la siguiente posición jurídica:

a) Pedro Silva Castillo aparece transfiriendo la totalidad de sus supuestos derechos sobre el terreno de propiedad del actor principal a su hija María Verónica Silva Vivanco y al abogado compareciente don Rodrigo Guerrero Román. Así las cosas, el Sr. Silva Castillo carecería de legitimación activa para reclamar dominio alguno sobre bienes que supuestamente enajenó, ya que su posesión inscrita no estaría vigente por evento de haber transferido sus derechos.

b) María Verónica Silva Vivanco y Rodrigo Guerrero Román aparecen vendiendo y aportando sus supuestos derechos a Inmobiliaria Santa Andrea SpA y Agrícola El Monte EIRL. Así las cosas, al igual que Silva Castillo, ni Silva Vivanco ni Guerrero Román tendrían legitimación para reclamar



dominio alguno ni prescripción, por cuanto sus inscripciones no están hoy vigentes en relación al objeto del litigio.

c) Supuestamente, Inmobiliaria Santa Andrea SpA y Agrícola El Monte EIRL, serían los titulares de la inscripción vigente con que la contraria pretende disputarle dominio al actor principal, en proporción de un 50 % c/u.

Esto era lo propuesto por la contraria conforme a las inscripciones y contratos celebrados que son impugnados por el actor principal.

Pese a lo anterior, si se analiza la estructura de defensa y de reconvencción opuesta, como también los supuestos facticos en que se afirman estas, se verá que prácticamente se allanó a las demandas principales:

a) Inmobiliaria Santa Andrea SpA -supuesto titular de la inscripción vigente - solo contestó la demanda y no demandó reconvencionalmente la prescripción adquisitiva del predio.

b) Pedro Silva Castillo -quien supuestamente había trasferido el dominio y posesión-, reconviene con la prescripción. Esto importa un doble efecto jurídico: en cuanto a la demanda principal, es una confesión que las enajenaciones que realizó son simuladas - tanto a su hija como a Guerrero, como también las posteriores-, siendo él, quien realmente pretende el predio y que ocultó o disfraza sus ilegítimos actuare.

c) Como corolario de lo anterior, solo uno de los supuestos comuneros contendientes -Agrícola El Monte EIRL- ejerció la acción de declarativa de prescripción adquisitiva para intentar consolidar sus ilícitas pretensiones.

Claramente, las actuaciones procesales de estos 3 demandados son incompatibles, ya que la defensa de un comunero descarta la posesión invocada por el otro, mientras que la demanda de Silva es incompatible con la reconvencional de la EIRL.

En términos sustantivos, tales actuaciones importan una confesión de la simulación denunciada.



En términos procesales, solo pueden efectuarse alegaciones incompatibles de manera subsidiaria, sin embargo, la formulación de alegaciones incompatibles por la misma defensa y en paralelo, por aplicación del principio de preclusión procesal, acarrea el rechazo de ambas pretensiones y, en lo que respecta a este litigio y sus alegaciones de fondo, la necesidad de acoger las demandas principales de reivindicación y de nulidad, a las cuales se ha allanado la contraria tácitamente, conforme a lo explicitado.

B.- Hechos falsos afirmados en la reconventional.

1.- Sobre este punto, señala expresamente que nada tiene que ver con la controversia lo ocurrido en 1975, ya que la compraventa de dicha fecha, como también la rectificación de la misma de 1977, claramente dicen relación con las 1,85 Ha vendidas al Sr. Silva Castillo y que se ubican al poniente del camino Cahuil, es decir, a partir de dicho camino, pero en dirección al mar, sobre las cuales nada pretende su mandante y que son las únicas amparadas por la inscripción de dominio de Silva Castillo.

2.- No es efectivo que el terreno ubicado hacia arriba del camino (del camino Cahuil al oriente) carecían de inscripción. Estos se encontraban inscritos desde 1950 a fojas 916 vta N° 1.089 del Registro de Propiedad del Conservador de Santa Cruz en favor del causante de mis mandantes, don José Lautaro Vargas Vargas. Dominio que es reconocido expresamente por el Sr. Silva Castillo tanto en la escritura de 1975, como en su rectificación de 1977, ya que en ambas se señala como límite oriente de las 1,85 Ha de su propiedad: “camino público Cáhuil que lo separa del resto de la propiedad del vendedor”. El resto de la propiedad del vendedor es el terreno que reivindica mi mandante y que la contraria torcidamente pretende, cosa que, incluso reconoce, al alegar una improcedente prescripción adquisitiva.

3. Nadie ha reconocido ningún tipo de intercambio de terreno, muy por el contrario, es Silva Castillo, quien por medio de su propia inscripción de



dominio reconoce el dominio de sus mandantes, al indicarlos como parte del límite oriente de su propiedad. Así que no es efectivo que la contraria haya poseído el referido terreno desde 1975 (de hecho, como confiesa más adelante, toda su tesis se basa en una errada anotación marginal del 2012 que carece de valor jurídico).

4. Indica que, los únicos actos ilícitos han corrido por parte de los demandados principales, algunos de los cuales han presentado la improcedente reconvención que por este acto contesta.

5. En el incoherente relato contenido señala que entre 1975 y el 2005 habría poseído materialmente en forma tranquila y pacífica, sin embargo, reconoce al mismo tiempo que no tenía inscripción alguna que lo amparara. Es más, el título del Sr. Silva Castillo, entre 1975 y el año 2012, reconoce expresamente que el terreno del litigio es de propiedad de sus mandantes, encontrándose el mismo inscrito a nombre del causante don José Vargas desde 1950 y a nombre de sus representados que lo adquirieron mediante posesión efectiva de la herencia, que data de 1992.

6. El actor reconvencional reconoce que tomó conocimiento de los autos V-96-2001 incoado por el actor principal para rectificar la superficie del terreno objeto del litigio en el año 2006, es decir, confiesa que actuó de mala fe, ya que una sola lectura del mismo permitía determinar que el procedimiento era incoado por los demandantes principales y tenía por objeto rectificar la superficie (lo cual no altera ningún deslinde) de las 6,0917 Ha de su propiedad (camino Cahuil al oriente) y que, por ende, nada tenía que ver las 1,85 Ha del actor reconvencional (de camino Cahuil al poniente). Solicitando encarecidamente que el tribunal tenga presente esta confesión espontánea ya que prueba la mala fe, es decir, que al enajenar en el 2012 y posteriormente, tenía pleno conocimiento de causar daño o injuria a la propiedad ajena.



Agrega que al 2012 ya se había solicitado la rectificación del error de cita de la sentencia dictada en los autos V-96-2001, por lo tanto, el actor reconvenicional actuó a sabiendas que la anotación marginal en su título no le pertenecía y era ajena. A mayor abundamiento, el Conservador de Pichilemu en uso de las facultades correctoras dejó constancia de aquello con fecha 05.10.12

Agrega que sostiene la contraria que “se quedaba tranquilo porque entendió que sus mandantes le habían ahorrado un trámite” (esto ya en el 2012), todo esto en referencia a que a sabiendas que la anotación marginal en cuestión era un error de hecho y cita del tribunal, prefirió callar en espera de que nadie se diera cuenta del mismo y enajenó a sabiendas citando títulos ajenos. Aseveración no solo es inverosímil y absurda, porque basta leer la sentencia dictada por el Juzgado de Pichilemu en los autos en cuestión y ver que nada de lo sostenido por la contraria es verdad, sino que constitutiva de un alegato de ignorancia de la ley.

8. No es efectivo que el demandante reconvenicional cumpla con los requisitos de la posesión, ni de la prescripción.

II.- El derecho, excepciones, alegaciones y defensas.

A.- Falta de legitimación activa.

Su mandante acompaña sus títulos de dominio, los cuales no son objetados en contrario por la demandada y actora reconvenicional, quien tampoco controvierte su condición de dueña, por el contrario, responde con una acción de prescripción reconvenicional.

Que reconocimientos envuelve el ejercicio de dicha reconvenición:

Indica que su sola deducción es el reconocimiento pleno de los derechos de la demandante principal, en contrapartida de la destrucción de sus pretensiones carentes de soporte sustantivo.



Pedro Pablo Silva y Agrícola El Maiten EIRL (actores reconvencionales) reconocen que el retazo de terreno en cuestión es de propiedad del demandado reconvencional, la cual está amparada por una inscripción de dominio no objetada y que es plena prueba en su contra.

Conforme a la teoría de la posesión inscrita los derechos se prueban por la competente inscripción (art. 924 del C.C.), mientras que el art.2505 del C.C establece que contra título inscrito –el de sus mandantes desde 1950 con accesión de posesiones o desde 1992 desde la posesión efectiva de la herencia- no cabe prescripción alguna, salvo que haya otro título inscrito.

Pedro Pablo Silva ejerce una acción imposible, ya que no puede adquirir por prescripción algo que ni siquiera posee, la anotación marginal de la que se vale ni siquiera constituye posesión, no puede demandar alguien quien no tiene título vigente en relación al objeto del litigio.

En lo favorable reconoce el dominio de su mandante (sin tener el actor reconvencional una posesión inscrita que funde su alegación de prescripción) y reconoce que las ventas posteriores son simuladas.

Respecto a la acción de Agrícola El Monte EIRL, alega la falta de legitimación activa por cuanto no invoca su propia tenencia material, sino la ajena que supuestamente tuvo Silva Castillo –confesando que nunca ha tenido ni siquiera la tenencia material del bien- y demanda pidiendo que se declare la prescripción adquisitiva no en favor de su inscripción que data del año 2018, sino de aquella no vigente de Silva Castillo –anotación marginal con que la contraria pretende fundar sus pretensiones-.

B.- Falta de legitimación pasiva.

Al respecto aclara que la contraria, en varios párrafos hace referencia a terrenos no inscritos (cuya existencia no es parte de la Litis), otros cercanos a la playa (de camino Cahuil hacia el mar). Nada de eso debería ser materia de estos autos y no se entiende porque lo trae a colación.



Sin perjuicio de ello, siguen presentes en la reconvencional contraria, por lo que todas las referencias a terrenos ajenos a aquel que disputa su mandante y que carecerían de dueño particular están sujetos al art 590 del C.C, debiendo deducir su demanda la contraria en contra del Fisco de Chile o sus propietarios particulares de haberlos. No es su mandante su legítima contradictora en tal materia.

El actor principal disputa el terreno que señala su inscripción de dominio, rol de avalúo 1129-32 separado de aquel de propiedad del actor reconvencional, Camino Cahuil de por medio, como expresamente lo dice la inscripción del centro del título en que se ampara la contraria.

C.- Falta de requisitos de la posesión invocada por el actor.

Encontrándose amparado por una inscripción de dominio en su favor se debe aplicar las normas que regulan la posesión inscrita para analizar esta materia:

1.- Inexistencia de tenencia o corpus.

Todas las alegaciones contrarias de haber supuestamente tenido en su poder el retazo de terreno disputado desde 1975 hasta la fecha carecen de realidad en los hechos:

a.- Tanto la escritura de 1975, como la de 1977 y su inscripción de dominio hasta el 2012 reconocen plenamente los derechos de su mandante señalándolo como deslinde oriente camino Cahuil de por medio -más adelante se analizará la anotación marginal del 2012 y las posteriores.

b.- La posesión invocada por la contraria no es originaria, sino que, derivada de su mandante, pero referida a otro predio (las 1,85 Ha situadas de camino Cahuil hacia el mar, que no es aquel objeto de este litigio).

c.- Agrícola EIRL es una empresa individual de Responsabilidad Ltda, constituida por Pedro Silva Vivanco, quien en su demanda confiesa que





nunca hay tenido la tenencia material, al invocar la supuestamente efectuada por Silva Castillo.

Sin perjuicio de lo señalado, reforzado por otros hechos señalados en su acción, la tesis contraria no tiene relevancia jurídica.

La contraria está confesa de que pretende un bien ajeno y sobre el cual su real propietario –el actor principal- tiene inscripción vigente.

En este punto cita textualmente a la contraria: *“Es decir, mi representado primeramente poseyó por más de 30 años la propiedad de autos, y a esto se le suma el hecho de que la causa V-96-2001, ordena inscribir dichas hectáreas en la escritura correspondiente a mi representado, por lo que fue poseedor material de dicha propiedad desde el año 1975 hasta el año 2012, asimismo es poseedor inscrito desde el año 2012 a la fecha”*.

En este párrafo se resume la tesis contraria, misma que está llena de hechos falsos, contradictorios y contrarios a norma legal expresa:

- a) No es efectivo que poseyó la propiedad por más de 30 años y de hecho, su título hasta el día de hoy –expresamente en la inscripción del centro- reconoce el dominio de mi mandante.
- b) No es efectivo que en la causa V-96-2001 se haya ordenado inscribir dichas hectáreas en la escritura correspondiente al Sr. Silva Castillo.

Es todo lo contrario, dicho expediente recae sobre una solicitud de rectificación de superficie en favor de su mandante y en relación a su título. Sólo un simple error de tipeo y una inadvertencia receptorial permitieron que equivocadamente se anotara al margen de la inscripción contraria –no de la escritura como sostiene este-, sin tener nada que ver con la misma, cosa que la actora reconvencional reconoce que supo desde siempre.

- c) Dicha anotación no constituye posesión inscrita alguna, sin embargo, la contraria confiesa que recién en el 2012 asume que comienza su posesión inscrita –en su errado parecer jurídico.



Respecto a la deducida por Agrícola el Monte EIRL, en su reconvención se habla de la tenencia material de Silva Castillo -negando la propia- y cita una inscripción ajena y no vigente para justificar su demanda, negando su propia tenencia material, como también su título inscrito. Finalmente, siendo comunero de Santa Andrea SpA, tampoco podía poseerla exclusivamente, eliminando toda posibilidad de posesión.

## 2.- Inexistencia de ánimo.

Se trata de la voluntad especial de poseer con ánimo de señor o dueño.

La tesis mayoritaria señala que la misma debe observarse en el título y no lo constituyen los actos materiales de apoderamiento (que invoca el actor).

## 3.- El actor reconvencional no es poseedor regular de la cosa.

La posesión regular es la que procede “de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión; además, si el título es traslativo de dominio, es necesaria la tradición”.

Como se aprecia son 3 elementos los que constituyen la posesión regular, ninguno de los cuales concurren en los actores reconvencionales:

### 3.1.- Inexistencia de Justo Título.

Aquí viene el primer vacío de la demanda, ya que no se invoca ningún título para justificar su supuesta posesión.

No se trata siquiera de si el título en cuestión es justo o injusto, sino que en toda la reconvencional no se habla de ningún título que ampare la pretensión contraria.

La actora, reiteradamente señala que se transformó en poseedor inscrito en el año 2012, aquella referencia es efectuada a la anotación marginal errónea que, en el año 2012, se hizo al margen de la inscripción de dominio del Sr. Silva Castillo -inscripción que se limita a las 1,85 Ha vendidas por el causante de su mandante en 1975 y excluye expresamente al predio objeto de este



pleito-. Para determinar cuál es el supuesto título que alega la contraria, debe examinarse dicha anotación marginal al 2012:

Expresamente la anotación marginal habla de rectificación y hace expresa referencia a la sentencia dictada en los autos voluntarios V-96-2001 sobre rectificación de superficie, siendo dicha gestión voluntaria y no otra cuestión LA CAUSA QUE DA ORIGEN A LA REFERIDA ANOTACIÓN MARGINAL y que no tienen por objeto atribuir dominio alguno.

Indica que el procedimiento voluntario incoado por sus mandantes no es apto para atribuir dominio alguno, esta gestión solo tiene por objeto medir la superficie del terreno su propiedad y actualizar dicha superficie en la inscripción de dominio.

Señala que para desgracia del actor reconvencional, la inscripción del actor principal del centro recae sobre el terreno en disputa, no así la de ellos que se refiere a las 1,85 Ha del camino de Cahuil hacia el mar. Además, una simple lectura de la petición voluntaria en cuestión demuestra que tanto la solicitud como la sentencia original y rectificatoria se refieren a la inscripción de su mandante, ya que el actor reconvencional ni siquiera es parte de la misma.

La anotación marginal que esgrime la contraria no es verdadera, la anotación solicitada, requerida y ordenada en los referidos autos voluntarios es en relación al título de su mandante, siendo la que esgrime la contraria falsa, ya que solo emana de un error de cita ya suficientemente explicado y corregido en el mismo. Además, entre el 2012 y 2018 carecía de valor porque el Conservador expresamente estableció que la misma no tenía relación con la inscripción del centro.

Agrega que recién el 06 de marzo de 2018 la contraria obtuvo con engaño que el Conservador cancelara la anotación que evidenciaba la carencia



de valor de la anotación marginal errada del 2012 y, por ello, practicó una nueva anotación marginal pretendiendo apropiarse ilícitamente de los terrenos de su mandante.

Indica que la falsedad de la anotación queda de manifiesto cuando se solicita una nueva en 2018 para intentar respaldar la falsa del 2012. La verdad es que ninguna de ellas tiene valor jurídico alguno en materia de posesión.

La anotación marginal del 2012 no es válida. Al respecto reitera lo señalado anteriormente, pero agregando que es en este procedimiento y los penales anexos al mismo, donde se corregirá la falta de validez de lo actuado por la contraria.

Comparando las situaciones de las partes, su mandante tiene por título el modo de adquirir posesión por causa de muerte, mientras que el actor reconvenicional no invoca ninguno que le concediera la posesión. Esto es claro en relación a Silva Castillo -que carece de todo título-, lo extraño es que Agrícola El Monte EIRL invoque lo mismo -no siendo titular de la referida inscripción.

Inexistencia de buena fe (mala fe comprobada). Indica que del solo texto de la reconvenicional aparece que el Sr. Silva Castillo como sus simulados adquirentes actuaron de mala fe, la que, incluso se presume a su respecto, en relación a la escritura de 1975 y rectificación de 1977: pese a que ambas, al igual que la inscripción de dominio de Silva Castillo, señalan expresamente que el limite Oriente de las 1,85 Ha que se le vendieron es el camino Cahuil, que lo separa justamente del predio de propiedad de su mandante objeto de estos autos, sostiene lo contrario. Esto envuelve un error de derecho, ya que alega que habría un “pacto verbal” por el cual el causante de sus mandantes le habría cedido gratuitamente dichos terrenos. Los errores de derecho son 3:



La existencia de tratos de palabra para transferir inmuebles: la compraventa de bienes raíces es un contrato solemne que requiere de escritura pública conforme al art. 1802 inciso 2° del C.C. La falta de escritura se sanciona con la nulidad absoluta conforme al art. 1682 del C.C. Con esta defensa la contraria se allanó a nuestra demanda de nulidad. Confiesa no tener documentos ni inscripciones que acrediten su defensa. La ley le prohíbe suplir dicha prueba por otra conforme al art 1701 del C.C y se les mira como no ejecutados o no celebrados. Las donaciones de bienes raíces deben efectuarse por escritura pública, previa insinuación y pago de los impuestos correspondientes, de lo contrario no existen o no valen, conforme al art 1400 del C.C.

Así las cosas, amén de ser falsos los hechos señalados por la contraria, resulta que constituye un error de derecho en cuanto a la compraventa y la donación, títulos que no posee y que no existen en la materia, pero cuyo error de derecho igualmente alega, constituyendo en su contra la presunción de mala fe del art 706 del C.C.

Respecto a la anotación marginal errónea hecha en su inscripción sostiene la contraria que “se quedaba tranquilo porque entendió que sus mandantes le habían ahorrado un trámite” (esto ya en el 2012), todo esto en referencia a que a sabiendas que la anotación marginal en cuestión era un error de hecho y de tipeo del tribunal, prefirió callar en espera de que nadie se diera cuenta del mismo y enajenó a sabiendas citando títulos ajenos. Esta confesión contenida en la reconvención contraria ahorra toda prueba en relación a su mala fe, pero igualmente corresponde a un error de derecho, ya que no siendo peticionario de la gestión voluntaria y teniendo una supuesta pretensión contrapuesta a la misma, a lo menos desde el año 2006 en que confiesa haberse enterado de ella, lo que le correspondía era ejercer la oposición por legítimo contradictor del art 823 del CPC, para hacer valer sus



supuestos derechos –que no tenía ninguno-. El guardar silencio sobre un error manifiesto y creer que podía aprovecharse de ello es un ilícito civil plenamente confesado en su reconvencional y defensa.

El resto de las ilicitudes que demuestran su mala fe constan de los actos y sus negociaciones entre relacionados a precios irrisorios, objetadas mediante nuestra acción de nulidad.

Inexistencia de título traslativo de dominio y, por ende, de tradición. Indica que este requisito está ligado a la inexistencia de título ya tratado anteriormente, sin embargo, va directamente al análisis de la anotación marginal que la contraria mal utiliza para fundar sus pretensiones injustificadas. Señala que para que la tesis de la posesión regular contraria fuera efectiva, la contraria debería haber sido parte de dicho procedimiento o ser parte de la herencia –como heredero o cesionario de derechos- y haberse dictado un auto de posesión efectiva en su favor. Aquí no estamos frente a un tema de títulos constitutivos de dominio ya que la contraria no alega ocupación –improcedente contra posesión inscrita-ni accesión. Tampoco se debate sobre título traslativo de dominio, ya que el único que posee la contraria se limita a 1,85 Ha y reconoce expresamente que está separado del predio de su mandante por el camino Cahuil. No hay títulos declarativos de dominio, como sentencias sobre derechos litigiosos, transacciones o sentencias de adjudicación.

La sucesión por causa de muerte es un modo de adquirir el dominio que empuja a los herederos y sus cesionarios, quienes adquieren la posesión legal de la herencia –al morir el causante- y luego la posesión efectiva de la herencia.

Ninguna es argumentada por la contraria, ni estas son títulos traslativos de dominio, por lo que las anotaciones marginales que emanan de la misma como sus inscripciones no son tradición, sino solamente requisitos





de publicidad para la mantención de la historia de la propiedad raíz, ya que el modo de adquirir que opera en este caso es sucesión por causa de muerte.

Así las cosas, la contraria carece de título, la inscripción que alega carece de título traslativo de dominio que la ampare y emana de un procedimiento voluntario ligado a una herencia que no integra y cuyas anotaciones marginales o inscripciones no son tradición, sino requisitos de publicidad para la mantención de la historia de la propiedad raíz, ya que el modo de adquirir es sucesión por causa de muerte, que no le beneficia al no ser heredero.

Conforme a lo señalado, ninguno de los actores reconvencionales tiene ningún requisito para ser considerados poseedores regulares, sino más bien, en el evento de acreditar tenencia material, serían meros tenedores.

D.- Falta de requisitos de la prescripción invocada.

D.1.- Pedro Silva Castillo.

1.- No tiene posesión inscrita:

Como aparece del texto de su inscripción, este vendió la totalidad de sus supuestos derechos antes del inicio de este proceso y no tiene inscripción alguna vigente respecto al predio objeto de este pleito. Así lo señala en la rectificación del 6 de marzo de 2018. Nada puede prescribir en su favor. Además, la anotación marginal en que funda su acción reconvencional no es verdadera, válida ni constituye tradición por emanar de un procedimiento voluntario ligado a una herencia que no integra.

2.- Que la posesión sea continua, no interrumpida. Sin perjuicio de que carece de toda posesión y de que la anotación marginal que enarbola no es tradición (no confiere posesión), el error manifiesto del que pretende valerse fue corregido temporalmente por el Conservador de Pichilemu quien con fecha 5 de octubre de 2012 anotó en el título que la subinscripción del 2012 carecía de valor.



Con ello, claramente el Conservador anuló la anotación marginal del 2012, porque nada tenía que ver la misma con la inscripción del Sr. Silva Castillo, ya que emanaba de la Gestión voluntaria V-96-2001 incoada por sus mandantes. Tal anulación fue llanamente aceptada por la contraria, hasta el 6 de marzo del 2018, en que, mediante engaños, la exhibición parcial de la sentencia original –que contenía el error de cita de la inscripción nuestra- y sin decreto judicial alguno que lo ordenara, obtuvo una nueva anotación marginal, la cual expresamente dejó sin efecto la corrección efectuada el 5 de octubre del 2012. Así las cosas, la vigencia de dicha anotación no ha sido continua y, por ello, en agosto de 2015 bajo los autos V-14-2015 es que intentó el actor reconvencional rectificar superficie, reconociendo expresamente en el año 2015 que el límite entre su predio y el de sus mandantes es el camino a Cahuil, quitando así de todo fundamento a su reconvencional y confesando expresamente que al 2015 no poseía ninguna porción del terreno de su mandante.

En resumen, no tuvo anotación alguna en su favor entre octubre del 2012 y marzo del 2018, en el tiempo intermedio vendió sus inexistentes derechos careciendo de toda inscripción y, además, reconoció judicialmente el 21 de agosto de 2015 que su terreno se separaba del nuestro por el camino a Cahuil (echando por tierra que el título de las 1,85 Ha abarcaba terrenos objeto de este litigio).

3.- Que la posesión haya durado cierto lapso de tiempo. Es irrelevante analizar esto porque Silva Castillo carece de toda posesión.

D.2.- Agrícola El Monte EIRL. Es el único comunero que dedujo reconvencional de prescripción, por lo que su supuesta posesión no es exclusiva.

1.- No demanda en base a su posesión inscrita. Su demanda tiene un defecto insalvable, no demanda en base a su inscripción, sino que pide la



prescripción en favor de Silva Castillo. En su demanda dice que la posesión es de Silva Castillo, negando la propia (admitiendo lo simulado de la transferencia en su favor), la cual data recién de 2018, pero que no fundamenta su reconvención.

2.- Que la posesión sea continua, no interrumpida. Al demandar en base a la posesión no vigente de Silva Castillo, reconoce que no tiene posesión alguna, salvo un título simulado.

3.- Que la posesión haya durado un cierto lapso de tiempo. La inscripción de Agrícola El Monte EIRL -que no funda su reconvencional-, ni siquiera tiene un año de vigencia ya que data del 2018.

Finalmente requiere se tenga dentro de plazo, por contestadas las demandas reconvencionales en juicio ordinario, de declaración de prescripción adquisitiva, desechándolas con expresa condena en costas.

**DÉCIMO NOVENO.** Que con fecha 27 de junio de 2019 y como consta de folio N° 76 Rodrigo Fernando Guerrero Román, abogado, en representación de los demandados principales y demandantes reconvencionales don **PEDRO ANTONIO SILVA CASTILLO** y **AGRÍCOLA EL MONTE EIRL**, representada legalmente esta última por **don PEDRO ANDRÉS SILVA VIVANCO**, evacua el trámite de **RÉPLICA RECONVENCIONAL** de prescripción adquisitiva, ratificando todo lo expuesto en la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta, solicitando sea acogida en todas sus partes, con expresa condenación en costas, y, asimismo, en agregar las siguientes consideraciones:

Que en la respectiva contestación de la demanda reconvencional, la contraria señala que el señor **PEDRO SILVA CASTILLO**, no tendría legitimación activa para solicitar la correspondiente prescripción adquisitiva, parece ser que la contraria olvida el hecho que en su demanda principal, intenta declarar nula la compraventa efectuada entre el señor Pedro Silva



Castillo, y Doña María Silva Vivanco, y Rodrigo Guerrero Román, hecho que claramente afecta a su representado, y que a su vez le otorga legitimación para hacer valer los derechos que le corresponde. Asimismo, es del todo lógico que, siendo su representado padre de María Silva Vivanco, este no haga las gestiones necesarias para demostrar que estuvo por más de 30 años poseyendo lo que éste vendió, posesión que fue tranquila, pacífica, libre de todo vicio o clandestinidad, e ininterrumpida, ejerciendo actitudes de señor o dueño, lo que lo llevo a adquirir por prescripción.

Siguiendo esta misma línea Agrícola El Monte EIRL, si invoca su propia posesión, y más aún la accesión de posesiones, ya que hace valer sus derechos a través del tiempo poseído por don Pedro Silva Castillo, pero más aún hace valer sus derechos a raíz del tiempo poseído por don Pedro Silva Castillo, tal como lo establece nuestra legislación, en el artículo 717 del Código Civil, específicamente en su inciso segundo.

Hacer presente que la contraria fundamenta gran parte de sus pretensiones en el supuesto hecho de tener una “posesión inscrita”, la cual se adquirió por medio de una causa voluntaria, es decir la V - 96 - 2001, causa que incurrió en una serie de irregularidades, la cual a pesar de ser voluntaria en ningún momento se notificó a los terceros colindantes, para que estos pudieran hacer valer sus derechos.

Indica que, en relación a la prescripción adquisitiva, este debe cumplir una serie de requisitos para que sea procedente, todos los cuales se cumplen totalmente, primeramente, por el señor Pedro Silva Castillo, Luego Por Doña María Silva Vivanco, Don Rodrigo Guerrero Román, y posteriormente por Inmobiliaria Santa Andrea Spa, Y Agrícola El Monte Eirl.

Señala que la contraria en su contestación argumenta que no se cumplirían los requisitos de la posesión regular por parte de sus representados, por estos no tener un justo título pero en el inexplicable caso



que este tribunal así lo considere, hace presente que la posesión irregular no requiere de un justo título, y como tal requiere de la posesión de la cosa por un lapso de tiempo mínimo de 10 años, situación que con creces su cumple en autos, como así con el resto de requisitos que contempla el artículo 2510 del Código Civil.

Sus representados de buena fe, sin ningún tipo de violencia, clandestinidad, con ánimo de señor y dueño, sin ningún tipo de interrupción han poseído por más de 30 años la propiedad de autos.

Finalmente requiera se tenga por evacuado el trámite de réplica de la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva, declarando la prescripción adquisitiva de sus representados de la propiedad de autos, con expresa condenación en costas.

**VIGÉSIMO.** Que con fecha 05 de julio de 2019 y como consta de folio N° 78 José Gonzalo Bustos Coli, evacúa el trámite de la **DUPLICA** la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva interpuestas por Agrícola El Monte EIRL y Pedro Silva Castillo, solicitando el rechazo de la misma, con costas, en atención a los siguientes fundamentos:

**I.- En cuanto a los hechos:**

Indica que el actor no controvierte en materia substancial ni pertinente ni la incompatibilidad denunciada entre su defensa y la reconvencional ejercida, como tampoco contradice los hechos señalados en la contestación

**II.- En cuanto a la falta de legitimación activa de Pedro Silva Vivanco.**

**A.- Aceptación de los hechos que fundan la falta de legitimación activa.**

Señala que la actora no contradice en forma substancial y pertinente el hecho de carecer el actor reconvencional de inscripción vigente en relación al terreno objeto de la Litis, razón por la cual, deberá tenerse por no controvertido y expresamente aceptado dicho hecho.



**B.- Falta de entendimiento por parte de la actora de las normas básicas acerca de la legitimación activa en materia de prescripción adquisitiva: Error de derecho y alegación de ignorancia de la ley.**

En el párrafo 1) de su réplica, la demandada reconvenicional para explicar porque demanda por el Sr. Silva señala *“parece ser que la contraria olvida el hecho que, en su demanda principal, intenta declarar nula la compraventa efectuada entre el señor PEDRO SILVA CASTILLO, y doña MARÍA SILVA VIVANCO y RODRIGO GUERRERO ROMAN, hecho que...”*.

En resumen, explica, cree o pretende que cualquiera que es objeto de una acción de nulidad puede alegar prescripción adquisitiva, sin importar su posición en relación al objeto litigioso. Esto es un error de derecho.

Como se aprecia, la contraria confunde 3 cosas distintas, cuales son, la legitimación activa y pasiva de las siguientes acciones:

- Nulidad
- Reivindicatoria
- Prescripción adquisitiva.

No todos los legitimados pasivos de una acción de nulidad, son legitimados activos para alegar prescripción adquisitiva.

La acción de nulidad se encuentra regulada en los artículos 1681 y siguientes del C.C. Cuando esta acción se dirige en relación a un contrato, sólo puede ejercerse en contra de los contratantes, sus herederos y cesionarios.

Si se produce la nulidad, por efecto de las prestaciones mutuas, las partes se retrotraerán al estado anterior de la celebración del contrato (art. 1687 C.C), por lo tanto, para recuperar la cosa no se requiere reivindicación si la cosa está en poder de los contratantes. Sin embargo, si la cosa ha sido enajenada a un tercero, **la nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores** (art.1689 del C.C). Dicho tercero



será parte de la acción reivindicatoria y no necesariamente de la acción de nulidad. Dichas acciones pueden ejercerse conjuntamente al ser compatibles (art 17 y 18 del CPC).

La acción de nulidad absoluta prescribe en 10 años.

Establecido lo anterior, que el Sr. Silva sea objeto de acción de nulidad como ejecutor o contratante de un acto jurídico nulo, no le da legitimación activa alguna para obtener una declaración de prescripción en favor de una posesión inscrita que no tiene actualmente y que nunca tuvo como claramente se señala y explica al contestar la demanda reconvencional, cosa que no es controvertida por la contraria.

La acción de prescripción adquisitiva de un inmueble solo puede ser incoada por el poseedor inscrito actual del objeto litigioso, condición que no posee SILVA CASTILLO y que su defensa ratifica por medio de su réplica. Dicha condición es independiente a ser o no objeto de una acción de nulidad (respecto a la cual puede alegarse prescripción extintiva si esta es procedente).

De hecho, dentro de la estructura legislativa se demanda nulidad a las partes del contrato y reivindicación al tercero poseedor, quien no es necesariamente un contratante objeto de acción de nulidad. Ese “tercero poseedor”, es quien puede alegar reconvencionalmente prescripción, pero para ello debe ser un tercero y estar en actual posesión del bien.

## **II.- En cuanto a la falta de legitimación activa de Agrícola El Monte Eirl.**

En un escueto párrafo 2º el actor sostiene que Agrícola El Monte EIRL si alega su propia posesión, sin embargo, no corrige la reconvencional ni el petitorio de la misma, el cual, como se indicó al contestar la demanda, habla de la posesión del Sr. Silva y pide la declaración de prescripción adquisitiva en favor de la inscripción de este (que no está vigente en la anotación





marginal que da origen a este litigio) haciendo imposible su acogimiento por no ser titular de la misma ni estar vigente.

Agrícola El Monte EIRL debió corregir su demanda y pedir en favor de su inscripción de dominio no una ajena y no vigente. Con esto se allana a la excepción opuesta.

Respecto a la accesión de posesiones, esto no es parte de la demanda reconvenicional originalmente deducida ni tampoco la contraria ha invocado el art 312 del CPC a fin de ampliar, adicionar o modificar la acción ejercida, razón por la cual debe rechazarse por tratarse de una alteración de la acción principal del pleito, sin perjuicio de ser irrelevante al solicitarse respecto de una inscripción ajena y no vigente.

Finalmente, la accesión de posesiones hace suyo los vicios de los antecesores, transformando toda eventual posesión en irregular o mera tenencia como se explicó con lujo de detalle al contestar la reconvenicional.

### **III.- Errada comprensión de la contestación por el actor reconvenicional.**

El párrafo 3° de la réplica contraria es totalmente errada en los hechos y el derecho. Los errores que contiene lo trasforman en una falacia jurídica total, que necesariamente debe ser clarificada.

- a) Su mandante alega dominio y por eso se deduce reivindicación, pero se recurre la teoría de la posesión inscrita.
- b) En ninguna parte del proceso se indica, que dicho dominio se adquirió *“por medio de una causa voluntaria, es decir la V-96-2001”*, sino que, de hecho, con claridad se indica que adquirieron el terreno en cuestión por el modo de adquirir sucesión por causa de muerte lo que consta en las inscripciones de herencia respectivas de 1992. Es todo lo contrario, quien argumenta en su favor dicha causa es el actor reconvenicional, ya que la errada anotación marginal en que funda sus pretensiones nace de la misma, señalando que esta *“le ahorró un trámite”*.



En resumen, los argumentos para rechazar la reconvencción son entregados por el propio actor reconvencional quien argumenta en contra de su postura la ineficacia de las anotaciones marginales que fundan su acción y de la causa voluntaria de la cual emanan, pero bajo la confusión de que el dominio que enarbola su mandante emanaría de la misma.

**IV.- En cuanto al incumplimiento de los requisitos de la posesión y de la prescripción.**

Nada de lo señalado por el actor al replicar es efectivo ni jurídicamente correcto:

**A.- El actor sostiene tesis incompatibles.**

Sin haberlo sostenido anteriormente, señala el actor al replicar que todos los requisitos para prescribir serían cumplidos no solo por los actores (Silva Castillo y Agrícola El Monte EIRL), sino también por quienes no dedujeron acción reconvencional alguna (María Silva Vivanco, el propio abogado Guerrero e Inmobiliaria Santa Andrea SpA).

Lo anterior no solo es falso, sino jurídicamente insostenible, ya que no puede ser todos al mismo tiempo poseedores de la cosa, no todos tienen un título inscrito y vigente y, finalmente, porque algunos no dedujeron acción alguna tendiente a dicha declaración, incumpliendo con el requisito básico de alegar la prescripción adquisitiva, la cual solo puede alegarse como acción (art. 2493 del C.C).

**b.- Reiteración incorrecta de que estamos en caso de un bien raíz no inscrito.**

La contraria pide la declaración de prescripción en relación a una inscripción de dominio en particular (la de Silva Vivanco), luego no objeta los títulos de dominio con que su mandante acredita su dominio y es más lo demanda de prescripción adquisitiva, reconociéndole dicho dominio.



Como el dominio invocado por la demandada reconvencional emana de una inscripción de 1950 en favor de su causante y de una posesión efectiva e inscripción especial de herencia de 1992 y de 2009, nada tiene que ver con esto la alegación contraria de tratarse de un bien no inscrito. Ahora, si lo que pretende es la declaración prescripción adquisitiva del predio que reclama su mandante, nada tiene que ver su alegación respecto a predios no inscritos, ni es su mandante la legitimada pasiva para tener dicha discusión, debiendo rechazarse por ese puro hecho la reconvencional contraria.

Finalmente, el actor una página antes señalaba que demandaba por la *“inscripción”* de SILVA CASTILLO y reiteraba lo mismo respecto de Agrícola El Monte, explicando –incorrectamente–, las razones de dicho actuar, por lo que resulta extraño, por decir lo menos, que aparezca dos párrafos después afirmando que el mismo inmueble carece de inscripción, es decir, negando el fundamento de su reconvención.

**c.- El actor acepta que carece de título y de posesión inscrita de la cosa: confesión de que es un mero tenedor.**

En la letra b) del párrafo 4° de la réplica el actor reconvencional abandona la defensa de su anotación marginal, remitiéndose a la posesión de bienes muebles para sostener que desde Silva Castillo, en adelante, cada uno ha poseído con ánimo de señor o dueño. Esta nueva postura de abandono del argumento de alegar por la anotación marginal del Sr. Silva Castillo como fundamento de su posesión, va ligada a la anteriormente analizada e incorrecta de sostener que se trata de un predio no inscrito. Lo que se explica porque el actor comparte que carece de título. De lo anterior se aprecia nuevamente que el actor desconoce las normas básicas de posesión y prescripción.

La posesión material del Silva nada importa porque no tiene título vigente, la de quienes no demandaron reconvencionalmente carece de interés



en el litigio y la de Agrícola El Monte EIRL no existe ya que es comunero y en su acción sostiene que quien posee materialmente es SILVA CASTILLO. Los actos de dominio que alega la contraria son nada menos que un error de derecho y una cita apócrifa del art. 925 del C.C respecto a la prueba de la posesión del suelo. Esa norma nada tiene que ver con una disputa de dominio y prescripción adquisitiva, ya que la misma está inserta dentro de la regulación de las acciones posesorias, o sea, aquellas que puede deducir justamente los que carecen de dominio sobre la misma.

Es más, el art. 924 del C.C señala que contra el dominio inscrito alegado por mi mandante y que tiene más de un año, no cabe prueba alguna de posesión. Esto es refrendado por el art. 728 inciso 2° del C.C:

Así las cosas, nuevamente la contraria se sitúa en un imposible jurídico que solo lo afecta negativamente y que determina el rechazo de su acción.

**d.- Las contradicciones del actor reconvencional.**

La posesión por más de 30 años alegada por el Sr. Silva Castillo es falsa y de hecho es confesada por este en su propia demanda reconvencional.

Confiesa que su inexistente posesión inscrita lo habilitaría a adquirir que expresamente la ley le prohíbe, que es un predio inscrito en favor de mis mandantes y su antecesor desde 1950, títulos y actuaciones judiciales reconocen el dominio de sus mandantes sobre el terreno en cuestión (reconoce dominio ajeno), las cuales ordenar en orden cronológico:

1.- Escritura de compraventa por escritura pública celebrada en Santa Cruz de fecha 20.03.1975 y su título del 11.07.1975 de Santa cruz reinscrito en 1993 en Pichilemu, reconocen dominio ajeno estableciendo que el límite Oriente de su terreno es de propiedad del vendedor (José Lautaro Vargas Vargas causante de mis mandantes):

Textualmente dice: *“Oriente, camino público de Cahuil que lo separa del resto de la propiedad del vendedor”*. Así las cosas, por instrumento público queda



constancia que lo señalado por el actor reconvencional a 1975 es totalmente falso y que este reconoce expresamente el dominio heredado por mis mandantes.

2.- Escritura de Aclaración de 1977 reitera el reconocimiento del dominio de mis mandantes:

Se reitera que el Camino Cahuil lo separa de la propiedad de mis mandantes.

3.- Reinscripción de 1993 y plano agregado N° 159-1993:

Esta reinscripción fue hecha a petición de Silva Castillo y ya en 1993 sigue reconociendo que el camino Cahuil lo separa del resto de la propiedad de los demandados reconvencionales, situación de reconocimiento de sus derechos que se mantuvo incólume hasta que se produce la anotación marginal errónea de 2012 emanada de los autos V-96-2001.

Además, a esto se agrega el plano N° 159 que precisamente distingue el predio de la contraria del de sus mandantes:

Las 1,85 Ha de SILVA Vivanco están hacia el poniente del camino Cahuil, o sea, su deslinde oriente es dicho camino que lo separa de las 6,0917 de propiedad de mi mandante.

Así las cosas, el Sr. Silva Castillo, entre 1975 y el año 2012 expresamente reconoció por diversos instrumentos públicos el dominio de sus mandantes sobre el terreno en disputa.

4.- Reconocimientos posteriores al 2012:

**4.1.- Compraventa del 04.07.12:** pese a que la misma intenta enajenar los terrenos de mi mandante en base a la anotación marginal errónea del 2012, igualmente deja en evidencia el reconocimiento de los derechos de los demandados reconvencionales:

El rol de avalúo que indica, es decir, el 1129-507-PICHILEMU conforme al enrolamiento del SII corresponde únicamente a las 1,85 Ha vendidas en



1975 y que se ubican de camino Cahuil al Poniente. Las 6.0917 Ha de propiedad de mi mandante y que se ubican de camino Cahuil al Oriente tienen como rol de avalúo el 1129-32-Pichilemu.

#### **4.2.- Subinscripción del 5 de octubre de 2012.**

Entre el 5 de octubre de 2012 y el 6 de marzo del 2018 estuvo vigente la siguiente subinscripción en el título de SILVA CASTILLO:

En esta se señalaba con claridad que la inscripción del centro nada tenía que ver con el predio de sus mandantes, que era el objeto de la rectificación de superficie del rol V-96-2001.

#### **4.3.- Procedimiento voluntario V-14-2015:**

Como la pretensión contraria es insostenible e indefendible, es que SILVA CASTILLO en agosto de 2015 bajo los autos indicados, seguidos ante V.S, intentó rectificar superficie, reconociendo expresamente en su gestión judicial que su terreno limita con el camino Cahuil.

En otras palabras, reconoce expresamente en el año 2015 mediante su solicitud y en agosto de 2016 mediante el peritaje no objetado, que el límite entre su predio y el de mis mandantes es el camino a Cahuil, quitando así de todo fundamento a su reconvencional y confesando expresamente que al 2016 no poseía ninguna porción del terreno de mi mandante.

Es un hecho público y notorio ya que el referido camino no ha cambiado su trazado y que el mar está al poniente del mismo.

#### **4.4.- Anotación marginal del 8 de enero de 2016.**

Nuevamente el título de Silva Castillo reconoce y diferencia el terreno de su propiedad con aquel de su mandante:

Se establece que la inscripción de SILVA CASTILLO se limita al rol 1129-507 (1,85 Ha) en contraposición al rol de avalúo 1129-32 de propiedad de mis mandantes.



#### **4.5.- Aporte social a Inmobiliaria Santa Andrea SpA del 2018.**

Se individualiza al terreno con un rol que no corresponde al terreno de SILVA VIVANCO (1129-507) ni al de su mandante (1129-32).

#### **4.6.- Cesión de derechos de SILVA VIVANCO a AGRICOLA EL MONTE EIRL del 2018**

Al igual que en el anterior, se indica un rol de avalúo distinto al del predio en disputa:

#### **4.7.- Anotación marginal del 6 de marzo del 2018:**

También practicada en la inscripción no vigente de SILVA CASTILLO mediante la cual el actor reconvencional pretende incorporar ilícitamente a dicha inscripción las 6,917 ha de propiedad de mi mandante. Mediante esta se deja sin efecto la subinscripción del 5 de octubre de 2012 y se intenta incorporar a la inscripción del centro el terreno de su mandante.

#### **e) Supuesta inactividad del dueño:**

En la letra d) del párrafo 4º agrega un requisito sin reconocimiento legal, jurisprudencial, ni doctrinario, aunque supone que pretendía referirse a la interrupción de la prescripción. Lo primero que destaca es que el actor reconvencional reconoce expresamente que el dueño del bien objeto del litigio es su mandante, sin embargo, lo acusa de inactividad hasta el 2001. Esa aseveración no solo es falsa, sino que jurídicamente irrelevante para estos efectos.

La falsedad se desprende de la serie de actos de reconocimiento expreso y tácito de los derechos de sus mandantes.

Por lo tanto, estando vigente la inscripción no es posible prescribir en su contra. Luego, el actor acepta que las anotaciones marginales en que originalmente fundaba sus derechos no constituían tradición, ni le conferían posesión, ni estaban amparadas en título alguno, ya que ahora señala -con





error de derecho- que lo suyo es materia de posesión bienes raíces no inscritos.

Sin perjuicio de lo incompatible de los argumentos contrarios, resulta que SILVA CASTILLO no tiene título ni inscripción, sino solo una anotación marginal no vigente.

Agrícola El Monte EIRL tiene una inscripción vigente que data recién del 2018, emanada de un título nulo y simulado que, de recurrir a la accesión de posesiones hace suyo los vicios de SILVA CASTILLO, transformándose en mero tenedor o poseedor irregular, sin que hayan cumplido ni requisitos ni el tiempo para invocar prescripción alguna.

**f) La posesión irregular alegada por la actora reconvencional.**

En el párrafo 5 se produce una simplificación excesiva de su postura, ya que se indica que SILVA CASTILLO no tiene título alguno de posesión, mientras que es Agrícola EL MONTE EIRL la que no tiene título justo, mientras que el actor simplemente señala que no hay justo título y, asumiendo aquello, asevera que ha poseído por más de 10 años y que cumple con los requisitos del art. 2510 del C.C.

Como se detalló anteriormente, esto es falso, no ha poseído nunca, ya que dicha anotación no es tradición y de entenderse que lo ha hecho tiene menos de 10 años.

**g) El párrafo 6° de la réplica es ininteligible.**

Señala que al parecer la contraria no entiende lo que lee, ya que quien se asila en un error de cita que da lugar a la anotación marginal del 2012 en su inscripción es precisamente la demandante reconvencional quien alega textualmente señala ser poseedor inscrito desde el 2012, en virtud de dicha anotación marginal que *“le ahorró un trámite”*, pero como ya se vio, la misma no constituye tradición ni le otorga posesión alguna.

**e) Respecto a la posesión material que alega la contraria.**



Siendo un inmueble inscrito en favor de esta parte no resulta pertinente ninguna de las alegaciones que la contraria efectúa en este sentido, mucho menos cuando expresamente ha reconocido el dominio de mis mandantes, tal como se ha detallado anteriormente.

Dice no haber recurrido a la violencia, sin embargo, en su propia acción reconvencional habla de actos de matonaje y de causas civiles y penales –ninguna que competa a sus mandantes- que ampararían su tenencia. Habla de no haber actuado en clandestinidad, sin embargo, prefirió callar ante el evidente error de la anotación marginal en su título del 2012, para valerse clandestinamente de la misma. Dice no haber tenido interrupción –pese al reconocimiento expreso de los derechos de mis mandantes- y de la existencia hasta marzo de 2018 de una subinscripción que dejaba sin efecto la anotación marginal errónea practicada en su título. Así las cosas, no es hasta marzo de 2018 en que se hace evidente por las actuaciones descritas, la existencia de un fraude en contra de mi mandante y su propiedad.

**f) Respecto de las preguntas que formula la contraria.**

El actor reconvencional pregunta ¿Cuándo poseyó materialmente la contraria la propiedad de autos?, sin embargo, ello entraña un error de derecho, ya que su mandante no adquiere por tradición (que es el modo de adquirir que confiere posesión, ya que es el propio de los modos títulos traslaticios de dominio), sino por sucesión por causa de muerte que es modo de adquirir y título, confiriendo posesión legal de la herencia de don Jose Lautaro Vargas Vargas a la muerte de este, cuyo dominio estaba previamente inscrito desde 1950. Una vez inscrita la posesión efectiva, se adquiere, valga la redundancia, la posesión efectiva de la herencia y se practica la inscripción especial de herencia que lo pone en posición de disponer jurídicamente del predio.



En el fondo el actor aún no entiende la diferencia entre una inscripción que es tradición y otra que tiene por objeto la mantención de la historia raíz, por eso creía con error de derecho que la anotación marginal del 2012 le daba derecho a disponer de lo ajeno y para ello urdió el plan denunciado el la acción principal y ejecutado en una sucesión de actos nulos.

¿En qué momento dejó de poseer dicha propiedad? Claramente el 6 marzo del 2018, con la nueva anotación marginal solicitada por Guerrero.

Antes de eso, sin perjuicio de los actos nulos y simulados celebrados por la contraria, la propiedad inscrita de su mandante no corría mayores riesgos, ya que cualquier tercero que estudiara los títulos podría ver que la anotación marginal del 2012 carecía de todo valor, sin embargo, Guerrero logra que:

- 1.- Se anotara al margen expresamente que el lote de su mandante pertenece a la inscripción del centro (que era de Silva Castillo).
- 2.- Se deja sin efecto la subinscripción del 5 de octubre de 2012 que establecía que la anotación marginal del 2012 no tenía relación con la inscripción del centro.

Finalmente, como conclusión manifiesta que las demandas están mal entabladas, los actores adolecen de legitimación para incoarlas, no cumplen con los requisitos para prescribir adquisitivamente y se fundan en imposibles facticos y jurídicos que las hacen totalmente incompatibles con la ley y con la defensa opuesta en la acción principal, requiriendo se tenga por evacuado el trámite de la dúplica de la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva, y en mérito de lo expuesto declarar que se rechazan las demandas incoadas por las contrarias en todas sus partes, con costas.

**EN CUANTO AL FONDO.**

**VIGÉSIMO SEGUNDO.** Que en la presente causa se han presentado tres acciones; a saber, la **ACCIÓN REIVINDICATORIA** y la **ACCIÓN DE**



**NULIDAD** de la parte demandante principal, y la de **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA** como demanda reconvencional.

**VIGÉSIMO TERCERO.** Que, para un adecuado entendimiento de esta causa, deben tenerse presente las siguientes circunstancias que dicen relación con el proceso:

a) Que con fecha **20 de marzo de 1975**, mediante escritura pública de compraventa, otorgada ante el Notario de Santa Cruz don Jorge Tampe Maldonado, don José Lautaro Vargas Vargas, vendió al demandado don Pedro Antonio Silva Castillo una superficie aproximada de 1.85 Hectáreas, porción o retazo de terreno del cual era dueño, cuyos límites son los indicados en el respectivo plano. Cuya Inscripción de dominio vigente rola a **Fs. 228, N° 343, del Registro de propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes raíces de Pichilemu.**

b) Que en los autos voluntarios seguidos ante este tribunal, sobre determinación de superficie, **Rol V-96-2001**, caratulados "Cabrera Ortiz María y Otra por sentencia dictada con fecha 30 de Junio de 2009, en el numeral I" de esta se acogió la solicitud de rectificación judicial de superficie solicitada por doña María Felicitas Cabrera Ortiz y doña María Luzmira Vargas Cabrera, en su calidad de herederas del causante don José Lautaro Vargas Vargas, disponiendo en el **numeral I.-** *"Que se acoge la solicitud del peticionario de fojas 1 y siguiente y se rectifica la inscripción de dominio en el sentido de establecer la superficie del terreno de marras en 6,0917 hectáreas y cuyos deslindes son AL NORTE, con Juan Vargas y Modesto Pavez en 301,70 metros; Al SUR, con Rogelio Vargas Becerra en 515 metros; AL ORIENTE con Juan Cabrera Pavez en 87,70 metros y al PONIENTE, en 216,99 metros con Camino Público que va de Pichilemu a Cahuil."*

c) Que el numeral II.- la sentencia dispuso *"Que el Señor Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu debe anotar al margen de la inscripción **de Fs. 228 N°***



343 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Dicha declaración e incorporar al final de sus registros copia autorizada de la presente sentencia debidamente ejecutoriada”

d) Que con fecha 30 de diciembre de 2013, se dicta en dichos autos sentencia complementaria y rectificatoria de la de 30 de julio de 2009 que dispuso: “se rectifica el numeral II de la parte resolutive de la sentencia de fecha 30 de Julio de 2009, disponiendo que “se ordena que el Señor Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu deberá anotar al margen de la inscripción de dominio de fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 y de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 dicha declaración-la del numeral I- e incorporar al final de sus registros copia autorizada de la sentencia debidamente ejecutoriada”

e) Que la sentencia de fecha 30 de julio de 2009, le estableció derechos a favor de un tercero ajeno a la solicitud sobre el terreno de marras, incorporando dicha superficie a la inscripción de dominio de Pedro Antonio Silva Castillo. Asimismo, en virtud de la rectificación de fecha 30 de diciembre de 2013 la misma superficie, cabida y deslindes se incorporó en las inscripciones de las solicitantes y demandantes **de autos, generándose en consecuencia respecto de la misma propiedad, una historia registral paralela, entre los demandantes y don Pedro Antonio Silva Castillo.**

f) Que por escritura pública de fecha 4 de Julio de 2012 otorgada ante don Daniel Mondaca Pedrero, Notario Público de San Fernando, don Pedro Antonio Silva Castillo, vendió a don Rodrigo Fernando Guerrero Román y doña María Verónica Silva Vivanco no solo las 1,85 Hectáreas que don José Lautaro Vargas le había vendido y cuyo dominio rolaba a fojas 228 N° 343 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de bienes Raíces de Pichilemu, sino que una más extensa señalando “Que dicha propiedad,



conforme a nota marginal, tiene una superficie aproximada de seis coma novecientas diecisiete hectáreas”. Inscribiéndose el dominio a sus nombres a fojas 951 N° 774 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.

g) Que con fecha 6 de marzo de 2018 el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu procedió, a petición del demandado Rodrigo Guerrero Román, a rectificar y complementar la anotación marginal de fecha 1 de febrero de 2012 a la inscripción de Fs. 228 N° 343 del Registro de Propiedad del año 1993 en los siguientes términos *“Viene de fojas 228 N° 343 del año 1993, de conformidad al art.88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces habiendo tenido a la vista Resolución Judicial de fecha 30 de Julio de 2009, Plano de levantamiento topográfico e Informe Pericial, todos documentos que se encuentran agregados bajo el número 47 al final del Registro de Propiedad a mi cargo, correspondiente al año 2012, procedo a: Rectificar y complementar la anotación de fecha 1 de Febrero de 2012, en el sentido que se incorpora a la del centro un segundo retazo de terreno denominado “Lote B” de una superficie de 6,0917 hectáreas cuyos deslindes se grafican en el plano y la resolución judicial del agregado de Propiedad ya citados. En consecuencia, la inscripción se compone de dos retazos de terreno, el primero denominado “Lote a” de una superficie de 1,85 hectáreas y el resto el “Lote B” de 6,0917 hectáreas.2.-Se deja sin efecto la anotación marginal de fecha 5 de octubre de 2012 3.- Se rectifica la anotación marginal de fecha 17 de agosto de 2012, en el sentido que la referida transferencia es solo respecto del “Lote B” quedando vigente el resto del Lote a de 1,85 hectárea 6 de marzo de 2018”.*

i) Que posteriormente Rodrigo Guerrero Román por Escritura Pública de Constitución, de fecha 16 de abril de 2018 otorgada ante don Jorge Carvallo Velasco, Notario Público Titular de Santa Cruz, aportó todos sus derechos equivalentes al 50% de los derechos de dominio sobre el inmueble a la Sociedad por Acciones Inmobiliaria Santa Andrea SpA, de la cual es representante y único accionista, inscribiéndose dicho aporte a fojas 798





vuelta N° 846, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, del año 2018.

**VIGÉSIMO CUARTO.** Que a fin de acreditar los fundamentos de su acción la parte demandante principal y demandada reconvencional rindió la siguiente prueba:

**Prueba documental**

- a. Copia de inscripción de dominio a nombre don **José Lautaro Vargas Vargas**, sobre un retazo de tres cuadras y un cuarto de cuadra más o menos, de cerro, ubicado en Playa Hermosa, lugar de la Comuna de Pichilemu. Inscripción, mediante minuta, que rola a Fojas 916 vuelta; N° 1089; del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz, correspondiente al año 1950.
- b. Copia de escritura de compraventa de fecha 20 de marzo de 1975, ante el Notario de Santa Cruz don Jorge Tampe Maldonado, en la cual don José Lautaro Vargas Vargas vende a Pedro Silva Castillo 1,85 hectáreas del predio de su dominio, individualizado en el mismo documento.
- c. Copia de inscripción **Especial de Herencia de José Lautaro Vargas Vargas a su Sucesión**, formada por María Luzmira Vargas Cabrera y su cónyuge sobreviviente doña María Felicitas Cabrera Ortiz. Inscripción que rola a Fojas 677; N°963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1992, se incluyen las anotaciones marginales, entre otras, la de 5 de mayo de 2014, que versa sobre las sentencias de 30 de julio de de 2009 y de 30 de diciembre de 2013.
- d. Copia de inscripción **Especial de Herencia de María Luzmira Vargas Cabrera** sobre derechos que a la causante le correspondían sobre el Retazo de un retazo de terreno de tres cuadras y cuarto más o menos de cerro ubicado en Playa Hermosa, Comuna de Pichilemu a su Sucesión,





formada por su hijo Marcos Alejandro Iturra Vargas. Inscripción que rola a Fojas 659; N° 611; del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 2009. Inscripción vigente.

- e. Copia de sentencia de fecha 30 de Julio de 2009 dictada en los autos seguidos ante el Sr Juez Letrado de en lo Civil de Pichilemu, Rol V-96-2001, caratulados" Cabrera Ortiz María y Otra que en el **numeral I** acoge la solicitud de rectificación judicial de superficie presentada por doña María Felicitas Cabrera Ortiz y doña María Luzmira Vargas Cabrera, ambas en su calidad de herederas del causante don José Lautaro Vargas Vargas, disponiendo en el **Numeral I.-** " Que se acoge la solicitud del peticionario de fojas 1 y siguiente y se rectifica la inscripción de dominio en el sentido de establecer la superficie del terreno de marras en 6,0917 hectáreas y cuyos deslindes son AL NORTE, con Juan Vargas y Modesto Pavez en 301,70 metros; Al SUR, con Rogelio Vargas Becerra en 515 metros: ALORIENTE con Juan Cabrera Pavez en 87,70 metros y al PONIENTE, en 216,99 metros con Camino Público que va de Pichilemu a Cahuil."
- f. Copia de sentencia aclaratoria de fecha 30 de diciembre de 2013, que rola a fojas 124 de los autos seguidos ante el Sr Juez Letrado de en lo Civil de Pichilemu, Rol V-96-2001, caratulados" Cabrera Ortiz María y Otra en que se rectifica la parte resolutive de la sentencia de fojas 90 de dichos autos , y que ordena que el Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu debe practicar las anotaciones de rectificación de superficies al margen de las inscripciones de fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 y de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu,



correspondiente al año 1992, reconociendo el error de la sentencia definitiva de 30 de Junio de 2009 que ordenaba la rectificación de superficie al margen de la inscripción de dominio de la propiedad inscrita a fojas 228 N°343 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.

- g. Copia de la inscripción de dominio a nombre de Pedro Silva Castillo de una propiedad “ubicada en Playa Hermosa de la Comuna de Pichilemu, departamento de Santa Cruz, que forma parte de una de mayor extensión de una superficie de **una coma ochenta y cinco hectáreas**” inscrita a fojas 228 a 228 vta.N°343 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, con las anotaciones marginales de fechas 1 de febrero de 2012 y de 6 de marzo de 2018.
- h. Copia de inscripción de fojas 1748 N° 1748 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, esto es, la anotación marginal de fecha 6 de marzo de 2018 a la inscripción de dominio que rola a Fojas 228; N° 343 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1993 de que se han valido los futuros demandados para celebrar contratos y obtener inscripciones de dominio ilegítimas despojando a mis representados de su propiedad.
- i. Copia de la inscripción de dominio a nombre de María Verónica Silva Vivanco y Rodrigo Fernando Guerrero Román de una propiedad de 1,85 hectáreas según da cuenta anotación marginal de fecha 5 de octubre de 2012, la que fue dejada sin efecto con la anotación marginal de fecha 6 de marzo de 2018. Adquirieron de don Pedro Silva Castillo. La inscripción de dominio rola a fojas 951 a N° 774 del Registro de



Propiedad correspondiente al año 2012 del Conservador Bienes Raíces de Pichilemu

- j. Copia de la inscripción de dominio de fojas 798 vuelta N° 846 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2018 del Conservador Bienes Raíces de Pichilemu a nombre de la Sociedad por Acciones “Inmobiliaria Santa Andrea, Spa de la cual Rodrigo Fernando Guerrero Román es su único socio y representante, sobre el 50% de los derechos de dominio, que recaen sobre una propiedad ubicada en Playa hermosa que forma parte de una de mayor extensión, comuna de Pichilemu, con una superficie de 6,09176 hectáreas. Adquirió la sociedad por aporte que hizo Rodrigo Fernando Guerrero Román del 50% de los derechos de dominio de que da cuenta la inscripción de fojas 951 a N° 774 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2012 del Conservador Bienes Raíces de Pichilemu.
- k. Copia de la inscripción de dominio de fojas 1243 vuelta N° 1216 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2018 del Conservador Bienes Raíces de Pichilemu a nombre de la sociedad Agrícola El Monte EIRL, sobre el 50% de los derechos de dominio, que recaen sobre una propiedad ubicada en Playa hermosa que forma parte de una de mayor extensión, comuna de Pichilemu, con una superficie de 6,09176 hectáreas. Adquirió la sociedad por cesión de derechos en bien determinado que hizo María Verónica Silva Vivanco del 50% de los derechos de dominio de que da cuenta la inscripción de fojas 951 a 951 vuelta N° 774 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2012 del Conservador Bienes Raíces de Pichilemu.
- l. Copia del Oficio N° 219-2018 del Notario Conservador y Archivero Juan Pablo Urzúa Ortiz de Rozas en que evacua informe sobre petición de cancelación de inscripciones conservatorias en la causa Rol N° 96-



2001-Voluntario en que relata las inscripciones realizadas respecto del inmueble cuya reivindicación se solicita.

- m. Compraventa del 04.07.12 Repertorio Notarial N° 1309/2012 celebrada en la 1ª Notaría de San Fernando entre Pedro Antonio Silva Castillo y María Verónica Silva Vivanco y Rodrigo Guerrero Román.
- n. Constitución de Inmobiliaria Santa Andrea Spa del 16.04.18 Repertorio Notarial N° 1265/2018 ante el Notario Público de Santa Cruz, constituida por Rodrigo Guerrero Román y su aporte social.
- o. Cesión de derechos del 04.07.18 Repertorio Notarial N° 2047-2018 celebrada en la 2ª Notaría de San Fernando, entre María Verónica Silva Vivanco y Agrícola El Monte EIRL.
- p. Copia de demanda de rectificación de superficie causa Rol V-14-2015 interpuesta ante vuestro tribunal, caratulado "Silva/", en que el demandado Silva Castillo, representado por Silva Vivanco y patrocinado por Guerrero Román solicita se declare que su predio abarca 6,1 Hectáreas no obstante que sus títulos de dominio inscritos señalan 1,85 has según el mismo lo manifiesta en su demanda.
- q. Copia de demanda de Recurso de Protección Ingreso N° 5435-2018 de la I. Corte de Rancagua donde se alega con falsedad ser poseedor inscrito del bien, en circunstancias que esa inscripción emana de un error judicial y de una anotación marginal ilegal requerida por Guerrero.
- r. Copia de oficio en que el SII reitera que la propiedad del solicitante Pedro Antonio Silva Catillo se limita a 1,85 Hectáreas y que su rol de avalúo es el 1129-507. Este oficio consta en la causa Rol V-14-2015 interpuesta ante vuestro tribunal, caratulado "Silva/", en que el demandado Silva Castillo, representado por Silva Vivanco y patrocinado por Guerrero Román solicita se declare que su predio



abarca 6,1 Hectáreas, no obstante que sus títulos de dominio inscritos señalan 1,85 hectáreas según el mismo lo manifiesta en su demanda.

- s. Copia Autorizada del Expediente Voluntario, Rol V-96-2001, del Juzgado de Letras de Pichilemu, materia Rectificación de Superficie, caratulado “Cabrera Ortiz María y Otra”, en que consta el procedimiento que culminó en la Sentencia de fecha 30 de julio de 2009, que se encuentra ejecutoriada, en que acoge la solicitud de las peticionarias, declarando que se rectifica la inscripción de dominio en el sentido de que la superficie de terreno de marras es de 6.0917 hectáreas, cuyos deslindes son: Al norte, con Juan Vargas y Modesto Pavez en trescientos uno coma setenta metros; Al Sur, con Rogelio Vargas Becerra en quinientos quince; Al Oriente, con Juan Cabrera Pavez en ochenta y siete coma setenta metros; al Poniente, en doscientas dieciséis coma noventa y nueve metros, con Camino Público que va de Pichilemu a Cahuil.
- t. Informe Complementario y Actualizado de Peritaje efectuado por el topógrafo Marcelo Galaz; y copia del plano que se adjuntó a su informe y que rola a fojas 11 del expediente Rol V- 96-2001 caratulado Cabrera Ortiz María Felicita y Otra, materia rectificación de superficie.; documento del cual solicito su custodia.
- u. Tasación de terreno efectuada por la arquitecta Paula Olivares Puyol en que se da cuenta de la superficie del terreno, deslindes y medidas, y del valor comercial del predio objeto de la Litis; documento del cual solicito su custodia.
- v. Copia de la demanda interpuesta por el demandado Pedro Silva Castillo, en contra de la I. Municipalidad de Pichilemu, Rol C-50-2019, caratulada “Silva Castillo con I. Municipalidad de Pichilemu”, materia declaración de derechos, *en que el demandado de autos solicita se declare*



*que su predio abarca 6,49 Hectáreas, en circunstancias que su título de domino inscrito señala 1,85 has según él mismo lo manifiesta en su demanda.*

- w. Copia de la Querella Criminal RIT 534-2019, RUC 1910019102-7, en actual tramitación en el Ministerio Público de Pichilemu, Fiscal Leonardo Troncoso A., en que se investiga una posible comisión del delito de estafa. En dicha querella se describe en detalle “el Iter Criminis”, expresión usada por los penalistas para describir el camino del delito desde su inicio hasta su consumación. Esta parte presentó dicho libelo en sede penal por cuanto ha estimado que los demandados no solo han transgredido en su accionar el principio de la buena fe, sino que su actuar configura el tipo penal de estafa.

**Causa tenida a la vista:** Se tuvo a la vista el expediente Rol V-96-2001, sobre Rectificación de Superficie, Caratulado “Cabrera Ortiz, María Felicita y Otra”, del Juzgado de Letras y Garantía de Pichilemu.

Expediente, en el cual consta que el procedimiento culminó por Sentencia de fecha **30 de julio de 2009**, (independientemente del hecho que el abogado demandante, en algunas partes de sus escritos, haya señalado erróneamente la fecha 30 de junio; precisándose que los mismos demandados siempre han reconocido que se trata de la sentencia dictada con fecha 30 de julio de 2009), y **aclaratoria de fecha 30 de diciembre de 2013, mediante las cuales se acoge la solicitud de los demandantes, declarando que se rectifica la superficie de terreno de marras es de 6.0917 hectáreas, constituyendo el Lote B, cuyos deslindes son: Al norte, con Juan Vargas y Modesto Pavez en trescientos uno coma setenta metros; Al Sur, con Rogelio Vargas Becerra en quinientos quince metros; Al Oriente, con Juan Cabrera Pavez en ochenta y siete coma setenta metros; al Poniente, en doscientas dieciséis coma noventa y nueve metros, con Camino Público que va de Pichilemu a Cahuil.** Ordenándose que el Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, deberá





**anotar al margen de la inscripción de fs 228 N° 343 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 1993 dicha declaración e incorporar al final de sus registros copia autorizada de la presente sentencia debidamente ejecutoriada.**

Prueba testimonial.

Con fecha 21 de enero de 2020 se presenta a estrados don Luis Hernán Pérez Molina, quien declarando al tenor de punto primero del probatorio “*Si la parte demandante es dueña del bien raíz cuya reivindicación demanda. Superficie, deslindes y medidas*” indica que la demandante es la dueña, que la propiedad tiene una superficie de seis hectáreas y fracción más o menos, que no recuerda todos los linderos pero uno de ellos en con el camino público Pichilemu a Cáhuil al Poniente. Que cuando revisó la escritura se dio cuenta que estaba a nombre de herencia de María Felicita Cabrera y de su nieto Marcos Iturra Vargas, está ubicado camino Pichilemu a Punta de Lobos, entre Rancho Pinares y Punta de Lobos a mano izquierda, físicamente estuvo en él, entró al terreno ya que Marcos tenía llaves, debe haber sido en el año 2013, desde ahí nunca más ha vuelto a ingresar.

Comparece también don Alejandro del Carmen Flores Gutiérrez, quien al tenor del punto primero del probatorio “*Si la parte demandante es dueña del bien raíz cuya reivindicación demanda. Superficie, deslindes y medidas*” declara que efectivamente la demandante es la dueña de la propiedad cuya reivindicación demanda, cuya superficie es la que se especificó en la demanda, individualizada como lote en la inscripción del año 2012. Que los deslindes no los recuerda específicamente, pero uno de ellos es con el camino público que va de Pichilemu a Cahuil. Reconoce como suyas las anotaciones marginales efectuadas al pie de la inscripción de fojas 228 N°343 que corresponde a una reinscripción y dice “*De conformidad al artículo 88 Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, procedo a anular la*





*anotación de fecha 01 de febrero de 2012, en el sentido que es improcedente, ya que los solicitantes de la inscripción no son dueños de la propiedad del centro. Pichilemu 05 de febrero del año 2012.”* **Reconociendo como suya la firma de dicha anotación.** Señala que efectivamente al margen de la inscripción de fojas 951 N° 774 del año 2012, inscripción de dominio a nombre de María Verónica Silva Vivanco y don Rodrigo Guerrero Román, se lee lo siguiente *“de conformidad al artículo 88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, procedo a rectificar la inscripción del centro, en el sentido de que la superficie de la propiedad del centro es de una como ochenta y cinco hectáreas y no como erróneamente se expresó. Pichilemu cinco de octubre de dos mil doce”*. La firma de aquella anotación, efectivamente la reconoce como de él, en su calidad de Conservador de Bienes Raíces Suplente de Pichilemu. Agrega que efectivamente al pie de la inscripción de fojas 228 N° 343, fueron por él practicadas, en calidad de Notario Suplente y Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, la que corresponde a una inscripción de dominio a nombre de don Pedro Antonio Silva Castillo. Declara que la inscripción de fojas 951 N° 774 del año 2012, efectivamente corresponde a una inscripción de dominio a nombre de doña María Verónica Silva Vivanco y de don Rodrigo Fernando Guerrero Román. Que efectivamente él como Conservador de Bienes Raíces suplente, hizo las anotaciones marginales referidas precedentemente, las cuales, por lo que se le exhibe, se encontrarían tachadas y con una frase que señala, sin efecto. Agrega que de conformidad al documento que se le exhibe, que dice textualmente *“viene de fojas 228 N°343 del año 1993. De conformidad al artículo 88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y habiendo tenido a la vista resolución judicial de fecha 30 de julio de 2009, plano de levantamiento topográfico e informe pericial, todos documentos que se encuentran agregados bajo en N°47 al final del Registro de Propiedad a mi cargo, correspondiente año 2012, procedo a: Uno, rectificar y complementar la anotación de fecha 01 de*



*febrero del año 2012, en el sentido de que se incorpora a la del centro un segundo retazo de terreno denominado "Lote B" de una superficie de 6,0917 hectáreas, cuyos deslindes se grafican en el plano y la resolución judicial del agregado de propiedad ya citados. En consecuencia, la inscripción se compone de dos retazos de terreno, el primero denominado "Lote A" de una superficie de 1,85 hectáreas y el resto "Lote B" de 6,0917 hectáreas. Segundo, se deja sin efecto la anotación marginal de fecha 05 de octubre de 2012. Y Tres, se rectifica la anotación marginal de fecha 17 de agosto de 2012; en el sentido de que la referida transferencia es solo respecto del "Lote B", quedando vigente el resto o "Lote A" de 1,85 hectáreas. Pichilemu 06 de marzo de 2018."* Esta anotación está refrendada por la firma del Notario y Conservador de Bienes Raíces Titular de Pichilemu, don Juan Pablo Urzúa Ortiz de Rozas. Agrega en su declaración que nunca ha estado físicamente en la propiedad ya que no le compete como Notario y Conservador Suplente.

Se presenta a estrados don Marcelo Alberto Galaz Vargas, quien declarando al tenor del punto primero del probatorio *"Si la parte demandante es dueña del bien raíz cuya reivindicación demanda. Superficie, deslindes y medidas"* señala que la demandante es la dueña, que la propiedad tiene una superficie de 6,09 hectáreas, que por el Poniente deslinda con el camino público Ruta I 502 camino Pichilemu a Cahuil, al norte con Juan Vargas y Modesto Pavez, al Sur con Rogelio Vargas y al Oriente con Juan Cabrera. Ratifica y reconoce su firma en documento denominado *"complementa y actualiza informe topográfico"*, como también ratifica el documento denominado *"Levantamiento Topográfico"*. Declara además haber estado físicamente en la propiedad, cuando realizó el peritaje en el año 2001, y afuera ahora ya que por su trabajo pasa todos los días por ahí. Que el documento denominado *"Complementa y actualiza informe topográfico"* el cual indica que los deslindes de la propiedad no han variado lo pudo realizar sin estar dentro de la propiedad ya que la conoce y desde afuera se pueden apreciar todos los



deslindes, los que están iguales a cuando realizó el peritaje en su oportunidad.

Comparece don Luis Antonio Vargas Cabrera, quien al tenor del punto primero del auto de prueba *“Si la parte demandante es dueña del bien raíz cuya reivindicación demanda. Superficie, deslindes y medidas”* declara que la demandante es la dueña de la propiedad, la superficie es de seis hectáreas más o menos, él la media cuando la sembraba, que deslinda con la calle que va de Pichilemu a Cahuil, por el Sur con don Rogelio Vargas, por el Oriente con don Juan Cabrera y con Modesto Pavez y otro pedazo con don Juan Vargas. Que las labores que realiza en el terreno las hace desde hace veinte años más o menos, pero que desde que le echaron llave y sacaron su candado que tenía en la puerta de entrada de calle y pusieron otros dos es que ya no puede ingresar lo cual sucedió **en el año 2018**. Que nadie le impidió la entrada a la propiedad, solo cambiaron los candados, pero no sabe quién, un día apareció con llave y su candado ya no estaba, botaron su cadena y candado que tenía puesto. Que un caballero que no conoce lo mandó a llamar para decirle que él era el dueño, pero no fue ya que le consta que la dueña es la señora Felicita. Que le avisó a la dueña que la propiedad estaba con un candado nuevo y que estaba cerrado, ya que ella vive en Concepción, señalándole ella que lo iba a ver.

Con fecha 30 de enero del año 2020 comparece doña Paula Carina Olivares Puyol, quien declarando al tenor del punto primero del auto de prueba *“Si la parte demandante es dueña del bien raíz cuya reivindicación demanda. Superficie, deslindes y medidas”* declara que los demandantes son los dueños de la propiedad la señora Felicita Cabrera y don Marcos Iturra, propiedad ubicada en sector Catrianca s/n, según el Servicio de Impuestos Internos se encuentra en sector Playa Hermosa, camino a Punta de Lobos, hay 2 roles de la propiedad 1129-7 t el rol matriz 1129-32, la superficie es 60.917 metros



cuadrados, sus deslindes son Norte, con Juan Vargas, Sur, Rogelio Vargas, Oriente, Juan Cabrera y Poniente con camino público I 202 denominado Pichilemu-Cahuil, pero las medidas exactas de los deslindes no las recuerda. Al exhibirle el documento denominado Informe de Tasación, indica que ella lo realizó y firmó, que la forma de efectuarlo es primero mediante una visita a terreno, luego la recopilación de antecedente, entre los que se encuentra la inscripción de dominio vigente el cual señala que los propietarios del terreno a tasar son la señora Felicita Cabrera y el señor Marcos Iturra, los otros documentos recopilados son, avalúo fiscal e informes anteriores del topógrafo Marcelo Galaz y el arquitecto Carlos López, donde pudo corroborar la superficie del terreno y sus deslindes, la forma de obtener el valor de la propiedad ascendente a \$1.656.944.304, es a través de la metodología de comparación de mercado. Que además tuvo a la vista la sentencia dictada en causa V-96-2001 donde se determinaron los deslindes, superficie y medidas de la propiedad, las que son las mismas que corroboró con la visita a terreno. Que el informe de visita al inmueble es de fecha 14 de octubre de 2019 y la fecha de entrega del informe de tasación es de 24 de octubre de 2019.

Prueba confesional.

Con fecha 24 de febrero de 2020 se presenta a estrados Pedro Antonio Silva Castillo quien, declarando al tenor del pliego de posiciones acompañado, señala que es efectivo y cierto que en el año 1975 compró a don José Lautaro Vargas 1.85 hectáreas de una propiedad más grande de tres cuadras y media más o menos ubicada en Paya Hermosa de la comuna de Pichilemu, con los siguientes deslindes: Norte, sucesión de Mariana Arratia; Sur, Rogelio Vargas Becerra; Oriente, camino Público a Cahuil que lo separa del resto de la propiedad del vendedor y al Poniente, Océano Pacífico, según da cuenta copia autorizada con vigencia de la inscripción de dominio que se le exhibe. Que efectivamente su título sobre las 1,85 hectáreas que compró a



don José Lautaro Vargas Vargas se encuentra vigente a fojas 228 número 323 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, declara no entender o desconocer el resto de las preguntas existentes en el pliego.

Asimismo, comparece doña María Verónica Silva Vivanco quien, declarando al tenor del pliego de posiciones acompañado, señala que efectivamente por lo que sabe su papá le compró a don José Vargas Vargas, pero tiene entendido que era mayor, de 6 hectáreas, desconociendo con exactitud sus deslindes, desconoce también si el título se mantiene vigente ya que según manifiesta su hermano y su abogado tienen su poder y esas cosas tan precisas no las maneja, entiende que la propiedad de su padre se divide en dos partes, separadas por el camino público, hacia abajo son alrededor de 6 hectáreas y hacia arriba otras 6 hectáreas. Añade que su padre no se valió de ningún error, que en algún minuto se lo transfirió a ella y a su abogado la propiedad al precio acordado. Respecto a las preguntas 5, 6 y 7 declara no saber y no tener información.

**VIGÉSIMO QUINTO.** Que, por su parte, a fin de acreditar sus dichos, la demandada principal y demandante reconvencional rindió la siguiente prueba.

**Prueba documental**

- a. Sentencia de fecha 5 de julio de 2018, en causa Rol 37.914-2017, dictada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia.
- b. Sentencia de fecha 14 de enero de 2019, en causa Rol 12.479-2018, dictada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia.
- c. Oficio Número 141-2017, emitido por la Notaria, Conservador y Archivero Judicial de Pichilemu, con fecha 16 de junio de 2017.
- d. Informe Pericial de don Ronald Aguilera Llanten, en causa V-14-2015.



- e. Demanda en causa Rol C-50-2019, del Juzgado en Lo Civil de Pichilemu.
- f. Informe del Señor Alejandro Flores Gutiérrez, defensor público ad-hoc, en causa Rol V-14-2015, ante el Juzgado en lo Civil de Pichilemu.
- g. Copia de Dominio vigente de Fojas 228 Número 343 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1993, del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.
- h. Copia de Dominio vigente de Fojas 951 Número 774 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.
- i. Querella en causa O-643-2019, presentada en el Juzgado de Garantía de Pichilemu.
- j. Resolución de fecha 22 de mayo de 2019 en causa O-643-2019, del Juzgado de Garantía de Pichilemu.
- k. Carpeta Investigativa causa RUC 1910023934-8, de la Fiscalía Local de Pichilemu.

#### Prueba testimonial

Con fecha 22 de enero de 2020 comparece don José Martiniano Cabrera Cabrera, quien al tenor del primer punto de prueba “*Si la parte demandada se encuentra en posesión del bien raíz, cuya reivindicación se demanda. En su caso, título en que funda su posesión*” declara que la demandada se encuentra en la propiedad del dueño hace aproximadamente 15 años, la cual está ubicada en camino a Punta de Lobos, cuya superficie son cinco a seis hectáreas más o menos, los deslindes son al sur, con Sucesión Vargas para el lado del mar, con el camino público Pichilemu a Cahuil para el Norte, antiguamente eran los señores Vargas, pero no seba si habrán vendido actualmente, él también tenía terrenos en el sector. Que siempre ha tenido conocimiento que el dueño es Pedro Silva, lo cual le consta por lo que ha escuchado, quien además tendría





la posesión material de dicha propiedad. Que desconoce el deslinde del lado oriente y que al Poniente se encuentra el camino Pichilemu a Cahuil. Que por lo que sabe, don Pedro Silva no ha vendido la propiedad. Al punto cuarto del probatorio *“Si la parte demandante ha perdido la posesión material del bien raíz, cuya reivindicación se demanda”* indica que la demandada posee la propiedad, por lo que sabe en ningún momento ha dejado de poseerla. Que siempre ha sabido que don Pedro es el dueño, que al parecer una vez sembraron algo, cree que fue cebada pero no sabe quién lo hizo pero que debe haber sido con autorización de don Pedro.

Asimismo, comparece don Héctor Enrique Navarro Arrieta, quien declarando al tenor del punto segundo de la interlocutoria de prueba *“Si la parte demandada se encuentra en posesión del bien raíz, cuya reivindicación se demanda. En su caso, título en que funda su posesión”* señala que la demandada si se encuentra en posesión, que él los conoce desde hace diez o doce años aproximadamente, que la ubicación está en Playa Hermosa, más cerca de Punta de Lobos en la carretera, que la superficie y los deslindes no los sabe ya que es un paño grande, que él los conoce desde hace muchos años, por intermedio de un padrino que les compraba verduras a don Pedro Silva papá, ahí pidió permiso para tender cochayuyo. Al punto cuarto del auto de prueba *“Si la parte demandante ha perdido la posesión material del bien raíz, cuya reivindicación se demanda”* declara que por lo que él sabe no, que han tratado de tomarse el terreno, pero los han sacado con carabineros, que no sabe quiénes son los que han tratado de entrar, que pusieron un container el cual un señor Lucho flaco sacó a la calle, pero no sabe la fecha exacta.

Con fecha 30 de enero de 2020 comparece doña Erika del Carmen Vilches Castro, quien declarando al tenor del punto segundo del probatorio *“Si la parte demandada se encuentra en posesión del bien raíz, cuya reivindicación se demanda. En su caso, título en que funda su posesión”* señala que por lo que tiene





entendido desde el año 1985 que la demandada se encuentra en posesión de la propiedad, que ella trabajó en esa propiedad por la Conaf y plantaba los pinos que ahora existen y las amófilas que hay para protección de las dunas, que solo sabe que esos predios eran de la familia Silva, que no tiene idea de medidas, que antiguamente se vendían retazos, que se comentaba en la Conaf que le querían plantar todo lo que estaba arrido porque no quería construir, solo quería tenerlo como bosque, que cuando estaban plantando se acercó un hombre mayor de nombre Pedro Silva a hablar con su jefe, pidiendo plantar todo el retazo con pinos, que el terreno una parte deslinda con el camino público y la otra con el mar. Al punto cuarto del probatorio *“Si la parte demandante ha perdido la posesión material del bien raíz, cuya reivindicación se demanda”* declara que por lo que tiene entendido no, ya que Pedro Silva siempre ha tenido cuidador, en dos casos un tal Lucho flaco intentó ingresar sin autorización al terreno, para tomarse el terreno e ingresar caballos, pero por lo que tiene entendido lo sacaron con la fuerza pública, que ella se refiere al terreno que deslinda entre el mar y el camino público a Cahuil ya que no sane quienes son sus vecinos hacia arriba, hacia el cerro.

Comparece también son Nelson Antonio Navarro Guerra, quien declarado al tenor del punto segundo del libelo de prueba *“Si la parte demandada se encuentra en posesión del bien raíz, cuya reivindicación se demanda. En su caso, título en que funda su posesión”* señala que don Pedro Silva tiene la posesión desde el año 75 por lo que tiene entendido, que no sabe las medidas del terreno, lo cual le consta ya que él en el año 85 y 87 trabajó en la Conaf plantando amófilas y pinos, donde conoció a don Pedro Silva padre, quien quería que le hicieran los deslindes de pinos por ambos lados el de la playa y el de arriba, que los dos terrenos están frente a frente, los separa el camino a Cahuil, que no sabe las medidas pero son como 6 cuadras. Al punto cuarto *“Si la parte demandante ha perdido la posesión material del bien raíz, cuya*



*reivindicación se demanda*” declara que no, como tampoco sabe si alguien ha tratado de ingresar al terreno.

Prueba confesional.

Con fecha 24 de febrero de 2020 comparece doña Maria Felicita Cabrera Ortiz, quien, declarando al tenor del pliego de posiciones acompañado, señala que es efectivo y cierto que, en el año 1975, por medio de escritura pública otorgada ante Notario de Santa Cruz, don José Lautaro Vargas Vargas vende a don Pedro Antonio Silva Castillo una porción o retazo de terreno del cual era dueño el primero, sin las medidas exactas, pero desde el camino hacia la playa. Que es efectivo que don Pedro Silva tuvo la posesión de dicho terreno desde el año 1975 hasta el año 2012. Declara que actualmente Inmobiliaria Santa Andrea SpA y Agrícola El Monte E.I.R.L tienen tomada su propiedad. Que ellos siempre han poseído como dueño su terreno, pero ahora no, ya que lo tiene tomado el caballero sinvergüenza sentado en la audiencia, que cree que sus hijos lo inducen. Que desde el año 1975 los deslindes de la propiedad son los mismos. Que actualmente los demandados están actuando de mala fe, que antes el demandado era muy amigo con su esposo. Que efectivamente en el año 2001 solicitaron una rectificación de judicial de la propiedad demandada toda vez que el título inicial indica cierta superficie y en los hechos siempre ha habido una mayor superficie. Que siempre ha sido la dueña del terreno, primero su esposo, nunca se ha cambiado deslindes ni nada, cuando murió su marido, quedó en la propiedad su hermano Víctor Daniel Cabrera, también fallecido, posteriormente Luis Vargas, para que lo sembrara, dejara sus caballos y le cuidara el terreno. Que no es efectivo que exista una superposición de títulos, ya que la propiedad siempre ha sido de su esposo, antes nadie molestaba, ella cree que la hija quien lo ha inducido, nunca ha habido problemas, ya que siempre el dueño fue su esposo, se lo regaló una tía. Los demandados son poseedores de mala fe, la propiedad



estaba cerrada pero los demandados sacaron las cadenas y los candados y los pusieron ellos para adueñarse del terreno. Que efectivamente Pedro Silva tenía desde 1975 inscrito su terreno, la parte de él, no había problemas. Que no es efectivo que hayan tratado de rectificar la superficie sobre terrenos que deslindan con el océano pacífico, desconociendo la propiedad de don Pedro Silva, por cuanto hay un camino que atravesaba de Pichilemu a Cahuil de ahí a la playa es de Pedro Silva, hacia arriba es de la demandante donde nadie entraba, del camino hacia abajo si es de Pedro Silva 1,85 hectáreas aproximadamente, todas hacia el lado de la playa, del camino hacia abajo, no sabe cuánto habrá recibido exactamente ya que eso no les perjudicaba, por cuanto estaba camino hacia abajo. Declara que no es verdad que Pedro Silva haya devuelto terreno del camino hacia abajo y que hoy le quedan 6 hectáreas aproximadamente. Agrega que cuando su esposo le vendió a Silva la calle de Pichilemu a Cahuil ya estaba, pero él le vendió hacia la playa no del camino al cerro. Que no es efectivo que regularizó la causa voluntaria por 6 hectáreas aproximadamente a nombre de don Pedro Silva Castillo, como tampoco es efectivo que le vendió todas las propiedades que tenía en el sector, como tampoco la agregó vía causa voluntaria una propiedad no inscrita que poseía don Pedro Silva Castillo. Que el bien reclamado él lo posee, que la propiedad no se especifica en el pliego de preguntas, pero que es de ellos, el deslinde poniente de su propiedad nunca ha variado siempre ha sido el camino público a Cahuil ya que existía al momento que su abuelo le vendió a Pedro Silva su terreno del camino hacia la playa. Que no es verdad que los demandados siempre han actuado de buena fe. Declara que es efectivo

Con igual fecha se presenta a también a estrados don Marcos Alejandro Iturra Vargas, quien, declarando al tenor del pliego de posiciones acompañado, señala que no es efectivo que don José Lautaro Vargas Vargas en el año 1975 haya vendido a Pedro Silva Castillo una porción o retazo de



terreno sin medidas exactas, ya que las medidas si eran exactas, como no especifica cual bien raíz no contesta las preguntas dos y tres. A la pregunta cuatro declara que él posee el bien raíz reclamado. Que la propiedad de ellos, los demandantes que va hacia arriba, siempre los deslindes han sido los mismos, el límite poniente nunca ha variado, siempre ha sido el camino público a Cahuil, el que existía al momento que su abuelo le vendió a Pedro Silva el terreno que va del camino hacia la playa. Que no es verdad que los demandados siempre han actuado de buena fe. Que efectivamente en el año 2001 solicitaron la rectificación judicial de la propiedad del terreno que va del camino hacia arriba que en ese momento era de propiedad de su mamá y de su abuela. Que desconoce si notificaron en dicha solicitud a los terceros colindantes ya que las solicitantes eran su mamá y su abuela, pero si notificaron al poseedor, su mamá y su abuela. Que los demandados si han actuado con dolo, que existe una superposición de títulos respecto de la propiedad. Que no es efectivo que los demandados no han perdido la posesión del bien raíz de autos. Como tampoco es efectivo que los demandados sean poseedores de buena fe. Declara que aproximadamente desde el mes de julio de 2018 que la propiedad se encuentra cerrada con cadenas y candados colocados por los demandados. Que no es efectivo que siempre trataron de rectificar la superficie argumentando que el terreno deslindaba con el océano pacífico desconociendo la propiedad de Pedro Silva. Que Pedro Silva únicamente recibió 1.85 de hectáreas, ya que solo se consideraba la tierra, no la arena. Tampoco es efectivo que Pedro Silva en un principio recibió más superficie que 10 hectáreas, todas hacia el lado de la playa, no es efectivo que haya devuelto terreno del camino hacia abajo a cambio de camino hacia arriba y hoy le quedan 6 hectáreas. Que efectivamente el fisco expropió para el camino Cahuil-Pichilemu cancelándole dinero a la familia Silva y a ellos por su terreno que va desde el camino hacia



el cerro. Que no es efectivo que haya regularizado en causa voluntaria 6 hectáreas a nombre de don Pedro Silva, como tampoco es efectivo que vendió todas las propiedades que tenía en el sector.

**VIGÉSIMO SEXTO.** Que ambas partes solicitaron como medio probatorio la Inspección Personal del Tribunal, practicada con fecha 17 de febrero de 2020, a las 10:30 horas, en el lugar de autos ubicado en Sector Playa Hermosa, de esta comuna, dirigió la audiencia el Juez Suplente Daniel Alejandro Hidalgo Leiva, con la asistencia del abogado de la parte demandante don Gonzalo Bustos Coli y del apoderado de la parte demandada don Christian Fernando Devia Pérez.

Señala el acta que, al llegar al terreno, este se encuentra cercado en su totalidad, existiendo en el lugar un portón de madera, el cual está con candado y que, para hacer ingreso, es abierto por el demandado de la causa Rol C-1-2020, esto es, don Nelson Antonio Navarro Guerra.

El abogado de la parte demandante señala que, su representada poseyó el terreno inspeccionado hasta agosto o septiembre del año 2018, época en la cual fueron cambiados los candados. Asimismo, señala que con anterioridad a dicha época, la demandante tenía entregado el terreno a un señor, el cual mantenía caballos en el predio y que asimismo realizaba sembradíos en dicho lugar.

El apoderado de la parte demandada, manifestó que no es efectivo y que en ninguna parte de sus escritos presentados en la causa se señala que en la época señalada por la demandante habrían terminado de poseer. Manifiesta que desde el año 1975 el terreno ha sido poseído por la familia de Pedro Silva.

Se deja constancia que el terreno de 1,85 hectáreas y el terreno que es objeto del presente juicio, se encuentran separados por el camino público que une a Cahuil con Pichilemu.



El apoderado de la demandada señala que en el año 73 se le vende 1,8 hectáreas a uno de sus representados, él posee todo y en año 2000 comienza una causa voluntaria por parte de los demandantes de autos, donde señalan que son dueños por sucesión de causa de muerte, pero se inscribe a nombre de quien estaba poseyendo, esto es, su representado, teniendo ambos la misma inscripción, por eso está la duplicidad de títulos.

La parte demandante manifestó que, en ambas causas, la defensa de la parte demandada se basó en los títulos inscritos citados en la causa Rol C-23-2019, por lo tanto, en ambos juicios, el origen de todo esto, es una causa de delimitación de deslindes que es la causa V-96-2001, que es donde se dictó la sentencia que sirve de base a las subinscripciones.

La parte demandada, manifiesta que la causa V-96-2001 no les es oponible, toda vez que no fue notificado como tercero colindante.

Se deja constancia que, a solicitud de la parte demandante el tribunal esperó la llegada de una llave del candado anterior que correspondía a la parte demandante, toda vez que se encontrarían aun sus candados. Una vez llegada al terreno de la llave, no correspondía a ninguno de los tres candados que estaban en la puerta de acceso al terreno.

**VIGÉSIMO SÉPTIMO.** Que para dilucidar esta controversia primeramente se resolverá la acción reivindicatoria interpuesta a lo principal.

Para ello deberá tenerse presente que la acción reivindicatoria o de dominio se encuentra regulada en el artículo 889 del Código Civil el cual dispone *“La reivindicación o acción de dominio 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”*.

De dicha definición pueden extraerse algunas características relevantes:

- a. Es una acción real. De acuerdo al artículo 577 del Código de Bello, las acciones reales derivan de los derechos reales, justamente el





dominio como máxima expresión del poder subjetivo, por consiguiente, la cosa sobre que recae el dominio podrá ser perseguida de manos de quien actualmente será el poseedor o que, sin serlo, prive al dueño de los atributos o facultades del dominio.

- b. Se ejerce sobre una cosa singular.
- c. Se ejerce sobre el actual poseedor.
- d. Tiene por finalidad la restitución.

**VIGÉSIMO OCTAVO.** Que, cabe entonces analizar los requisitos de la acción reivindicatoria, los que pueden expresarse del modo que sigue:

- a. Que el que ejerce la acción debe ser dueño de la cosa;
- b. Debe tratarse de un bien susceptible de ser reivindicado y
- c. Que el dueño esté privado de la posesión.

Así, al examinar la concurrencia de los presupuestos señalados y, de conformidad con los antecedentes aportados a los autos, en cuanto al segundo de los requerimientos, esto es, que la cosa perseguida sea susceptible de reivindicar, ello no fue motivo de controversia, desde el momento que la acción de dominio intentada ha recaído sobre un bien inmueble que constituye una cosa corporal singular por lo que admite ser reivindicada.

**VIGÉSIMO NOVENO.** Que luego, debe resolverse la confluencia de la tercera exigencia, esto es, si efectivamente la demandada principal ocupa la propiedad objeto del presente litigio, y con ello darse por acreditado el segundo de los puntos de prueba.

Al efecto debemos consignar que la verificación de este presupuesto no sólo, no ha sido objeto de disputa entre las partes, sino que, más aún, fue expresamente reconocido por el demandado en la contestación de la demanda; a mayor abundamiento, en la prueba testimonial por él rendida, los testigos presentados a estrados José Martiniano Cabrera Cabrera, Héctor Enrique Navarro Arrieta, Erika del Carmen Vilches Castro y Nelson Antonio





Navarro Guerra, si bien no señalan de manera uniforme el año desde que el demandado Pedro Silva Castillo ocupa la propiedad, si todos ellos son contestes en declarar que *“que es efectivo que ocupa el inmueble de autos”*.

**TRIGÉSIMO.** Que corresponde así dilucidar el primero de los puntos del probatorio, esto es, que el titular de la acción acredite tener el dominio de la propiedad en cuestión; es a él a quien compete evidenciar que el inmueble que intenta reivindicar coincide con el que posee el tercero contra quien dirige su acción; en efecto, es el actor quien debe justificar los basamentos de su acción, todo ello, de acuerdo con las reglas que gobiernan el "onus probandi".

**TREGÉSIMO PRIMERO.** Que a fin de establecer el ámbito jurídico y jurisprudencial que sirve de base para resolver esta cuestión debe tenerse en consideración que en lo relativo a la posesión sobre inmuebles el Código Civil establece en una serie de disposiciones que conforman lo que la doctrina denomina “Teoría de la Posesión Inscrita”.

En ese sentido y efectuando una revisión de las mismas observamos que el artículo 724 del Código Civil, que previene 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 este medio.”*, mientras que el artículo 728 establece que *“Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial.(...) Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente.”*

Finalmente, concluyen esta serie de disposiciones el artículo 924 según el cual *“La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla.”*, mientras que el artículo 2505



del Código Civil, manifiesta que *“Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.”*

**TRIGÉSIMO SEGUNDO.** Que de las disposiciones transcritas en el considerando anterior se desprende de manera clara e inequívoca que la posesión de los bienes inmuebles se adquiere sólo con la inscripción en el correspondiente Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, previa cancelación de la inscripción anterior, cuestión en la cual se encuentran contestes tanto la doctrina como la jurisprudencia, de forma tal que la idea anterior se manifiesta en el adagio jurídico *“la inscripción es requisito, prueba y garantía, de la posesión de bienes inmuebles”*.

Así por ejemplo, los profesores Alessandri, Somarriva y Vodanovic en su *“Tratado de Derechos Reales”*, concluyen que *“(…) frente a una posesión inscrita, no valen absolutamente de nada los actos materiales de apoderamiento de la cosa que haga un tercero; ellos, por un lado no hacen perder la posesión del poseedor inscrito, ni tampoco, por otro, le dan posesión alguna al tercero.”* (Arturo Alessandri R. Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic, *Tratado de los Derechos Reales. Bienes, T. I*, Editorial Jurídica de Chile, pág. 417).

**TRIGÉSIMO TERCERO.** Que en mérito de lo reflexionado precedentemente y de los medios de prueba relacionados en los considerandos anteriores, en especial de la copia de **inscripción de dominio a nombre don José Lautaro Vargas Vargas**, sobre un retazo de tres cuadras y un cuarto de cuadra más o menos, de cerro, ubicado en Playa Hermosa, lugar de la Comuna de Pichilemu. Inscripción, mediante minuta, que rola a **Fojas 916 vuelta; N° 1089; del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz, correspondiente al año 1950;** de la copia de **inscripción Especial de Herencia de José Lautaro Vargas Vargas a su**



Sucesión, formada por su hija María Luzmira Vargas Cabrera, y por su cónyuge sobreviviente doña María Felicitas Cabrera Ortiz. Inscripción que rola a Fojas 677; N°963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1992, se incluyen las anotaciones marginales, entre otras, la de 5 de mayo de 2014, que versa sobre las sentencias de 30 de julio de 2009 y rectificatoria de 30 de diciembre de 2013, de la copia de inscripción Especial de Herencia de María Luzmira Vargas Cabrera sobre derechos que a la causante le correspondían sobre el Retazo de un retazo de terreno de tres cuadras y cuarto más o menos de cerro ubicado en Playa Hermosa, Comuna de Pichilemu a su Sucesión, formada por su hijo Marcos Alejandro Iturra Vargas; Inscripción que rola a Fojas 659; N° 611; del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 2009; de la copia de sentencia de fecha 30 de Julio de 2009 dictada en los autos seguidos ante el Sr Juez Letrado de en lo Civil de Pichilemu, Rol V-96-2001, caratulados" Cabrera Ortiz María y Otra que en el **numeral I** acoge la solicitud de rectificación judicial de superficie presentada por doña María Felicitas Cabrera Ortiz y doña María Luzmira Vargas Cabrera, ambas en su calidad de herederas del causante don José Lautaro Vargas Vargas, disponiendo en el **Numeral I.-** " Que se acoge la solicitud del peticionario de fojas 1 y siguiente y se rectifica la inscripción de dominio en el sentido de establecer la superficie del terreno de marras en 6,0917 hectáreas y cuyos deslindes son AL NORTE, con Juan Vargas y Modesto Pavez en 301,70 metros; Al SUR, con Rogelio Vargas Becerra en 515 metros: ALORIENTE con Juan Cabrera Pavez en 87,70 metros y al PONIENTE, en 216,99 metros con Camino Público que va de Pichilemu a Cahuil." Y de la copia de sentencia aclaratoria de fecha 30 de diciembre de 2013, que rola a fojas 124 en que se rectifica la parte resolutive de la sentencia de fojas 90 de dichos autos, y que ordena que el Conservador de Bienes Raíces



de Pichilemu debe practicar las anotaciones de rectificación de superficies al margen de las inscripciones de fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 y de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1992; debe necesariamente concluirse, en cuanto al dominio del inmueble, como hechos de la causa los siguientes:

- a) Que la actora es dueña un inmueble singularizado según sus títulos como “del resto de un retazo de terreno de tres cuadras y un cuarto de cuadra más o menos, de cerro, ubicado en Playa Hermosa, lugar de la comuna de Pichilemu”, y que deslinda al Norte: sucesión de doña Mariana Arratia; al Sur, don Rogelio Vargas Becerra; al Oriente, don Juan Cabrera Pavez y al Poniente, el Mar. Así lo singularizan las inscripciones de herencia de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad correspondiente al año 1992 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu. Herencia de José Lautaro Vargas Vargas a su sucesión compuesta por María Luzmira Vargas Cabrera y su cónyuge sobreviviente doña María Felicitas Cabrera Ortiz. Así también lo singulariza la inscripción de herencia de fojas 659 N° 611 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, Herencia de María Luzmira Vargas Cabrera a su sucesión compuesta por su hijo Marcos Alejandro Iturra Vargas.
- b) Que los demandantes adquirieron dicha propiedad por causa de muerte por el fallecimiento de don José Lautaro Vargas Vargas y de doña María Luzmira Vargas Cabrera, después. Inscripciones que nunca fueron canceladas; y en consecuencia, se encuentran vigentes.



- c) Que el causante y antecesor en el dominio don José Lautaro Vargas Vargas inscribió dicho inmueble, mediante minuta, la que se practicó a fojas N° 916 vta., N° 1.089 del Registro de Propiedad del año 1950 del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz.
- d) Que la propiedad inscrita a nombre de los demandantes es la misma propiedad inscrita erróneamente a favor del demandado por sentencia en autos voluntarios V-96-2001 de este Tribunal, error que tampoco fue advertido por el Conservador en su oportunidad.
- e) Que de la copia de sentencia aclaratoria de fecha 30 de diciembre de 2013, aparece que se rectifica la parte resolutive de la sentencia de fecha 30 de julio de 2009, y que ordenó al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu practicar las anotaciones de rectificación de superficies al margen de las inscripciones de fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 1992 y de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1992.

TRIGÉSIMO CUARTO. Que así, es un hecho acreditado que la actora detenta la posesión material de la propiedad en la que incide la doble inscripción, desde el año 1950, sin haber sido ésta cancelada hasta la fecha; situación fáctica que no logró ser desvirtuada por la demandada, antecedente que permite presumir el hecho de la posesión, por ser constitutivo de una presunción que reviste caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar el convencimiento de este tribunal.

De la manera indicada, no quedan dudas en el sentido que el último poseedor inscrito de la propiedad de autos, son precisamente los actores que, por ende, reúnen en sí los dos elementos característicos de la posesión -corpus y animus- lo que les otorga preferencia sobre la doble inscripción existente un mismo inmueble, obtenida simplemente por un error



**manifiesto de transcripción en una sentencia, posteriormente rectificada; sin ningún título traslativo de dominio que le sirviera de antecedente.**

**TRIGÉSIMO QUINTO.** Debe precisarse que, si bien la sentencia dictada en los autos V-96-2001, de fecha 30 de julio de 2009, condujo al error de inscripción en que incurrió el Conservador de Bienes Raíces, de practicar la anotación de la sentencia al margen de la inscripción de fojas 228, número 343, del año 1993, del Registro de Propiedad a su cargo, a nombre del demandado Pedro Silva Castillo, no es menos cierto que ese demandado en estos autos, no era el solicitante en la Causa voluntaria V-96-2001; y en consecuencia, no se comprende por cuál motivo el Conservador, teniendo a la vista la sentencia, que se refería inequívocamente a la inscripción de fojas 676 número 962; y de fojas 677, número 963, ambas del registro de propiedad de su Oficio, del año 1992, no solicitó de oficio al tribunal la rectificación de la mención registral, o bien, simplemente, haberse negado a la inscripción señalada por improcedente; siendo tal acción u omisión de su exclusiva responsabilidad.

A lo anterior, debe agregarse, que **con fecha 06 de marzo de 2018; esto es, cuando ya el tribunal había rectificado la sentencia en Causa V-96-2001, con fecha 30 de diciembre de 2013,** el Conservador, aduciendo que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento del Registro conservatorio de bienes raíces, y habiendo tenido a la vista la sentencia que contenía el error de inscripción de fecha 30 de julio de 2009, **y no consideró la sentencia rectificatoria de fecha 30 de diciembre de 2013,** procedió a “rectificar y complementar la anotación de fecha 01 de febrero de 2012”, incorporando a la del centro, un segundo retazo del terreno, denominado Lote B, de una superficie de 6,0917 hectáreas, cuyos deslindes se grafican en el plano y la resolución judicial del agregado de propiedad, refiriéndose a la sentencia de fecha 30 de julio de 2009. Prosigue señalando que: “En





consecuencia, la inscripción se compone de dos retazos de terreno; el 1° denominado Lote A, de una superficie de 1,85 hectáreas; y el resto o Lote B, de 6,0917 hectáreas. 2.-Se deja sin efecto la anotación marginal de fecha 05 de octubre de 2012. Y 3.-Se rectifica la anotación marginal de fecha 17 de agosto de 2012; en el sentido de que la referida transferencia es sólo respecto del Lote B; quedando vigente el resto, o Lote A, de 1,85 hectáreas." Al respecto, debe dejarse establecido que el Conservador de Bienes Raíces, no sólo no consideró lo resuelto en la rectificación de la sentencia de fecha 30 de diciembre de 2013; sino que además se extralimitó en sus facultades al "rectificar y complementar" la anotación marginal de fecha 01 de febrero de 2012; existiendo una sentencia rectificatoria respecto del mismo inmueble. En consecuencia, debe tenerse como nula la rectificación y complementación realizada por el Conservador de Bienes Raíces con fecha **06 de marzo de 2018**; toda vez que a esa fecha ya no existía ninguna duda del error de transcripción señalado, según consta en la rectificación de la sentencia, **que había sido hecha con fecha 30 de diciembre de 2013**; y en consecuencia, deberá ordenarse la cancelación de todas las inscripciones que inciden en el inmueble de autos, **fundadas en el referido error de transcripción.**

**TRIGÉSIMO SEXTO.** Que los modos de adquirir el dominio pueden ser definidos como "*hechos jurídicos a los cuales la ley atribuye la significación de hacer nacer el derecho real de dominio o de operar su traspaso*". Así de conformidad con lo dispuesto en el artículo 588 del Código Civil, estos son clasificados de la siguiente forma "*Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte, y la prescripción.*"

A mayor abundamiento, en el caso de autos, ha quedado establecido que don Pedro Silva Castillo no logró acreditar, en base a la prueba rendida, que su dominio haya sido adquirido en virtud de alguno de los modos de adquirir que franquea la ley. Más aún, ni siquiera señaló, y mucho menos





acreditó, tener algún título traslativo de dominio; toda vez que el único título que insinuó tener, consiste simplemente en un manifiesto error de transcripción, contenido en la sentencia de fecha 30 de julio de 2009; error que fue rectificado por sentencia rectificatoria de fecha 30 de diciembre de 2013; y en consecuencia, ningún título tiene; careciendo de valor todas las alegaciones y defensas planteadas, por resultar todas carentes de fundamento legal, y del todo inverosímiles.

**TRIGÉSIMO SÉPTIMO.** Que, en este escenario, debe dejarse establecido que la anotación registral vigente a nombre de "Pedro Silva Castillo", **inscrita a fojas 228, número 343, del registro de propiedad del Conservador de bienes raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1993, se refiere únicamente** a una propiedad que forma parte de una de mayor extensión, **de una superficie de 1,85 hectáreas**, con los siguientes deslindes particulares: Norte, sucesión de Mariana Arratia; Sur, Rogelio Vargas Becerra; **Oriente, camino público a Cahuil que lo separa del resto de la propiedad del vendedor;** y Poniente, Océano Pacífico.

En consecuencia, **la posterior agregación del denominado Lote B,** que se encuentra actualmente inscrito a nombre de los demandantes, **al denominado Lote A,** que se encuentra inscrito a nombre de Pedro Silva Castillo, sólo se explica por el aprovechamiento del simple y manifiesto error de transcripción en la sentencia, antes señalado, sin que exista ningún título traslativo de dominio; y además, por la improcedente y arbitraria posterior rectificación y complementación realizada por el Conservador de Bienes Raíces, con fecha 06 de marzo de 2018, que no consideró lo resuelto en la sentencia rectificatoria de fecha 30 de diciembre de 2013; **manteniendo artificialmente su vigencia en el registro conservatorio.**

**TRIGÉSIMO OCTAVO:** Así encontrándose acreditado el dominio del actor respecto del terreno de autos, no cabe más que acoger la demanda



reivindicatoria intentada, por cuanto este juez ha llegado a la convicción de cumplirse con todos los requisitos legales.

Además, como natural corolario de lo analizado, y habiendo sido resuelto el dominio de los actores, y conforme las facultades que concede el artículo 728 del Código Civil, es que deberá ser acogida la pretensión de los demandantes en orden a que se decrete judicialmente la cancelación de todas las inscripciones a su nombre que detentan los demandados en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, tal como se ordenará detalladamente en lo resolutivo de esta sentencia.

Que respecto de las cancelaciones señaladas, debe precisarse **que en virtud de todos los antecedentes expuestos**, debe necesariamente concluirse que todos los contratos celebrados por los demandados deben ser considerados como inoponibles a los demandantes; **toda vez que se ha acreditado en juicio que ellos son los verdaderos dueños**; y han reivindicado la propiedad; todo lo anterior, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1815 del Código Civil que dispone: “La venta de cosa ajena vale, **sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinga por el lapso de tiempo**.” Debiendo tenerse presente, además, lo que se resolverá en esta sentencia, respecto de la demanda de prescripción adquisitiva. En consecuencia, los referidos contratos no han producido ningún efecto en el dominio que han reivindicado los demandantes principales.

Es por ello que, tal como se ha tenido por acreditado en los considerandos anteriores, la demandante doña María Felicita Cabrera Ortiz y don Marcos Alejandro Iturra Vargas, son poseedores inscritos del inmueble singularizado según sus títulos como “del resto de un retazo de terreno de tres cuadras y un cuarto de cuadra más o menos, de cerro, ubicado en Playa Hermosa, lugar de la comuna de Pichilemu”, y que deslinda al Norte:



sucesión de doña Mariana Arratia; al Sur, don Rogelio Vargas Becerra; al Oriente, don Juan Cabrera Pavez y al Poniente, el Mar. Así lo singularizan las inscripciones de posesión efectiva de **fojas 676, número 962** del Registro de Propiedad del conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente **al año 1992**; y en la inscripción especial de herencia de **fojas 677 N° 963** del Registro de Propiedad correspondiente al **año 1992** del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu.

**TRIGÉSIMO NOVENO.** Que habiéndose acogido la demanda principal de reivindicación, y **en virtud de los hechos que se tuvieron por acreditados respecto del origen de la errónea inscripción en cuanto al referido Lote B,** deberá también acogerse la alegación del actor en orden a considerar como poseedores de mala fe a todos los demandados; y consecuencia, condenarlos al pago de los frutos civiles y naturales de la cosa, conforme lo dispone el artículo 907 del Código Civil, a contar de la fecha del vencimiento del plazo de contestación a la demanda en adelante y hasta el día de la restitución efectiva de la propiedad reivindicada en este juicio.

Como asimismo, se accederá a la solicitud efectuada por los actores, relativa a la indemnización de todos los deterioros que, por su hecho o culpa, haya sufrido el inmueble, por haberse reservado el derecho a pedir la determinación en la época de cumplimiento del presente fallo.

**CUADRAGÉSIMO.** Que, habiéndose acogido la acción reivindicatoria interpuesta a lo principal por los actores, no podrá, en consecuencia, hacerse lugar la acción reconvencional de prescripción adquisitiva; por ser excluyentes estas acciones entre sí. Se precisa que la demandada Inmobiliaria Santa Andrea SpA, representada por Rodrigo Guerrero Román, aunque insinuó la excepción perentoria de prescripción, en definitiva, sólo contestó la demanda principal.



**CUADRAGÉSIMO PRIMERO.** Que procede entonces hacerse cargo de la acción conjunta de nulidad deducida por el actor.

En ella la demandante ha solicitado, declarar la nulidad de los siguientes contratos:

- 1- Compraventa del 04.07.12 Repertorio Notarial N° 1309/2012 celebrada en la 1ª Notaría de San Fernando entre Pedro Antonio Silva Castillo y María Verónica Silva Vivanco y Rodrigo Guerrero Román.
- 2.- Constitución de Inmobiliaria Santa Andrea Spa del 16.04.18 Repertorio Notarial N° 1265/2018 ante el Notario Público de Santa Cruz, constituida por Rodrigo Guerrero Román y su aporte social.
- 3.- Cesión de derechos del 04.07.18 Repertorio Notarial N° 2047-2018 celebrada en la 2ª Notaría de San Fernando, entre María Verónica Silva Vivanco y Agrícola El Monte EIRL.

Por cuanto, según señala, todos los actos mencionados precedentemente, celebrados por los demandados, son absolutamente simulados por falta de voluntad y/o de causa; consecuentemente, están afectos a simulación absoluta, siendo éstos inexistentes o nulos absolutamente por falta de consentimiento y/o de causa o ésta es ilícita. En subsidio de lo solicitado, se declare que dichos actos y contratos son inexistentes o nulos absolutamente, por carecer de precio o valorización del aporte, o por ser éste irrisorio.

**CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.** Que debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 1683 que en lo pertinente señala "*puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba*"

Así pues, lo esencial para determinar si una persona puede solicitar la declaración de nulidad absoluta es el interés que tenga en tal declaración. No se trata entonces de un interés en el negocio, sino de un



interés en que el negocio sea anulado, porque le benefician los efectos de la nulidad, o la subsistencia del negocio la perjudica. La ley no ha precisado ni calificado el tipo de interés que debe fundar al solicitante.

La jurisprudencia y parte importante de la doctrina han determinado que este interés debe ser de carácter patrimonial o pecuniario esto es, susceptible de ser apreciado en dinero.

Se hace pertinente agregar que no hay nulidad sin daño, y el daño debe afectar un derecho y no una mera expectativa. Puede un acto, por lo mismo, adolecer de un vicio de nulidad y no dar lugar a una acción de nulidad si no existe perjuicio para quien puede reclamar de ella, todo lo cual indica que en los actos afectados de nulidad prevalece el interés de las partes por sobre el cumplimiento de la ley.

El interés, finalmente, debe ser probado por el que alega la nulidad. La ley no lo presume, de modo que si no lo acredita suficientemente, la alegación de nulidad será desestimada, aun cuando el vicio exista realmente, porque se requiere que la nulidad pedida por un particular, sea o no parte del negocio, tenga utilidad para el peticionario.

**CUADRAGÉSIMO TERCERO.** Que, aun cuando al momento de deducirse la acción de nulidad, los demandantes efectivamente tenían un interés pecuniario en la declaración de nulidad; y además, existía un perjuicio real que afectaba su derecho de dominio sobre la propiedad de autos; debe dejarse establecido que **al haber sido acogida la acción reivindicatoria, y al haberse ordenado la cancelación de todas las inscripciones posteriores, realizadas a causa de los contratos celebrados por los demandados,** y cuya nulidad se demanda; carecen en consecuencia los demandantes de todo interés actual en la declaración de nulidad de los contratos, por cuanto su existencia actualmente no provoca ningún perjuicio a sus intereses respecto del inmueble; toda vez que, además, los referidos contratos son inoponibles a



los demandantes, según se señaló en los considerandos precedentes respecto de la acción reivindicatoria. Resultando, por tanto, inconducente examinar y pronunciarse respecto de la efectividad de los vicios que pudiesen haberse configurado en la celebración de los mismos, y que eventualmente podrían afectar sólo a los contratantes; cuestión que ellos deberán resolver en un juicio distinto, si lo estiman pertinente. En consecuencia, según se dirá en lo resolutivo, deberá rechazarse la demanda de nulidad.

CUADRAGÉSIMO CUARTO. Que atendido lo ya razonado, se hace innecesario referirse al resto de la prueba rendida en autos, ya que ninguna de ellas logra desvirtuar las conclusiones a las que ha llegado este sentenciador.

CUADRAGÉSIMO QUINTO. Que, conforme lo dispone el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, y a contrario sensu, por no haber tenido ningún motivo plausible para litigar, se condenará en costas a todos los demandados principales.

Y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 577, 582, 700, 702, 721, 722, 724, 728, 829, 882 y siguientes, 889, 915, 1681 y siguientes, 1698, 1815, 2492, y siguientes y demás pertinentes del Código Civil, artículos 144, 160 y 170, 254 y siguientes y 314 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:**

**En cuanto a la tacha de testigos de la demandada.**

- I. Que se **RECHAZA** la tacha de testigos de conformidad con lo dispuesto en los considerandos TERCERO y SEXTO de esta sentencia.

**En cuanto al fondo.**

- I.- Que **SE ACOGE** en todas sus partes la **demanda principal** de **reivindicación** deducida con fecha 14 de febrero de 2019 y complementación de fecha 19 de febrero de 2019, por don José



Gonzalo Bustos Coli, abogado, en representación de don **MARCOS ALEJANDRO ITURRA VARGAS**, y de doña **MARIA FELICITA CABRERA ORTIZ**, en contra de **AGRÍCOLA EL MONTE EIRL**, representada por don **PEDRO ANDRÉS SILVA VIVANCO**, de **INMOBILIARIA SANTA ANDREA SPA**, representada por don **RODRIGO FERNANDO GUERRERO ROMÁN**, de don **PEDRO ANTONIO SILVA CASTILLO**, y de doña **MARÍA VERÓNICA SILVA VIVANCO**; y en consecuencia, se ordena la **restitución del inmueble**, ubicado en Playa Hermosa, lugar de la comuna de Pichilemu, de una superficie de 6,0917 hectáreas y cuyos deslindes son AL NORTE, con Juan Vargas y Modesto Pavez en 301,70 metros; Al SUR, con Rogelio Vargas Becerra en 515 metros: AL ORIENTE con Juan Cabrera Pavez en 87,70 metros y al PONIENTE, en 216,99 metros con Camino Público que va de Pichilemu a Cahuil; inscrito a **fojas 676 N° 963 y de fojas 677 N° 963**, ambas del Registro de Propiedad correspondiente al año **1992** del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu; herencia de José Lautaro Vargas Vargas a su sucesión compuesta por su cónyuge sobreviviente María Felicita Cabrera Ortiz y nieto Marco Iturra Vargas; dentro de tercero día que esta sentencia quede ejecutoriada, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

II. Que se **RECHAZA** la **demanda conjunta de nulidad absoluta**.

III. Que se **RECHAZA** la **demanda reconvencional de prescripción adquisitiva**.





- IV. Que se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu **cancelar la inscripción de fojas 798 vuelta N° 846 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 2018**, debiendo asimismo cancelarse la anotación marginal de su transferencia en el título anterior.
- V. Que se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu **cancelar la inscripción de fojas 1243 vuelta N° 1216 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 2018**, debiendo asimismo cancelarse la anotación marginal de su transferencia en el título anterior.
- VI. Que se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu **cancelar la inscripción de fojas 951 N° 774 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año 2012**, en lo que se refiere a su resto o parte no transferida, debiendo asimismo cancelarse la anotación marginal de su transferencia en el título anterior.
- VII. Que se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu **cancelar** la anotación marginal de **rectificación de fecha 1 de febrero de 2012** y que se encuentra al margen de la inscripción de fojas 228 N° 343 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu correspondiente al año de 1993.
- VIII. Que se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, **agregar al final de sus registros copia**



**autorizada de la presente sentencia en todas las inscripciones señaladas; y además** en la inscripción de dominio de fojas 676 N° 962 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1992 y de fojas 677 N° 963 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, correspondiente al año 1992.

**IX. Que, se declara** a todos los demandados principales, poseedores de mala fe, para todos los efectos legales; y en consecuencia, se ordena que ellos deberán restituir todos los frutos naturales y civiles a los demandantes principales, a contar de la fecha de contestación de la demanda, hasta la fecha de la restitución efectiva de la propiedad. Como asimismo los demandados deberán indemnizar a la parte vencedora de todos los deterioros que, por su hecho o culpa, haya sufrido el inmueble.

**X. Que se condena en costas** a los demandados principales, por no haber tenido ningún motivo plausible para litigar.

**Anótese, regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.**

**Rol N° C-23-2019**

Dictada por don **DANIEL HOLZMANN-WEIZMANN VENEGAS**, Juez Titular del Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Pichilemu.

**Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del C.P.C. Pichilemu, treinta de junio de dos mil veinte.**

