

Agrícola Punta de Teatinos Limitada
Inmobiliaria Campodónico SpA
Reivindicación
Rol N° 826-2020.- (C-3328-2017 del Segundo Juzgado de Letras de La Serena)

La Serena, nueve de marzo de dos mil veintiuno.

VISTOS Y TENIENDO ADEMÁS PRESENTE:

PRIMERO. Que con fecha 27 de mayo de 2020 se dictó sentencia definitiva de primera instancia, en cuya virtud se acogió parcialmente la demanda de reivindicación de autos, declarándose que: a) Que es de dominio de la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos y de la Sucesión de don Pedro Ascui' Monreal, el Lote B-15 ubicado al Sur de la línea de deslinde Norte de la Estancia Punta de Teatinos, que a su vez corresponde al deslinde Sur de la Estancia El Arrayań; cuyos derechos adquirieron por escritura pública de partición, adjudicación y cesión de derechos de fecha 30 de diciembre de 2010; b) Que Inmobiliaria Campodónico SpA debe restituir a la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos y a la Sucesión de don Pedro Ascui' Monreal los Lotes F4 25 al 35 de la Estancia El Arrayań, los cuales se superponen al Lote B- 15 de la Estancia Punta de Teatinos en 67,311 hectáreas, dentro de quinto día desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria; c) Que no se accedió a las solicitudes de restitución de frutos civiles y naturales de la cosa reivindicada, así como tampoco a la indemnización de perjuicios y reserva, según lo razonado por la Sra. Juez A Quo en el Considerando Decimo Noveno de la misma sentencia definitiva; y d) Que la parte demandada deberá pagar las costas de la causa.

SEGUNDO: En contra de dicha sentencia definitiva, la parte demandada, Inmobiliaria Campodónico SpA, representada por su Abogado doña Paola Botto Mahan, interpuso un recurso de apelación, fundado - medularmente- en lo siguiente.

Sostiene que las inscripciones de dominio relativas a lotes que forman parte de la Estancia El Arrayań derivan de una cadena continua e ininterrumpida de transferencias y transmisiones de dominio que provienen de la inscripción primitiva de fojas 27 n° 49 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 1926,

XDPPXVFXCN



correspondiente a la compra de 8.000 hectáreas, más o menos, dentro de la denominada "Estancia de La Compañía".

Que para efectos de esta compraventa se tuvo a la vista el plano levantado en mayo del año 1.925 por el ingeniero Sr. Manuel Mora G., siendo dicho instrumento protocolizado en duplicado por las partes en la Notaría en que se celebró el contrato de compraventa. Al respecto, señala que tanto la escritura pública de compraventa como el plano en comento contemplan como deslinde Sur de la Estancia El Arrayán, el siguiente: *"Al Sur: con una línea que parte 1.200 metros al Sur del vértice alinderado número cinco y con rumbo Oriente -Poniente verdadero hasta llegar al mar"*.

Refiere que a contar de la época de la anotación registral derivada de dicho contrato de compraventa, todas las transferencias y transmisiones de dominio se han efectuado manteniendo los deslindes originales, haciendo uso, goce y disposición de la Estancia El Arrayán conforme al inmueble entregado a don Federico Mariñ Troncoso por parte de la Compañía Agrícola de Coquimbo, sin hacer alteraciones ni en el terreno ni en las escrituras públicas ni en inscripciones registrales correspondientes.

Así, señala que en el año 2.017 su representada adquirió los bienes ya singularizados en relación a los cuales ha ejercido pleno dominio con ánimo de señor y dueño, manteniendo posesión inscrita y material efectiva sobre aquellos.

Por contrapartida, agrega que las inscripciones de dominio a nombre de los herederos de don Pedro Ascui Monreal y de Agrícola Punta de Teatinos Limitada derivan de la inscripción a fojas 33 vuelta n° 60 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 1.926, correspondiente a la compra de 1.600 hectáreas, más o menos, de la - en aquel entonces- Estancia La Compañía, que don Luis Schiappacasse hiciera a la Compañía Agrícola de Coquimbo S.A., en virtud de la escritura pública de 16 de febrero de 1.926, otorgada ante el Notario de Santiago, don Luis Cousiño Talavera.

Señala que, para efectos de esta compraventa, se utilizó el mismo plano elaborado en 1.925 por don Manuel Mora G.,

XDPRXVFXCN

estipulándose como deslinde Norte del predio en cuestión: "Al norte, terrenos de don Federico Mariñ".

Indica que de lo anterior fluye que los sucesivos propietarios de la Estancia Punta de Teatinos han ejercido su dominio sobre el inmueble colindante al Sur de la Estancia El Arrayań, sin que hasta a la fecha se hayan suscitado conflictos de propiedad (con excepción de las demandas incoadas por los demandantes de autos) lo cual obedece a que desde su constitución se ha respetado y mantenido el deslinde asentado original y materialmente.

Añade que respecto de los bienes raíces materia de la Litis, Estancia El Arrayań y Estancia Punta de Teatinos, existen inscripciones registrales independientes, postulando la improcedencia de la acción reivindicatoria.

A efecto de fundar lo anterior, indica que se presenta la situación de que existen inscripciones vigentes sobre diversos inmuebles, cuyas superficies se superponen, haciendo imposible su coexistencia tal como lo hacen a la fecha, y que ello obedece a la circunstancia que las actuales inscripciones dominicales de las partes litigantes mantienen una historia registral totalmente independiente la una de la otra sobre predios diferentes.

Así, postula que en la especie no se cumple con un requisito de procedencia de la acción reivindicatoria, consistente en que el demandante sea dueños de la cosa susceptible de reivindicación.

A ello añade que del tenor de los artículos 889 y 893 del Código Civil puede concluirse que la acción deducida padece de manifiesta falta de fundamento, pues no se está ante una cosa singular que no se halla en posesión de su dueño, sino que ante predios diversos con sus respectivas inscripciones de dominio, cuyas superficies se han visto superpuestas por imprecisiones justificadas por la época en que se fijaron sus deslindes, sin que haya existido mala fe de mi representado, ni de sus antecesores en el dominio en todo o parte de la Estancia El Arrayań, para hacer uso ilegítimo de parte de la Estancia Punta de Teatinos. Al respecto, agrega que la historia registral de la Estancia El Arrayań se ha mantenido continua e ininterrumpida, libre de clandestinidad y violencia, por prácticamente 94 años desde



su primigenia inscripción registral, y que sobre el particular resultan indiferentes los planteamientos de los Peritos Sra. Ángela Suckel D'Arcangeli y Sr. Sergio Westphal Carrasco, pues sus cometidos profesionales se limitaron a señalar que el vértice n° 5 (por el que se determina el deslinde Sur de la Estancia El Arrayaán) no puede ubicarse en el terreno, por no encontrarse ningún monolito que pudiera corresponder a este según la disposición dada por el plano levantado por don Manuel Mora en el año 1.925; pues el mismo hito bien pudo haber sido removido por alguna circunstancia ajena al conocimiento de su parte y no imputable a los propietarios de la Estancia El Arrayaán, dado que siempre se ha ejercido el derecho real de dominio sobre la misma superficie de terreno, no distando en nada la historia registral de la realidad física.

Sobre ello, formula un reproche a lo razonado por el Tribunal de Primer Grado, en el Considerando 14° de la resolución judicial en alzada, esgrimiendo que tanto el Perito Judicial Sr. Westphal como la Sra. Juez de primera instancia presumieron conclusiones sin haber profundizado en un aspecto tan relevante como es el que efectivamente pueda verificarse en terreno el apuntado vértice n° 5, a lo cual no se accede por el mero hecho de no haber monolito con referencia explícita a la Estancia El Arrayaán o al número 5.

Añade que tampoco se ponderaron antecedentes fundamentales que obran en el proceso, que refutan las presunciones concluidas por el Perito Sr. Westphal y la perito Ángela Suckel, así como la Sra. Juez de primer grado consistentes en informes periciales requeridos por la Fiscalía Local de La Serena, en la investigación R.U.C. n° 0701111928-4, de los que consta la existencia del denominado hito n° 5, el cual es incorporado en el dibujo pericial planimétrico n° 130-08, individualizado con el número 1, indicando en el mismo las coordenadas geográficas de su ubicación.

Señala que estos informes se generaron seis años después de que la Perito Ángela Suckel determinó la inexistencia del hito n° 5 y más de diez años antes de que el señor Westphal evacuara su informe en los autos.



XDPXXVFXCN

Además plantea que la orden de restitución, declarada por la sentencia definitiva impugnada, se encuentra al margen del sistema Registral por cuanto resuelve restituir bienes distintos al Lote B-15, contando los Lotes F4 25 al F4 35 con inscripciones de dominio diferentes, por lo que la decisión del Tribunal de primera instancia no se encontraría ajustada a Derecho, así como tampoco resuelve el conflicto Registral que se suscita con las inscripciones válidamente vigentes a favor de mi representada.

Finaliza la recurrente indicando que los razonamientos expuestos dan cuenta que la acción de reivindicación objeto de los autos carecería de fundamento por no satisfacerse el requisito de que los actores sean dueños de las cosas objeto de reivindicación, lo que no se da en autos por tratarse de inscripciones independientes sobre inmuebles diversos, cuyas superficies se superponen y que, ante la imposibilidad de su coexistencia por los fundamentos propios de nuestro Sistema Registral que busca otorgar certeza y seguridad jurídica al derecho fundamental de propiedad, reviste de preferencia a las de su representada, por ajustarse en los hechos a la base jurídica que tienen los elementos posesorios, tornando aún más inoficioso el libelo de los actores; requiriendo así la revocación integral del fallo en alzada y el consecuencial rechazo de la demanda, con costas.

TERCERO: Que estos sentenciadores, luego de efectuar una revisión de los antecedentes que forman parte del proceso así como de todo medio probatorio producido, constatan que ambas Estancias (El Arrayán y Punta de Teatinos) nacen registralmente de las ventas parciales efectuadas por la Compañía Agrícola de Coquimbo respecto de un predio aun mayor llamado Estancia La Compañía, sin que respecto a ambas Estancias menores se haya producido el fenómeno conocido como "cadenas de inscripciones paralelas" (bajo el entendido de existir anotaciones registrales diferentes sobre la misma porción de tierra, con orígenes jurídicos ajenos entre sí), sino que ambas son inicialmente consideradas como colindantes y por tanto distintas en su emplazamiento, ubicándose la Estancia El Arrayán al norte del emplazamiento de la Estancia Punta de Teatinos, siendo el deslinde entre ambos inmuebles una línea recta con rumbo oriente-poniente verdadero hasta



llegar al mar; así como que los demandantes son dueños del bien raíz que es objeto de la demanda de reivindicación de autos, tal como lo tuvo por acreditado el fallo en alzada.

CUARTO: Dicho ello, comparte este Tribunal colegiado el criterio de la Sra. Juez de primer grado en orden al cual uno de los puntos cruciales para la acertada decisión de la Litis se encuentra en la determinación de la ubicación del deslinde Sur de la Estancia El Arrayán, que según sus títulos registrales consiste en *"una línea que parte 1.200 metros al Sur del vértice alinderado número cinco y con rumbo Oriente - Poniente verdadero hasta llegar al mar"*.

QUINTO: En tal sentido, revisados los antecedentes y su propio tenor, el informe pericial evacuado por el Sr. Sergio Westphal Carrasco ha sido correctamente valorado según las reglas de la sana crítica (según lo dispone el artículo 425 del Código adjetivo), en tanto además y yendo a lo apuntado como medular, como lo postuló el perito referido el deslinde Sur de la Estancia El Arrayán (consistente en *"una línea que parte 1.200 metros al Sur del vértice alinderado número cinco y con rumbo Oriente - Poniente verdadero hasta llegar al mar"*) se encuentra establecido íntimamente ligado al deslinde Oriente de la misma (*"una línea que baja del cerro de La Liga por el cordón que cae de la desembocadura de la Quebrada del Maitencillo en la Quebrada del Romeral y sigue al Sur por la orilla o ceja poniente de la quebrada del Romeral hasta el cruce con el deslinde Sur"*), en tanto que la circunstancia que el denominado vértice n° 5 (perteneciente a la referencia del deslinde Sur) esté en un emplazamiento "alinderado" implica que se encuentre sobre el deslinde mismo de la Estancia El Arrayán y no en un lugar ajeno a la superficie de la misma, pues ello implicaría poder tomar como ubicación de un deslinde (y no como mera referencia) un lugar emplazado en una zona perteneciente a otro bien raíz vecino, lo que sería a todas luces inadmisibile.

SEXTO: Por lo señalado, es que ésta Corte, en la revisión de los hechos y de los antecedentes de autos, y tal como lo hizo la Sra. Juez de primera instancia concede pleno mérito al informe pericial evacuado por el Sr. Sergio Westphal Carrasco.



XDPXXVFXCN

SEPTIMO: Que, siempre de la revisión de los antecedentes y para la labor de determinar el emplazamiento del deslinde Sur de la Estancia El Arrayán y determinar así si es que ésta se ha extendido hacia zona perteneciente a la Estancia Punta de Teatinos, tal como fue sostenido por doña Ángela Suckel D´Arcangeli, resulta de particular interés el emplazamiento de la zona perteneciente a la parte norte de la Estancia Punta de Teatinos vendida en 1.934 a "The Bethlehem Chile Iron Mines Company", que si bien no es parte de la discusión predial de autos, establece una referencia clara sobre el particular que se viene analizando.

Así, el deslinde Norte de dicho predio establece que es "*la Estancia El Arrayán de propiedad de don Guillermo Marín Troncoso*", el cual fue materializado físicamente mediante hitos de relevantes dimensiones en base a un Plano de deslindes de la Estancia Punta de Teatinos, cuyo emplazamiento se aviene con las conclusiones técnicas contenidas en el informe del Sr. Westphal Carrasco.

OCTAVO: Sin perjuicio de lo indicado, cabe señalar que en cuanto al postulado de la parte demandada en cuanto a la improcedencia de la acción reivindicatoria (derivado de existir inscripciones vigentes sobre diversos inmuebles, cuyas superficies se superponen, haciendo imposible su coexistencia tal como lo hacen a la fecha y que ello obedece a la circunstancia que las actuales inscripciones dominicales de las partes litigantes mantienen una historia registral totalmente independiente la una de la otra sobre predios diferentes), aquella no es tal en el caso de autos, pues precisamente - según lo consagra el artículo 889 del Código Civil- la acción reivindicatoria es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor sea condenado a restituírsela, en tanto se ha demostrado suficientemente en los autos que el deslinde Sur de la Estancia El Arrayán se encuentra excedido, abarcando una zona que le pertenece en dominio a los propietarios de la Estancia Punta de Teatinos, de la cual éstos no se encuentran en posesión a consecuencia de lo apuntado.

Lo indicado también permite desestimar el argumento referido a la falta de fundamento de la acción de reivindicación, puesto que el mero hecho que naturales



imprecisiones en la determinación primigenia - y ya casi centenaria- del deslinde en cuestión, debido a naturales diferencias de los medios técnicos usados a la sazón en comparación con los actuales, y una consecencial superposición predial de buena fe, no hace en forma alguna que la acción dominical de marras sea improcedente, sino que más bien la sustenta en un cimiento jurídico sólido.

NOVENO: En cuanto al planteamiento de la parte recurrente relativo a que la orden de restitución dictaminada por la sentencia definitiva de primera instancia se encuentra fuera de los márgenes que son propios del sistema registral, por cuanto resuelve restituir bienes distintos al Lote B-15, contando los Lotes F4 25 al F4 35 con inscripciones conservatorias de dominio diferentes; ésta Corte lo desestimaré por cuanto el hecho que las zonas físicas en conflicto (pertenecientes a ambos predios de mayor cabida objeto de los autos) tengan anotaciones registrales diferentes no implica en modo alguno que sea improcedente lo declarado por la Sra. Juez A Quo. A mayor abundamiento, el hecho de contarse con inscripciones distintas ha descansado precisamente en el hecho que el deslinde Sur de la Estancia El Arrayán ha sido excedido en perjuicio de la Estancia Punta de Teatinos, lo que inclusive ha tenido injerencia registral, no siendo ello un óbice a la declaración judicial efectuada que es plenamente congruente con lo demandado y con el objeto de la acción de reivindicación.

DECIMO: Que los documentos acompañados en segunda instancia en nada hacen variar los razonamientos ya consagrados, haciéndose especialmente presente que el documento consistente en un informe del Sr. Mauricio Acuña Cerda discurre sobre la base que el hito n° 5 se encuentra en una zona diversa al deslinde propio de la Estancia El Arrayán pese a ser éste "alinderado", lo cual - como se ha señalado- no es compartido por estos sentenciadores.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

Que se **CONFIRMA** la sentencia definitiva de primera instancia, de 27 de mayo de 2020; sin costas del recurso por

XDPRXXVFXCN

estimarse que la parte recurrente se alzó con motivo plausible.

Redacción a cargo del Abogado Integrante don Fernando Roco Pinto.

Regístrese y devuélvase.

Rol Civil N° 826-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de La Serena integrada por el Ministro titular señor Juan Pedro Shertzer Díaz, el Ministro Suplente señor Jorge Corrales Sinsay y por el Abogado Integrante señor Fernando Roco Pinto. *No firma el Ministro señor Shertzer, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa, por encontrarse con licencia médica.*

En La Serena, a nueve de marzo de dos mil veintiuno, notifiqué por el estado diario la resolución que antecede.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de La Serena integrada por Ministro Suplente Jorge Corrales S. y Abogado Integrante Fernando Sebastián Roco P. La Serena, nueve de marzo de dos mil veintiuno.

En La Serena, a nueve de marzo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

