

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 2º Juzgado de Letras de la Serena  
**CAUSA ROL** : C-3328-2017  
**CARATULADO** : AGRICOLA PUNTA DE TEATINOS  
**LIMITADA/INMOBILIARIA CAMPODONICO SPA Y PEDRO ASCUI**  
**OLIVAERES PEDRO ALBER**

**La Serena, veintisiete de Mayo de dos mil veinte**

Vistos:

Que con fecha 25 de febrero de 2017, comparece don Pedro Ascuí Olivares, ingeniero naval mecánico, por sí y en representación de los herederos de don Pedro Ascuí Monreal; y doña Laura Ascuí Murillo, ingeniero agrónomo, domiciliada en Avenida Miramar N° 5128, Jardines de Peñuelas, La Serena, en representación de la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos Limitada, persona jurídica de derecho privado del giro de su razón social, del mismo domicilio anterior, interponiendo demanda de reivindicación en contra de Inmobiliaria Campodónico SpA, persona jurídica de derecho privado del giro de su razón social, representada por doña Rosa Andrea Abarca Flores, psicóloga, domiciliada en calle Río Lauca N° 3420, La Portada de Peñuelas, Coquimbo, en base a los siguientes antecedentes.

Estancia el Arrayán.-

Refiere que por escritura pública de fecha 21 de diciembre de 1925, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Luis Cousiño Talavera, don Federico Marín Troncoso compró a la Compañía Agrícola de Coquimbo 8000 hectáreas de terreno, más o menos, de la Estancia de La Compañía, cuyos deslindes generales son: Al Norte, con la Estancia Los Hornos de Chacay y con propiedad de don Carlos Zorrilla; Al Sur, con Las Hijuelas de La Compañía, fundos de la ribera del Río Coquimbo, y terrenos cultivados de la hacienda; Al Oriente con Estancia del Chacay, Santa Gracia y El Sauce; y Al Poniente, con Hijuelas que



**Foja: 1**

pertenecieron al Banco de La Serena y a don Domingo Araya Lamas, con fundo de La Compañía Baja y el mar.

Agrega que las ocho mil hectáreas se vendieron descritas en dos planos duplicados que se autorizaron ante notario, quedando uno en poder de cada parte; plano que las partes se comprometieron a protocolizar en el Conservador de Bienes Raíces y tiene los siguientes deslindes particulares: Al Norte, por una línea que parte del mar en la desembocadura de la Quebrada de Juan Soldado y sigue por el cordón divisorio de aguas hasta la cumbre del Cerro Juan Soldado, y de esta cumbre a la cumbre del Cerro La Liga por el cordón que cae por la desembocadura de la Quebrada de El Maitencillo en la Quebrada de El Romeral, y sigue al sur por la orilla o ceja no inscrita de la Quebrada de del Romeral, hasta el cruce con el deslinde sur; por el Sur, por una línea que parte mil doscientos metros al sur del vértice alinderado número cinco y con rumbo Oriente-Poniente verdadero hasta llegar al mar; por el Poniente, con el mar.

En la escritura se hizo presente que se usó la orientación verdadera, ya que la orientación magnética se vería alterada por el mineral de El Tofo y, además, que se aseguran las ocho mil hectáreas al comprador, pues la venta es por cabida.

Precisa enseguida que la inscripción rola a su nombre a fojas 365 vta. N° 422 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1927.

Luego indica que, según consta de la inscripción de dominio de fojas 300 vta. N° 331 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1961, doña María Amenábar –viuda de Marín-, don Luis Fernando, don Federico Agustín, don Álvaro Guillermo y doña Consuelo Marín Amenábar adquirieron por sucesión por causa de muerte de don Guillermo Marín Troncoso la “Estancia La Compañía”, más arriba individualizada.

De acuerdo a la inscripción de dominio de fojas 722 vta. N° 613 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1975, don Luis Fernando, don Federico Agustín, don Álvaro Guillermo y doña Consuelo María Olivia Marín Amenábar adquirieron por sucesión por causa de muerte de doña María Natividad Amenábar Carvallo, los derechos



**Foja: 1**

que a ésta le correspondían en la Estancia La Compañía”. Al margen de la inscripción citada hay constancia de la agregación del plano N° 232 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1995.

Así las cosas –continúa- en el predio singularizado sus propietarios procedieron a efectuar la subdivisión de que da cuenta el plano aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero Cuarta Región, mediante certificado número IVB-E-105, de fecha 26 de julio de 2004, que corre agregado bajo el número 28 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2005. De esta subdivisión resultaron seis lotes más uno denominado Camino. Posteriormente, en julio de 2008 volvieron a efectuar una fusión y subdivisión de los Lotes 4, 5, 6 y Camino, resultantes de esta subdivisión, la que nuevamente fue aprobada por el SAG mediante certificado número IV-E-055 que data del 07 de julio de 2008, el que se agregó al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2008. De dicha fusión y posterior subdivisión surgieron ciento cuarenta lotes, conforme al plano que se agregó bajo el número 1238 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2008.

Narra que entre los ciento cuarenta y nueve lotes obtenidos de la subdivisión precedente, se encuentran los siguientes que afectan los derechos de sus representados:

1.- Lote F Cuatro – 25, de una superficie aproximada de 5.9818 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA a fojas 4857 N° 3323, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

2.- Lote F Cuatro – 26, de una superficie aproximada de 5.9822 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA a fojas 4858 N° 3324, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

3.- Lote F Cuatro – 27, de una superficie aproximada de 6.2882 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico



**Foja: 1**

SpA a fojas 4859 N° 3325, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

4.- Lote F Cuatro – 28, de una superficie aproximada de 6.5953 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA a fojas 4860 N° 3326, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

5.- Lote F Cuatro – 29, de una superficie aproximada de 6.9018 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA a fojas 4861 N° 3327, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

6.- Lote F Cuatro – 30, de una superficie aproximada de 7,2592 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA a fojas 4862 N° 3328, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

7.- Lote F Cuatro – 31, de una superficie aproximada de 7,5250 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA a fojas 4863 N° 3329, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

8.- Lote F Cuatro – 32, de una superficie aproximada de 7,8512 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA a fojas 4864 N° 3330, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

9.- Lote F Cuatro – 33, de una superficie aproximada de 7,8476 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA a fojas 4865 N° 3331, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

10.- Lote F Cuatro – 34, de una superficie aproximada de 7,6894 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA a fojas 4866 N° 3332, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.



**Foja: 1**

11.- Lote F Cuatro – 35, de una superficie aproximada de 7,6358 hectáreas, el que actualmente se encuentra inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA a fojas 4867 N° 3333, en el del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

En efecto, por escritura pública de compraventa de fecha 11 de mayo de 2017, rectificada con fecha 01 de julio del mismo año, Inmobiliaria Campodónico SpA adquirió de don Steffano Nicola Campodónico Moreno, los once lotes más arriba individualizados, los cuales se superponen al inmueble de propiedad de la actora; sociedad que se ve afectada en una superficie aproximada de 67,311 hectáreas, como consecuencia de que el demandado tiene desplazado su deslinde Sur de lo que le corresponde de conformidad a sus títulos, superponiendo así su pretendido dominio y posesión sobre el inmueble denominado Lote B-15 resultante de la subdivisión del Lote B de la Estancia Punta de Teatinos.

Estancia Punta de Teatinos.-

Narra haberse encargado a doña Ángela Suckel D' Arcangeli, ingeniero de ejecución en geomensura, perito mensurador y judicial, la confección de un estudio completo de deslindes de la Estancia Punta de Teatinos, donde la profesional también, en base a sus conclusiones, generó un plano de deslindes de la misma estancia. Dicho estudio le permitió emitir con fecha 23 de julio de 2002, un informe técnico que respecto al deslinde Norte concluyó lo siguiente:

“1.- Aspectos generales: En consideración a la descripción generalizada de deslindes en la inscripción de la Estancia Punta de Teatinos, para lograr establecer con fundamento sus límites, fue necesario recurrir al estudio de una gran cantidad de antecedentes técnicos de la estancia, como también de predios colindantes, los cuales se citarán en el desarrollo de este informe, como así mismo se adjuntarán a éste.

2.- Individualización de deslindes y de la propiedad: La Estancia Punta de Teatinos se encuentra inscrita a Fs. 226 N° 316 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1956. Está ubicada en el sector Punta de Teatinos, comuna de La Serena, Provincia de Elqui, Cuarta Región, tiene una superficie total de 1.248,887 hectáreas y posee los siguientes deslindes:



**Foja: 1**

Al Norte, con linderos de la hijuela que la misma Compañía Agrícola de Coquimbo vendió a don Federico Marín; Al Sur, con propiedad de doña Berta Marín y el mar; Al Oriente, con estero El Romeral hasta la angostura, entre la Quebrada del Romeral y la hijuela de don Rodolfo Jaramillo y una línea deslindante con las propiedades de doña Berta Marín y Félix Guzmán; Al Poniente, el mar.

3.- Análisis de deslindes: Deslinde Norte: con linderos de la hijuela que la misma Sociedad Agrícola de Coquimbo vendió a don Federico Marín. La descripción de este deslinde permite establecer que la Estancia Punta de Teatinos es colindante por el Norte con los terrenos de don Federico Marín, la cual corresponde a la Estancia El Arrayán, cuyo propietario actual es la sociedad Marín Amenábar.

La inscripción de la Estancia El Arrayán, que rola a Fs. 27 N° 49 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1926, establece que su deslinde Sur corresponde a una línea que parte mil doscientos metros al Sur del vértice alinderado número cinco y con rumbo Oriente- Poniente verdadero hasta llegar al mar.

El replanteo del deslinde Sur de la Estancia El Arrayán, de acuerdo a su descripción, solo sería posible de realizar a partir del vértice número cinco, lo que técnicamente es imposible ya que la inscripción no indica ninguna relación topográfica (en dirección y distancia) que lo relacione con otro punto u elemento inamovible, quedando sujeto a suponer erróneamente como vértice número cinco a cualquiera de los innumerables linderos de mensuras antiguas existentes en el área.

Se efectuó análisis del plano general de la Estancia La Compañía, confeccionado en 1925, pero se descartó su uso al constatare que posee errores groseros de distorsión de escala.

También se ha descartado el deslinde Sur de la Estancia El Arrayán materializado en terreno mediante cerco, el cual fue establecido en base al Plano de Deslindamiento de esta estancia, agregado con el N° 232 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1995.



**Foja: 1**

La razón de lo anterior, se adoptó después de constatar que el punto del cual se midieron los mil doscientos metros hacia el Sur, como supuesto vértice número cinco que corresponde al punto intervisible I 9 de la mensura de las pertenencias mineras Porvenir 1/773. (Ver informe Técnico de fecha 27 de marzo de 2002 adjunto).-

Finalmente, y con motivo de establecer este mismo deslinde, se analizó la inscripción de Fs. 246 vta. N° 400 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1934, de la compraventa de una extensión de terrenos de la Estancia Punta de Teatinos a The Bethlehem Chile Iron Mines Company, en el que se especifica de la siguiente forma y deslindes:

El área corresponde a una extensión de terrenos de la Estancia Punta de Teatinos, estos terrenos que se encuentran situados en el deslinde Norte de la expresada estancia, entre el camino público de La Serena a Vallenar y el borde oriente de la Quebrada Chaguares, con un ancho en toda su extensión de seiscientos metros y que en total comprende una superficie de ciento sesenta y seis hectáreas, cuyos deslindes son: al Norte, la Estancia El Arrayán de propiedad de don Guillermo Marín Troncoso; al Oriente y Sur, con terrenos de la misma Estancia Punta de Teatinos del señor Shiappacasse; y al Poniente, con camino público de La Serena a Vallenar.

Estos deslindes fueron replanteados en el terreno, encontrándose 15 hitos de gran dimensión, con ubicación y superficie que concuerdan con su inscripción. Estos hitos a su vez fueron levantados y posteriormente dibujados en el Plano de Deslindes de la Estancia Punta de Teatinos, donde además se incluyó un cuadro con las coordenadas U.T.M., de cada uno de los hitos existentes.

Se concluye que el límite Norte del perímetro de la extensión de terrenos transferido a The Bethlehem Chile Iron Mines Company, actualmente de propiedad de la Compañía Minera del Pacífico S.A., es el único elemento que permite en forma correcta definir el límite Norte original de la Estancia Punta de Teatinos, y a su vez define el correcto deslinde Sur de la Estancia El Arrayán” .

Previo al informe general, se encargó también a doña Ángela Suckel un informe técnico con relación al deslinde Norte de la Estancia Punta de Teatinos, el cual fue emitido con fecha 27 de marzo de 2003, y especifica lo siguiente:



**Foja: 1**

“1.- Introducción: La Estancia Punta de Teatinos es colindante en su límite Norte con la Estancia El Arrayán, lo cual está establecido en la escritura de la Estancia El Arrayán, inscrita a Fs. 27 N° 49 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1926. Además se señala para su deslinde Sur lo siguiente: con línea que parte mil doscientos metros al Sur del vértice alinderado número cinco y con rumbo Oriente- Poniente verdadero hasta llegar al mar. En dos informes técnicos realizados como perito judicial, he determinado la inexistencia en terreno del vértice alinderado número cinco y que además, no existen antecedentes técnicos que permitan su replanteo en la actualidad. Concluyendo en ambos peritajes que el único elemento real que permite conocer el deslinde de colindancia entre dichas estancias, lo constituye la venta de un terreno, a The Bethlehem Chile Iron Mines Company, por parte de la Estancia Punta de Teatinos, en cuya escritura se establece que el terreno vendido comprende una superficie total de 166 hectáreas que colinda al Norte con la Estancia El Arrayán de propiedad de don Guillermo Marín Troncoso. Los deslindes de este predio fueron replanteados en terreno, encontrándose monumentaciones antiguas de gran dimensión y en ubicación de acuerdo con su inscripción.

No obstante lo anterior, fue elevado topográficamente un cerco construido por parte de los dueños de la Estancia El Arrayán, como el supuesto límite Sur de dicha estancia. Paralelo a ello se ha analizado también el Plano de Deslindamiento de esta estancia, agregado con el N° 232 al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1995, específicamente en relación a su límite Sur. Concluyéndose que la Estancia El Arrayán, se superpone a la Estancia Punta de Teatinos.

Del estudio de dichos antecedentes se constató que la base técnica para la confección del plano de la Estancia El Arrayán, fue un lindero tomado erróneamente como el vértice cinco, lo que se ha señalado en los informes periciales emitidos, indicando además que podría corresponder a linderos de mensuras de pertenencias mineras. En su oportunidad se investigó, y no se encontraron mensuras vigentes en el sector.

Posteriormente fui contratada por el señor Patricio Ascuí Monreal, representante de la Sucesión Ascuí Monreal, para la confección de un plano de la Estancia Punta de Teatinos, y con motivo de aclarar la situación respecto al





**Foja: 1**  
deslinde Sur de la Estancia El Arrayán, se procedió a desarrollar un estudio acucioso.

2.- Análisis de antecedentes y operaciones técnicas realizadas: De acuerdo a las coordenadas U.T.M. establecidas para el vértice cinco, en el plano de la Estancia El Arrayán inscrito en el año 1995, procedí en primer término a su identificación en terreno. Posterior a esto se vinculó a la Red Geodésica Nacional, determinando las siguientes coordenadas U.T.M. Norte: 6.705.403,937 metros y Este: 282.030,990 metros.

A partir de estas coordenadas, se revisaron antecedentes de innumerables Actas y Planos de Mensuras realizadas en el sector incluyendo sin considerar su vigencia a la fecha. Llegando a detectar la existencia de una mensura denominada “PORVENIR 1 AL 773” , de fecha 24 de agosto de 1954 y que cubrió una superficie de 3.865 hectáreas. Esta mensura fue finalizada en lo relativo a distancias y orientaciones de los linderos esquineros e intervisibles, detectando que el punto interpretado erróneamente como vértice cinco en el plano de la Estancia El Arrayán, corresponde al punto intervisible I9, de la mencionada mensura.

Lo anterior ha sido deducido técnicamente ya que de acuerdo a la operación de mensura descrita en Acta y Plano, las monumentaciones existentes concuerdan en dirección y distancias.

Específicamente se verificaron en terreno los linderos e intervisibles adyacentes al intervisible I9, arrojando los siguientes resultados:

Tramo	Distancia Horizontal (m)	
	Acta y plano	Medida en terreno
L18 - L17	1.000,00	1.000,33
I8 - 19	319,64	319,70
I9 -- L18	92,50	92,45
L18 -110	465,87	466,57

3.- Conclusiones: del análisis de los antecedentes correspondientes a la operación de mensura descrita en acta y plano y los resultados del replanteo del perímetro en terreno, se puede concluir que el vértice cinco usado erróneamente como referencia para delimitar por el Sur las Estancia El Arrayán porque



**Foja: 1**

corresponde al punto intervisible I9, creado con motivo de la mensura de las pertenencias mineras "PORVENIR 1 AL 773". Lo anterior se puede asegurar en virtud de que se ha replanteado parte del perímetro de la mensura y los linderos en terreno cumplen con las distancias y direcciones establecidas en acta y plano de la referida mensura.

4.- Otros antecedentes: paralelo a esta investigación, se recomendó al Sr. Patricio Ascuí Monreal, que solicitara un estudio al Instituto de Investigaciones y Ensayos de Materiales IDIEM, (Universidad de Chile), para establecer la data de los hitos de hormigón, correspondiente al supuesto Vértice 5 e hito cercano. El informe del estudio concluyó que los hitos examinados presentan una antigüedad similar, comprendida entre 38 y 45 años, lo que concuerda con la fecha de la mensura "PORVENIR 1 AL 773 ", correspondiente al 24 de agosto de 1957, ya que a la fecha del informe de IDIEM, los hitos presentaban una antigüedad de 44 años” .

A continuación hace presente que la Estancia Punta de Teatinos, se encuentra subdividida de acuerdo a lo establecido en el plano topográfico de 18 de noviembre de 1975, confeccionado por el ingeniero de ejecución en minas, Roquel Romo Olmos, el cual se encuentra agregado bajo el N° 227 al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, de 1995. Esta subdivisión dio origen a 5 sectores, denominados SECTORES A, B, C, D y E, cuyos deslindes se encuentran expresados en la minuta redactada por el ingeniero agrónomo Luis Patricio Ascuí Monreal, agregada con el N° 226 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente a 1995.

Colindan con la Estancia El Arrayán, el Sector A y Sector B, con los siguientes deslindes:

**SECTOR A:**

Al Norte, con la Sucesión Marín-Carmona; Al Sur, con el sector E; Al Este, con el sector B, separado por la Carretera Panamericana; y Al Oeste, con el mar.

La superficie proyectada en el plano de subdivisión es 591,469 hectáreas.

**SECTOR B:**

Al Norte, con la Sucesión Marín-Carmona; Al Sur, con el sector E y sector C, separados por la Carretera Panamericana; Al Este, con la Quebrada de "Los Chaguares" y Quebrada El Romeral; y Al Oeste, con los sectores A y E, separados por la Carretera Panamericana.



**Foja: 1**

La superficie proyectada en el plano de subdivisión es 876,791 hectáreas.

El sector E, que se contempla también en el plano de subdivisión, fue transferido a la Sociedad Empresa Nacional de Explosivos S.A., y se encuentra inscrito a Fs. 706 N° 641 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1978.

Pues bien, las conclusiones emanadas de los estudios de deslindes de doña Ángela Suckel D'Arcangeli, dejan al descubierto la falsedad absoluta del deslinde Sur establecido en el Plano de Deslinde y Minuta, confeccionado por don Auribiades Rivera Mery, cuya profesión no consta en ningún registro y que firma como topógrafo; plano agregado con el N° 232 al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1995.

Dicho deslinde Sur fue adoptado en forma antojadiza para la Estancia El Arrayán, ya que se evidenció que el punto a partir del cual se midieron los 1.200 metros hacia el Sur, como supuesto vértice N° 5 corresponde al punto intervisible I 9 de la mensura de las pertenencias mineras Porvenir 1/773. Y con este deslinde errado, la parte demandada ha hecho subdivisiones abarcando terrenos de propiedad de la demandante, provocando la superposición de terrenos.

Ratifican lo anterior en relación al deslinde Sur de la Estancia El Arrayán y deslinde Norte de la Estancia Punta de Teatinos, las conclusiones del informe de la Policía de Investigaciones de Chile, R.U.C. N° 0600845130-1, informe pericial de paisajismo y urbanismo N° 80/2007.

En consecuencia, mediante la presente acción su parte pretende reivindicar terrenos ubicados en el SECTOR B-15, cuyos derechos adquirió por escritura pública de partición, adjudicación y cesión de derechos de fecha 30 de diciembre de 2010, como resultado de la subdivisión del SECTOR B, y éste a su vez resultante de la subdivisión de la Estancia Punta de Teatinos, singularizado en el plano de subdivisión agregado bajo el N° 2078, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2010, y que tiene los siguientes deslindes especiales: Al Norte, mirando al Norte en 2.133 metros con Sucesión Marín Carmona; Al Oriente, mirando al Nor-Este en 676 metros con Ruta Cinco Norte; Al Sur, mirando al Sur en 1.009 metros con Lote AF Dos; y al Poniente, mirando al Sur-Oeste en 2.240 metros con mar chileno.

Derechos inscritos a Fs. 5.241 N° 4089 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2011.



**Foja: 1**

Se comprenden en la acción de reivindicación de terrenos del Lote B-15, aquellos ubicados 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 Arrayán, que el demandado se atribuye de su propiedad. El Lote de su dominio y el arca afectada por la acción de los demandados es la siguiente:

El Lote F4-25, de propiedad del demandado, abarca y afecta 5,189 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 de propiedad del actor.

El Lote F4-26, de propiedad del demandado, abarca y afecta 5,257 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 de propiedad del actor.

El Lote F4-27, de propiedad del demandado, abarca y afecta 5,672 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 de propiedad del actor.

El Lote F4-28, de propiedad del demandado, abarca y afecta 5,859 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 de propiedad del actor.

El Lote F4-29, de propiedad del demandado, abarca y afecta 6,698 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 de propiedad del actor.

El Lote F4-30, de propiedad del demandado, abarca y afecta 7,259 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 del actor.

El Lote F4-31, de propiedad del demandado, abarca y afecta 7,525 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 de propiedad del actor.

El Lote F4-32, de propiedad del demandado, abarca y afecta 7,651 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 de propiedad del actor.

El Lote F4-33, de propiedad del demandado, abarca y afecta 7,847 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 de propiedad del actor.

El Lote F4-34, de propiedad del demandado, abarca y afecta 4,459 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 de propiedad del actor.

El Lote F4-35, de propiedad del demandado, abarca y afecta 3,895 hectáreas en el sector Suroriente del Lote B-15 de propiedad del actor.

En suma, sostiene que el demandado debe considerarse poseedor de mala fe, pues no obstante conocer los títulos y planos del inmueble, se ha posesionado en forma irregular y contraria a derecho, con el expreso propósito de apoderarse de un inmueble de pertenencia de la demandante.

Por tanto, previas citas legales, solicita tener por interpuesta acción de reivindicación en contra de Inmobiliaria Campodónico SpA., representada por doña Rosa Andrea Abarca Flores, acogerla y en definitiva declarar:



**Foja: 1**

a) Que son de dominio de la sociedad demandante y de la sucesión de don Pedro Ascuí Monreal los inmuebles individualizados como Lote B-15, ubicados 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 Arrayán, cuyos derechos adquirió por escritura pública de partición, adjudicación y cesión de derechos de fecha 30 de diciembre de 2010, como resultado de la subdivisión del SECTOR A, y éste a su vez resultante de subdivisión de la Estancia Punta de Teatinos, singularizado en el plano de subdivisión agregado bajo el N° 2078, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2010, y que tiene los siguientes deslindes especiales: Al Norte, mirando al Norte en 2.133 metros con sucesión Marín Carmona; Al Oriente, mirando al Nor-Este, en 676 metros con ruta Cinco Norte; Al Sur, mirando al Sur en 1.009 metros con Lote AF Dos; Al Poniente, mirando al Sur-Oeste en 2.240 metros con mar chileno. Estos derechos se inscribieron a favor de la demandante a Fs. 5241 N° 4089 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2011; y, por consiguiente, que los demandados no tienen derecho alguno de dominio sobre él

b) Que el demandado debe proceder a restituir a la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos Limitada, y a la parte representada por Pedro Ascuí Olivares, los inmuebles pertenecientes a la actora que actualmente ocupa, singularizados en el libelo y en el plano de superposición confeccionado por doña Angela Suckel D' Arcangeli, dentro de tercero día desde que la sentencia que se dicte se encuentre ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzada junto a todos los demás habitantes.

c) Que el demandado debe restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y todos los que los demandantes habrían podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubieran tenido el bien raíz en su poder, desde el día que entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales.

d) Que la parte demandada debe indemnizar a la actora todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa.

e) Que se reserva el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados, en la época del cumplimiento del fallo.

f) Que el demandado debe ser condenado a pagar las costas de la causa.



**Foja: 1**

Que con fecha 04 de octubre de 2017 se acogió a tramitación la demanda en juicio ordinario de mayor cuantía.

Que con fecha 26 de febrero de 2018, la parte demandada contestó el libelo solicitando su rechazo con costas, en base a los siguientes antecedentes.

En primer lugar, precisa que don Pedro y doña Laura Cecilia Ascuí Murillo, en representación de la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos Limitada, interpusieron demanda de reivindicación en contra de Inmobiliaria Campodónico SpA., respecto de una superficie de 5,189 hectáreas del Lote F4-25, de su propiedad; 5,257 hectáreas del Lote F4-26, de su propiedad; 5,672 hectáreas del Lote F4-27, de su propiedad; 5,859 hectáreas del Lote F4-28, de su propiedad; 6,698 hectáreas del Lote F4-29, de su propiedad; 7,259 hectáreas del Lote F4-30, de su propiedad; 7,525 hectáreas del Lote F4-31, de su propiedad; 7,651 hectáreas del Lote F4-32, de su propiedad; 7,847 hectáreas del Lote F4-33, de su propiedad; 4,459 hectáreas del Lote F4-34, de su propiedad; y 3,895 hectáreas del Lote F4-35, de su propiedad, que conforme a los dichos de la demandante se superponen u ocupan en dichas superficies terrenos del Lote B-15, de dominio de la actora. Agrega al respecto que su parte adquirió sus terrenos de la Sucesión Marín Amenábar, titular en dominio de la denominada Estancia La Compañía o El Arrayan.

En efecto –continúa- las pretensiones de la Sra. Ascuí Murillo no son nuevas, ya que el 23 de noviembre de 2006 interpuso ante Investigaciones de Chile una denuncia por el delito de usurpación de terrenos, caratulada como Hurto Simple, proceso 0600 845130-1. En esta denuncia alegó ser víctima de robo de material para la construcción, en terrenos de Sociedad Agrícola Punta de Teatinos. Dicha imputación resultó en la comparecencia de personal de la Policía de Investigaciones en el terreno indicado como lugar de ocurrencia de los hechos, en donde se tomó declaración a don Federico Marín Amenábar (hoy fallecido) y a don José Zola, quienes se encontraban en el lugar. De sus testimonios se concluyó que no se podía tener por acreditada la comisión del delito, puesto que no se podía determinar la titularidad del terreno.

Persistiendo en su denuncia, la señora Ascuí, acompañó al proceso una serie de antecedentes en virtud de los cuales pretendía acreditar la comisión del delito que denunciaba en contra de dos de los integrantes de la Sucesión Marín Amenábar. Antecedentes insuficientes y poco fidedignos, que son los mismos que acompaña en esta sede.



**Foja: 1**

En cuanto a los antecedentes fundantes de la demanda, en especial los planos acompañados, sostiene la demandante que "es necesario hacer presente que la Estancia Punta de Teatinos se encuentra subdividida de acuerdo al plano topográfico de 18 de noviembre de 1975, confeccionado por el ingeniero Roquel Romo O. el cual se encuentra agregado bajo el número 227 al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1995"

Pues bien, la actora alega que la Estancia Punta de Teatinos tendría una extensión de 2.271,691 hectáreas (esto si se suman las extensiones indicadas en el cuadro de superficies del plano citado por la demandante) y si sumamos las extensiones reconocidas e indicadas en el cuerpo del libelo, al describir los sectores A señalando que la superficie proyectada en el plano de subdivisión es de 591,469 hectáreas; Sector B, señalando que la superficie proyectada en el plano de subdivisión es de 876,791 hectáreas; Sector E, que se contempla también en el plano de subdivisión, y fue transferido a la Sociedad Nacional de Explosivos S.A., en 688,636 hectáreas. Dichas superficies mencionadas por la propia demandante suman un total de 2.156,896 hectáreas que tendría la denominada Estancia Punta de Teatinos.

El plano presentado por la demandante -el cual constituye, a su juicio, un atentado a la ciencia de la cartografía y geografía, por haberse protocolizado veinte años después de ser confeccionado y cincuenta años después del plano en virtud del cual el señor Schiappacasse adquirió los terrenos que después llegarían a manos de la actora- señala como colindantes a la sucesión Marín Carmona, en circunstancias que la titular a esa fecha era la sucesión Marín Amenábar. De manera que la sucesión Marín Carmona, si es que alguna vez ha existido, no fue jamás propietaria de dichos terrenos.

El plano elaborado por el Sr. Roquel -continúa- se confeccionó teniendo a la vista escrituras en las que se habían alterado los deslindes originales de la propiedad y los dichos de las partes a quienes le beneficiaba la vaguedad que se imprimió en los títulos. Lo anterior demuestra que la información en virtud de la cual se confeccionó dicho plano no guarda ninguna relación con la realidad, puesto que no respeta ni superficies ni deslindes que constan en los planos auténticos otorgados conjuntamente con las escrituras de transferencias del terreno, y planos que la propia actora ha acompañado a su demanda.



**Foja: 1**

En cuanto a la superficie que consta en los títulos de la denominada Estancia Punta de Teatinos, la demandante señala que el dueño original de los terrenos en discusión era La Compañía Agrícola de Coquimbo S.A. En este sentido, narra que el 16 de febrero de 1926, la Compañía Agrícola de Coquimbo S.A., vendió a don Luís Schiappacasse 1.600 hectáreas de la Estancia de La Compañía; inscribiéndose dicha compraventa como "propiedad de 1.600 hectáreas más o menos" a Fs. 33 vta. N° 60 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1926.

Posteriormente, el 17 de noviembre de 1934, el Sr. Schiappacasse vendió a The Bethlehen Chile Iron Mine, una extensión de terrenos de la Estancia Punta de Teatinos. Extensión que se encuentra situada en el deslinde norte, y comprendió una superficie de 166 hectáreas, inscribiéndose como "Compraventa de una extensión de terrenos de la Estancia Punta de Teatinos" a Fs. 246 vta. N° 400 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1934

En este contexto aclara que don Luis Schiappacasse compró 1.600 hectáreas y vendió más tarde 166 hectáreas de las 1.600 que tenía, por lo que solo le quedan 1.434 hectáreas.

En la cláusula quinta del testamento inscrito a Fs. 34 N° 59 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1936, consta que don Luis Schiappacasse dejó en herencia a las señoras Mary y Luisa Marccerano Schiappacasse, la Estancia Punta de Teatinos, con excepción de la faja de terreno transferida a The Bethlehen Chile Iron Mine Company. El título de dominio rola inscrito a Fs. 225 N° 315 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 1956.

Por tanto, siguiendo con los títulos fidedignos, don Luís Schiappacasse dio en herencia a las señoras Marccerano Schiappacasse, la Estancia Punta de Teatinos de una superficie de 1.434. Lo anterior, puesto que nadie puede ceder o vender más derechos de aquellos de los que es titular, y como lo demuestran los títulos acompañados a la demanda, el señor Schiappacasse era titular de 1.434 hectáreas.

El 07 de diciembre de 1951, por declaración de la cláusula quinta de la escritura de compraventa, otorgada en Génova, Italia, que se legalizó y protocolizó el 12 de septiembre de 1952 ante notario de La Serena, doña Mary y doña Luisa Marccerano Schiappacasse, vendieron a don Manuel Ascuí Bustos la Estancia Punta





**Foja: 1**

de Teatinos ubicada en la compañía de este departamento; con excepción de la faja de terreno transferida a The Bethlehen Chile Iron Mine Company. Esta compraventa rola inscrita a Fs. 226 N° 316 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1956.

Lo que vendieron las señoras Marccerano Schiappacasse a don Manuel Ascuí Bustos fueron, conforme los títulos fidedignos, 1.434 hectáreas, ya que ellas no tenían más hectáreas que vender.

En 1955, en virtud de la herencia intestada quedada al fallecimiento de don Manuel Ascuí Bustos -según auto de posesión efectiva inscrito a Fs. 96 vta. N° 138 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1955- adquirieron los señores Manuel Alejandro, María Angélica, Luís Patricio y Pedro, todos de apellido Ascuí Monreal; doña Blanca Marta y Manuel Roberto, ambos de apellido Ascuí Gallardo; y doña Laura Monreal, la Estancia Punta de Teatinos, con excepción de la faja de terreno transferida a The Bethlehen Chile Iron Mine Company. El título de dominio rola inscrito a Fs. 355 N° 475 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 1956.

Lo que adquirieron por herencia los señores Ascuí Monreal, Ascuí Gallardo y Monreal, de don Manuel Ascuí Bustos, fueron 1434 hectáreas, ya que ellos no tenían más hectáreas que heredar.

El 24 de agosto de 1956, por escritura pública de partición de herencia, don Manuel Alejandro, doña María Angélica, don Luís Patricio y don Pedro, todos de apellido Ascuí Monreal, adquirieron en las proporciones de un cuarto cada uno, las 1.434 hectáreas de la Estancia Punta de Teatinos; con excepción de la faja de terreno transferida a The Bethlehen Chile Iron Mine Company. El título de dominio rola inscrito a Fs. 355 N° 475 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1956. Luego de la adjudicación –relata- se sucedieron una serie de transferencias, las que constan en los documentos acompañados por la demandante.

Luego, el día 01 de abril de 1975, por escritura pública de compraventa, los señores Ascuí Monreal y Méndez Ascuí, titulares a esa fecha de la Estancia Punta de Teatinos, vendieron a la Empresa Nacional de Explosivos S.A., 688,636 hectáreas de la Estancia Punta de Teatinos. Compraventa inscrita el 10 de



**Foja: 1**

noviembre de 1978, a Fs. 706 N° 641 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1978.

Así, de las 1.434 hectáreas que quedaban, 688,636 de ellas se vendieron a la Empresa Nacional de Explosivos S.A., por lo que no le quedan más que 745,364 hectáreas.

En efecto, lo que no varía a lo largo de las diferentes transferencias y adjudicaciones, es la superficie total de lo que se transfiere o adjudica; y esta superficie es de, en un principio, 1.434 hectáreas, ya que en su origen la estancia tenía 1.600 hectáreas y se vendieron 166 de ellas a The Bethlehem Chile Iron Mine. Posteriormente, por la venta a ENAEX S.A. de 688,636 hectáreas, quedaron 745,364; superficie total actual de la Estancia Punta de Teatinos.

Luego de esta reconstrucción de los títulos y de los instrumentos públicos aportados por la demandante, solo queda preguntarse ¿Cómo 745,364 hectáreas, que son aquellas de las que es titular la demandante, se transformaron en 2.271,691 hectáreas?

Incluso si se obvia el hecho de que no se haya aportado por la actora escritura alguna que apoye sus afirmaciones, o que acredite que en algún momento la denunciante adquirió más terrenos y los anexó o fusionó con la Estancia Punta de Teatinos; y si se obvia el hecho de que el plano indicado por la actora como aquel que establece los deslindes generales de la estancia, confeccionado por el ingeniero Roquel Romo O. en 1975, se haya protocolizado veinte años después y se trate de un dibujo en el que se mal individualizan deslindes, se confeccionó cincuenta años después del plano en virtud del cual el Sr. Schiappacasse adquirió los terrenos que después llegarían a manos de la denunciante, se señala como colindantes a la sucesión Marín Carmona en circunstancias que la titular a esa fecha era la sucesión Marín Amenábar, y la sucesión Marín Carmona, si es que alguna vez ha existido no fue jamás propietaria de dichos terrenos.

Lo anterior demuestra que la información en virtud de la que se confeccionó dicho plano no guarda ninguna relación con la realidad, puesto que no respeta ni las superficies ni los deslindes que constan en los planos auténticos otorgados conjuntamente con las escrituras de transferencias del terreno que su parte acompaña.

En cuanto a los deslindes que constan en los planos y escrituras de la denominada Estancia Punta de Teatinos, refiere que el titular original de los



**Foja: 1**

terrenos de la estancia era la Compañía Agrícola de Coquimbo S.A., la cual vendió 1.600 hectáreas al Sr. Schiappacasse el día 16 de febrero de 1926. En dicha escritura se indica que "Las mil seiscientas hectáreas más o menos que se venden por esta escritura deslindan como sigue: Norte, (deslinde en discusión), con linderos de la hijuela que la misma Compañía Agrícola de Coquimbo vendió a don Federico Marín". Señalando la escritura que la venta se hace en relación a la cabida de mil seiscientas hectáreas, pero el comprador acepta recibir por las mil seiscientas hectáreas, la extensión de terreno que corresponde dentro de la Estancia La Compañía a la parte marcada en el plano sin derecho a reclamo posterior en razón de cabida por una y otra parte.

En la compraventa de 1926, se otorgó o se usó un plano que señalaba los deslindes específicos de lo vendido al señor Schiappacasse y que posteriormente, por las sucesivas transferencias, terminó en manos de la demandante. En este sentido la demandada se pregunta ¿por qué tan livianamente la perito Ángela Suckel descarta el uso de dicho plano para el análisis de los deslindes? Claro está que el deslinde norte de los terrenos vendidos a Schiappacasse eran linderos de la hijuela que la misma Compañía Agrícola de Coquimbo vendió a don Federico Marín, del cual fue la sucesión Marín Amenábar -sucesores legales- quienes le vendieran al demandado los lotes respecto de los cuales hoy la actora solicita reivindicación.

Pero esto no soluciona la discusión en cuanto al plano descartado por la perito en el informe presentado por la demandante, apoyándose en cambio en uno carente de sentido y fidelidad.

Al tenor de las omisiones y descarte de planos y títulos que realiza el informe de la perito Angela Suckel –prosigue- conviene analizar otras compraventas celebradas por la titular original de los terrenos -a Compañía Agrícola de Coquimbo- en el mismo año en el que realizó las ventas a don Luis Schiappacasse.

Pues bien, el día 13 de octubre de 1926, la Compañía Agrícola de Coquimbo, vendió a los señores Escanilla A. Carlos y otros una extensión de terrenos de la Estancia de La Compañía. Si bien la escritura de compraventa no se refiere en específico a la compraventa del señor Schiappacasse, si los menciona cuando señala los deslindes del terreno vendido y los planos de la referencia: "Norte: una línea que parte de la cumbre del cerro el Sauce con dirección norte sesenta y seis grados Oeste y que mide dos mil ciento veinticinco metros según el plano de nuestra referencia (...)". "Esta línea límite norte termina en la ceja



**Foja: 1**

poniente de la Quebrada del Romeral, precisamente en el vértice del ángulo que ahí forma el deslinde de la hijuela de los señores Marín Hermanos. El límite poniente es el borde poniente del estero o quebrada del Romeral que separa con la hijuela de los señores Marín Hermanos, continuando por el mismo borde para el Sur el deslinde con la hijuela del señor Schiappacasse, hasta encontrar la línea límite del señor Jaramillo (...)” .

A Fs. 2 vta., de la escritura se señala: "se declara que todos estos deslindes se han tomado y deducido del plano levantado por el ingeniero Manuel Mora G. en mayo de mil novecientos veinticinco protocolizado por la Compañía Agrícola de Coquimbo y Federico Marín T. en la Notaría de don Luís Cousiño Talavera, en Santiago” .

Como se puede observar –argumenta- ese es el plano mencionado en el párrafo anterior; plano que se protocolizó ni más ni menos que en la misma Notaría de don Luís Cousiño Talavera, en la que se otorgó la escritura por la cual el señor Schiappacasse adquirió de la Compañía Agrícola de Coquimbo, las 1.600 hectáreas que quedaron reducidas a 1.434 por la venta de 166 hectáreas a The Bethlehen Chile Iron Mine.

El tenor de la escritura es claro, "todos los deslindes, incluidos los que se refieren a la hijuela adquirida por el señor schiappacasse, se han tomado y deducido del plano levantado por el ingeniero Manuel Mora G. en mayo de mil novecientos veinticinco protocolizado por la Compañía Agrícola de Coquimbo y Federico Marín T. en la Notaría de don Luís Cousiño Talavera en Santiago” .

El plano fue otorgado y confeccionado por la Compañía Agrícola de Coquimbo, dueña original de los terrenos, y protocolizado por dicha compañía y don Federico Marín Troncoso al momento de comprar la hijuela de la que son dueños hoy día. La sucesión Marín Amenábar, quienes vendieron al demandado dos meses antes que el señor Schiappacasse comprara la Estancia Punta de Teatinos a la misma Compañía, meses después de la compraventa del señor Schiappacasse, los señores Escanilla y otros compraron otra hijuela a la Compañía Agrícola de Coquimbo. En todas las compraventas anteriores se hace referencia al plano ¿por qué entonces la demandante y la perito han decidido ignorar dicho plano y basar los deslindes generales de la Estancia Punta de Teatinos en el plano confeccionado el 18 de noviembre de 1975, por el ingeniero Roquel Romo? El objeto –explica-



**Foja: 1**

no es otro que inducir a error al tribunal al revestir de una apariencia de verdad sus pretensiones.

La demandada acompaña el plano levantado por el ingeniero Manuel Mora G. en mayo 1925, protocolizado por la Compañía Agrícola de Coquimbo y don Federico Marín T. Mediante la simple observación de dicho documento, el tribunal –a su juicio- podrá comprender que si ese fue el plano utilizado para todas las ventas de la Compañía Agrícola de Coquimbo, no pudo existir superposición de deslindes de ninguna especie; máxime cuando la primera de las ventas se realizó justamente a don Federico Marín, quien otorgó dicho plano en conjunto con la compañía vendedora, dos meses antes de que dicha compañía le vendiera las 1.600 hectáreas al señor Schiappacasse.

El 17 de noviembre de 1934, el Sr. Schiappacasse vendió a The Bethlehen Chile Iron Mine, terrenos de la Estancia Punta de Teatinos, de la cual era titular por compraventa que de ella le había hecho la Compañía Agrícola de Coquimbo. Extensión que se encuentra situada en el deslinde norte de la estancia, y que en total comprende una superficie de 166 hectáreas. La venta se inscribió como "Compraventa de una extensión de terrenos de la Estancia Punta de Teatinos", a Fs. 246 vta. N° 400 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1934.

Sin perjuicio de lo anterior dicha escritura, en cuanto a los deslindes de lo vendido por el señor Schiappacasse a The Bethlehen Chile Iron Mine, señala: "Al Norte, la Estancia el Arrayán de propiedad de don Guillermo Marín Troncoso". Más abajo en la Fs. 60 vta., de la escritura acompañada se indica: "para establecer con mayor precisión la ubicación de las ciento sesenta y seis hectáreas que se venden por la presente escritura, ambas partes suscriben un plano en el que se indica la situación de ellas, del que queda un ejemplar en poder del señor Schiappacasse, otro de la compañía compradora y otro que se protocoliza en el registro de instrumentos públicos del notario que suscribe".

Así las cosas, enfatiza que la simple observación del documento demuestra lo erróneo de los planos confeccionados tanto por el señor Roquel como por la perito Ángela Suckel. Ello pues éstos, a pesar de haberse confeccionado cuarenta, y ochenta y tres años después de la compraventa de The Bethlehen Chile Iron Mine Company al Sr. Schiappacasse, no figura en el primero la Compañía de Acero del Pacífico, su sucesora legal como titular de los terrenos que constituyen el deslinde



**Foja: 1**

norte de la Estancia Punta de Teatinos. Derechamente la hace desaparecer y considera colindantes a la sucesión Marín Carmona que, como se señalara, si es que esta sucesión existió, no fue nunca titular de los terrenos de la Estancia La Compañía o el Arrayán.

“Como lo señalan las escrituras, para establecer con mayor precisión la ubicación de las 166 hectáreas que se venden por la presente escritura, ambas partes suscribieron un plano en el que se indica la situación de ellas, del que queda un ejemplar en poder del señor Schiappacasse, otro de la compañía compradora y otro que se protocoliza en el registro de instrumentos públicos del notario que suscribe, deberá ser suficiente para establecer la ubicación exacta del terreno vendido, cuando señalan los deslindes específicos la escritura establece: Al Norte la Estancia el Arrayán de propiedad de Guillermo Marín Troncoso, en consecuencia solo resta realizar una exposición de los títulos en virtud de los cuales Guillermo Marín Troncoso se hizo dueño de la Estancia El Arrayán, y cuáles son los deslindes específicos de dicha estancia, en especial el deslinde Sur, ya que por ser la adquisición de dicha estancia anterior a la adquisición del señor Schiappacasse, estando dicha compraventa otorgada en la misma notaría que la del señor Schiappacasse, teniendo esta escritura una individualización de deslindes mucho más completa que la del señor Schiappacasse, habiendo sido otorgada dicha escritura conforme a un plano fidedigno protocolizado y acompañado por su parte, plano que sirvió para la compraventa del señor Schiappacasse unos meses después.

En cuanto a los títulos de la Sucesión Marín Amenábar:

El 19 de diciembre de 1925 por escritura pública otorgada ante notario de Santiago, copia acompañada por la demandante, Federico Marín Troncoso compró a la Compañía Agrícola de Coquimbo 8.000 hectáreas de terreno más o menos, parte de la Estancia La Compañía perteneciente a la Compañía Agrícola Coquimbo. El título se inscribió a Fs. 27 N° 49 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena de 1926.

En dicha escritura se señala como deslindes Oriente y Sur, relevantes para la presente demanda: “el Oriente, con una línea que baja del cerro de La Liga por el cordón que cae de la desembocadura de la Quebrada de 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; Por el Sur, con una línea que



**Foja: 1**

parte mil doscientos metros al sur del vértice alinderado número cinco, y con rumbo oriente-poniente verdadero hasta llegar al mar."

Señala más adelante la escritura, que: "en el deslinde sur se usa la palabra verdadero al indicar el rumbo oriente poniente, para distinguirlo del rumbo oriente poniente magnético, que en el terreno se puede determinar con una aguja magnética, por la influencia del mineral del Tofo. La venta se hace con relación a la cabida de ocho mil hectáreas, pero el comprador acepta recibir, por las ocho mil hectáreas, la extensión de terrenos que corresponde dentro de la estancia de La Compañía a la parte marcada en el plano, sin derecho a reclamo posterior en razón de la cabida por una y otra parte".

Se podrá observar –argumenta- que los términos en cuanto a la individualización de deslindes son iguales en las escrituras de las ventas de La Compañía Agrícola de Coquimbo tanto al señor Marín Troncoso como al señor Schiappacasse, celebradas con dos meses de diferencia; incluso cuando se menciona en ambas escrituras que los compradores aceptan recibir en relación a la cabida, la superficie de terreno demarcada en el plano.

También se acredita que el plano utilizado en las ventas de la Compañía Agrícola, tanto a los señores Marín Troncoso, como los señores Schiappacasse, Escanilla y otros, fue el mismo -plano levantado por el ingeniero Manuel Mora G. en mayo de 1925, protocolizado por la Compañía Agrícola de Coquimbo y Federico Marín T. en la Notaría servida por don Luís Cousiño Talavera.

No puede caber duda alguna –entonces- que el deslinde sur y oriente de los terrenos que actualmente pertenecen a la demandada, son los que aparecen individualizados en el plano acompañado; y que consecuentemente los deslindes norte y oriente de la Estancia Punta de Teatinos, parten donde terminan los de don Federico Marín Troncoso. Ello pues el plano utilizado fue el mismo y la compraventa del Sr. Marín Troncoso es anterior a la del Sr. Schiappacasse.

Así, concluye que queda claro que la "superposición" que figura en el informe y plano confeccionado por la perito Angela Suckel, no ha existido jamás y corresponde a un invento.

El día 02 de noviembre de 1934, por escritura pública otorgada ante notario, don Guillermo Marín Troncoso vendió a The Bethlehen Chile Iron Mine Company, 156 hectáreas dentro de la Estancia El Arrayán, de propiedad exclusiva del señor Marín. La misma escritura señala que para "Para establecer con mayor



**Foja: 1**

precisión la ubicación de las ciento cincuenta y seis hectáreas que se venden por la presente escritura, ambas partes suscriben un plano en el que se indica la situación de ellas, del que queda un ejemplar en poder del señor Marín, otro en poder de la Compañía compradora y otro que se protocoliza en el Registro de Instrumentos Públicos del Notario que suscribe".

En dicho plano está demarcado no solo el terreno que la compradora adquirió, sino también los deslindes sur y oriente de la Estancia La Compañía de propiedad del Sr. Marín Troncoso; y mediante su observación y su confrontación con el plano en virtud del cual el Sr. Schiappacasse vendió terrenos a The Bethlehen Chile Iron Mine Company, el día 17 de noviembre de 1934.

En suma, nunca existió discusión alguna respecto de los deslindes entre ambos propietarios. Por tanto, ellos han sido y serán siempre los que la demandada ha acreditado en forma fehaciente, tan es así que la compraventa del Sr. Marín Troncoso se realizó quince días antes que la compraventa del Sr. Schiappacasse, a la misma compradora -The Bethlehen Chile Iron Mine Company- por lo que en ambos planos consideran el mismo deslinde en conflicto.

En consecuencia, solo cuando los actuales propietarios de la Estancia Punta de Teatinos -señores Ascuí- se hicieron de la propiedad, surgieron las discusiones y reclamos. Ello pues modificaron deliberadamente la individualización de los deslindes de la estancia, haciéndolos cada vez más indeterminados.

Precisan que la compraventa individualizada se inscribió a Fs. 245 vta. N° 399 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1934. En la escritura además se constituyeron distintas servidumbres en favor de la compradora, las que aparecen demarcadas en el mismo plano acompañado.

A partir de dicho evento, no se registraron más ventas de terrenos de La Estancia La Compañía, hasta la fecha en que de ella se hizo dueña la sucesión Marín Amenábar; sucesión que posteriormente transfirió los lotes respecto de los cuales la actora solicita reivindicación.

Entonces, recalca que la demandante no puede alegar mala fe de la demandada en la adquisición de los terrenos respecto de los cuales se solicita la reivindicación, pues los adquirió por compraventa al propietario original. Título que se inscribió en el Conservador de Bienes Raíces de La Serena, el que posteriormente emitió los correspondientes certificados de hipotecas y gravámenes y





**Foja: 1**

de dominio vigente, respecto de los propietarios anteriores -Sucesión Marín Amenábar- y respecto de su persona.

Enseguida sostiene que es pertinente analizar los títulos de la Sucesión Marín Amenábar -anterior propietaria- quien vendió los terrenos respecto de los cuales la actora solicita reivindicación. Así, todos los integrantes de la sucesión son dueños en la proporción, y a través de los títulos del predio denominado Estancia La Compañía o El Arrayán, de la Comuna de La Serena, Provincia de Elqui, Cuarta Región, Rol de contribuciones N° 1.131-1. Terreno que según sus títulos, tiene los siguientes deslindes particulares: AL NORTE, con una línea que parte del mar, en la desembocadura de la Quebrada Juan Soldado y que sigue por el cordón divisorio de aguas hasta la cumbre del Cerro Juan Soldado, y de esta cumbre a la cumbre del Cerro La Liga; AL SUR, con una línea que parte mil doscientos metros al sur del vértice alinderado número cinco y con rumbo oriente poniente verdadero hasta llegar al mar; AL ORIENTE, con una línea que baja del Cerro La Liga por el cordón que cae de la desembocadura de la Quebrada de 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; y AL PONIENTE, con el mar, los vendedores adquirieron la aludida propiedad de la manera y en los porcentajes que a continuación se expone:

Un 14,6% fue adquirido por sucesión por causa de muerte, herencia testada, quedada al fallecimiento de su padre don Guillermo Marín Troncoso, según consta del respectivo auto de posesión efectiva dictado con fecha 22 de diciembre 1958, en Causa Rol 954-58 del Tercer Juzgado Civil de Letras de Santiago, inscrito a Fs. 298 N° 329 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1961. La inscripción especial de herencia se encuentra inscrita a Fs. 300 vta. N° 331 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año 1961.

Un 5,4% fue adquirido por sucesión por causa de muerte, intestada, quedada al fallecimiento de su madre doña María Amenábar Carvallo, según consta del respectivo auto de posesión efectiva dictado con fecha 18 de diciembre de 1974, en Causa Rol 14.578 del Segundo Juzgado Civil de Letras de Santiago, el que fue inscrito a Fs. 7966 N° 9090 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1975, e inscrita a Fs. 720 vta. N° 612 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año



**Foja: 1**

1975. La inscripción especial de herencia se encuentra inscrita a Fs. 722 vta. N° 613 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1975.

De los documentos acompañados por la contraria, se desprende que los deslindes y superficies de los terrenos de los que actualmente es dueña, son exactamente los mismos que adquiriera originalmente el Sr. Marín Troncoso en el año 1925; y confrontados los deslindes acreditados con los planos originales acompañados, éstos demuestran que no existe ni superposición ni mala fe que justifique la reivindicación pretendida.

Posteriormente, el 26 de julio de 2004 el terreno de la sucesión Marín Amenábar fue objeto de subdivisión, según consta del plano aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero Cuarta Región, mediante Certificado número IV guion E guion uno cero cinco, de fecha 26 de julio de 2004, cuya copia se encuentra archivada bajo el N° 28, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2005. De esta subdivisión resultaron seis lotes, más un lote denominado Camino.

Como se puede observar, si dicho plano se compara con el plano original de la demandada -plano levantado por don Manuel Mora G. en mayo de 1925- los deslindes son exactamente los mismos.

Por otro lado, sostiene que el informe de la perito Ángela Suckel requiere de un análisis más extenso, particularmente respecto de la información recabada, y del valor de dichas conclusiones. En efecto, el documento da cuenta de que la profesional al fijar deslindes utilizó, aparte de procedimientos o técnicas geodésicas y topográficas, la ubicación de hitos existentes en el lugar de los hechos.

En cuanto a los hitos, recalca que éstos efectivamente existen en la zona, y en gran cantidad. Ello porque el lugar está cercano al Mineral del Romeral, hecho que supone no pretenderá usar la profesional para apoyar sus conclusiones, en razón de que el titular original del terreno lo adquirió en el año 1926. En este sentido, precisa que el único hito relevante es el hito N° 5, dado que tanto en las ventas de la Compañía Agrícola de Coquimbo a don Federico Marín Troncoso, como a don Luis Schiappacasse, al individualizar deslindes, el único que señala metros es el deslinde sur de la venta al Sr. Marín Troncoso, y dice: AL SUR, con una línea que parte 1.200 metros al sur del vértice alinderado N° 5, y con rumbo oriente poniente verdadero hasta llegar al mar.



**Foja: 1**

Señala que en el plano levantado por don Manuel Mora se demarcan los hitos 5, 9, 2 y 13, y se individualizan accidentes geográficos inamovibles, tales como la Majada de Torres, o Piedras como hombre. Además el plano está realizado a una escala de 1:25.000 y consta su inscripción en el Archivo Nacional. Sin perjuicio de estos antecedentes, el informe de doña Ángela Suckel afirma que "se efectuó un análisis de plano general de la Estancia La Compañía, confeccionado en 1925, pero se descartó su uso al constatarse que posee errores de distorsión de escala".

Todas las compraventas originales se hicieron teniendo a la vista el plano antes individualizado. En efecto, en todas las escrituras las partes compradoras aceptaron que, independiente de la cabida declarada, lo que adquirirían era lo demarcado en el plano. El plano se protocolizó, se entregaron copias y se custodió en el Archivo Nacional; el plano individualiza y demarca hitos, y en base al mismo se confeccionaron todos los planos de ventas de 1934, y los planos de servidumbres.

No obstante lo mencionado –alega- la perito decidió descartar los antecedentes. Y en este contexto, permitir que un antecedente registral de tal relevancia sea tan livianamente descartado por alguien que no tiene autoridad alguna para hacerlo, importa entregarle potestad para prescindir de toda la institucionalidad registral.

El informe –prosigue- no se detiene ahí, indicando la profesional en un informe técnico del 27 de marzo de 2002 que "En dos informes técnicos realizados como perito judicial he determinado la inexistencia en terreno del vértice alinderado número 5 y que además no existen antecedentes técnicos que permitan su replanteo en la actualidad" .

Al respecto, alega que la única inexistencia es la de acuciosidad de la perito en la ubicación del hito N° 5, dado que el informe que contiene estas afirmaciones es de marzo de 2002. En este sentido, acompañó los siguientes documentos:

Informes periciales solicitados por la Fiscalía de La Serena en proceso investigativo R.U.C. 0701111928-4, generado a partir de la denuncia por hurto simple en contra de don Erasmo Dinamarca, de fecha 08 de mayo de 2008, mediante Oficio N° 3330, los que constan de: a) Informe Pericial Fotográfico 153, del 10 de septiembre de 2008, evacuado por la Sección Fotografía del



**Foja: 1**

Laboratorio de Criminalística Regional La Serena; y, b) Informe Pericial Planimétrico 130, del 29 de septiembre de 2008, evacuado por la Sección Dibujo y Planimetría del Laboratorio de Criminalística Regional La Serena.

En la primera pieza del informe pericial, se acredita mediante imagen la existencia del denominado hito N° 5, el cual es incorporado en el dibujo pericial planimétrico 130-08, indicando en el mismo las coordenadas geográficas de su ubicación.

Estos informes se evacuaron seis años después de que doña Ángela Suckel determinara la inexistencia del hito N° 5, que para los peritos de la Policía de Investigaciones tomó un día encontrar usando como referencia el plano de 1925 que la perito descartó.

Se observa –entonces- que la relevancia de la existencia y ubicación del hito N° 5 es extrema y fundamental para dilucidar el deslinde sur de la Estancia La Compañía o El Arrayan, que al momento de incorporarse en el proceso investigativo se utilizó para determinar el lugar en donde se estaban realizando las faenas de extracción ilegal de "piedra huevillo"; que tal como lo indica el Informe Pericial Planimétrico 130, se ejecutó en terrenos de la Estancia La Compañía o El Arrayan, de propiedad de la Sucesión Marín Amenábar.

La relevancia indicada se manifiesta también en los intentos de la demandante por distraer la atención de estos informes periciales, solicitando tener por acompañado un informe de la Policía de Investigaciones evacuado el año 2007, incorporado en la investigación R.U.C. 0600 845130- 1. En dicha carpeta figura un informe pericial que le da la razón, en circunstancias de que ese informe en sus conclusiones señala que la ubicación de los deslindes se realizó en virtud de similitudes de accidentes en el terreno, que no aparecen indicadas en ninguna cartografía oficial en virtud de los dichos e indicaciones de la denunciante Laura Ascuí; utilizando un plano de servidumbres de una empresa que no es parte del proceso investigativo, sin ninguna referencia al hito N° 5, fundamental para la determinación de deslindes.

Informe Pericial Fotográfico 153, del 10 de septiembre de 2008, evacuado por la Sección de Fotografía del Laboratorio de Criminalística Regional La Serena, que fija fotográficamente tanto el hito N° 5, como la existencia de un segundo hito 1.200 metros al sur del hito N° 5, ambos de extrema data.



**Foja: 1**

Informe Pericial Planimétrico 130, del 29 de septiembre 2008, evacuado por la Sección Dibujo y Planimetría del Laboratorio de Criminalística Regional La Serena, que fija en coordenadas geográficas la ubicación del hito N° 5, así como también la ubicación del hito referencial ubicado 1.200 metros al sur del hito N° 5, e individualiza el deslinde sur de la Estancia La Compañía o El Arrayan; coincidiendo con la ubicación indicada para este hito en el plano de 1925. Se acompaña lámina 1 de dibujo pericial planimetrico, en imagen, que permite un análisis más claro que el contenido en el archivo digitalizado.

Cuadro gráfico demostrativo con la fijación fotográfica del hito N° 5, y acercamiento a la numeración; y Cuadro gráfico demostrativo con la fijación fotográfica del segundo hito ubicado a 1.200 metros del anterior y acercamiento. Ambos permiten –a su juicio- un análisis más claro que el contenido en el archivo digitalizado en Fiscalía.

De la observación de la lámina 1 de dibujo pericial planimetrico, contenido en el Informe Pericial Planimétrico 130, del 29 de septiembre de 2008, se colige que la línea de deslinde sur de la Estancia la Compañía o El Arrayan, de propiedad de la sucesión Marín Amenábar, está perfecta y correctamente emplazada, corriendo 1.200 metros al sur del vértice alinderado N° 5 y con rumbo oriente poniente verdadero hasta llegar al mar.

En conclusión, la Estancia Punta de Teatinos, hoy tiene 1.302,27 hectáreas conforme la suma de los cuadros de superficie indicados en el plano de subdivisión predial del sector B, y plano de subdivisión predial del sector A de la Estancia Punta de Teatinos, archivados con los números 1.661 y 1.660 en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año de 2010. Esto demuestra –a su parecer- la intención de la demandante de hacerse de más superficie de terrenos de los que legalmente le corresponden, mediante el ejercicio de la acción interpuesta.

El plano levantado por el ingeniero Manuel Mora, en mayo de 1925, es el plano en virtud del cual se vendieron todos los terrenos, tanto los de la Estancia Punta de Teatinos, como los de la Estancia la Compañía o El Arrayan. En todas las escrituras las partes compradoras aceptaron que independiente de la cabida declarada, lo que adquirirían era lo demarcado en el plano. La perito Ángela Suckel decidió descartar tal circunstancia, pretendiendo otorgar valdes a un plano confeccionado por ella, a encargo de la demandante. En efecto, el plano



**Foja: 1**

individualizado representa la ubicación del hito N° 5, además de otros hitos y accidentes geográficos inamovibles. La Sra. Suckel informa que dicho hito no existe, utilizando el plano de 1925 como referencia.

En consecuencia los lotes que adquirió de parte de la Sucesión Marín Amenábar, respecto de los cuales la actora solicita reivindicación, se encuentran dentro de los deslindes exactos de la Estancia La Compañía o El Arrayán, de propiedad de la sucesión Marín Amenábar, no existiendo en consecuencia superposición alguna de deslindes.

Por tanto, en mérito de los antecedentes expuestos, solicita tener por contestada la demanda rechazándola en todas sus partes con costas.

Que con fecha 09 de marzo de 2018, se tuvo por tácitamente notificada a la parte demandada respecto del libelo interpuesto, mediante su presentación de fecha 26 de febrero del mismo año.

Que con fecha 13 de marzo de 2018, la parte demandante evacuó el trámite de la réplica manifestando lo siguiente.

Como primer argumento, sostiene la demandada que la Estancia Punta de Teatinos tiene menos hectáreas que las que plantea el libelo. Sin embargo ello resulta irrelevante por cuanto no guarda relación alguna con el objeto de la acción interpuesta: recuperar terrenos que ocupa el demandado al no haber respetado el deslinde común que separa la Estancia Punta de Teatinos de las Estancias La Compañía o El Arrayán. Este deslinde Norte de la Estancia Punta de Teatinos era con linderos de la hijuela que la misma Compañía Agrícola de Coquimbo vendió a don Federico Marín. La descripción de este deslinde permite establecer que la Estancia Punta de Teatinos es colindante por el Norte con los terrenos de propiedad de don Federico Marín, el cual corresponde a la Estancia El Arrayán, cuya propietaria actual es la Sucesión Marín Amenábar.

La Estancia El Arrayán, que se encuentra inscrita a Fs. 27 N° 49 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año 1926, establece que su deslinde Sur corresponde a una línea que parte 1.200 metros al Sur del vértice alinderado N° 5 y con rumbo Oriente-Poniente verdadero hasta llegar al mar.

El replanteo del deslinde Sur de la Estancia El Arrayán, de acuerdo a la descripción de la contraria, sólo sería posible de realizar a partir del vértice N° 5; hecho que técnicamente es imposible por cuanto la inscripción no indica ninguna



**Foja: 1**

relación topográfica en dirección y distancia, que lo relacione con otro punto u elemento inamovible, quedando sujeto a suponer erróneamente como vértice N° 5 a cualquiera de los innumerables linderos de mensuras antiguas existentes en el área.

Indica además haberse efectuado un análisis del plano general de la Estancia La Compañía, confeccionado en 1925, descartándose su uso al constatarse que posee errores groseros de distorsión de escala.

También se descartó el deslinde Sur de la Estancia El Arrayán materializado en terreno mediante cerco, el cual fue establecido en base al Plano de Deslindamiento de esta estancia, agregado con el N° 232 al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1995, al constatarse que el punto a partir del cual se midieron los 1.200 metros hacia el sur, como supuesto vértice N° 5 corresponde al punto intervisible I 9 de la mensura de las pertenencias mineras Porvenir 1/773. Con motivo de establecer este mismo deslinde, se analizó la inscripción de Fs. 246 vta. N° 400, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1934, que corresponde a una compraventa de terrenos de la Estancia Punta de Teatinos a The Bethlehem Chile Iron Mines Company, el que se especifica de la siguiente forma y deslindes:

El área pertenece a una extensión de terrenos de la Estancia Punta de Teatinos, que se encuentran situados en el deslinde Norte de la aludida estancia, entre el camino público de La Serena a Vallenar y el borde oriente de la Quebrada Chaguares, con un ancho en toda su extensión de 600 metros; y que en total comprende una superficie de 166 hectáreas, cuyos deslindes son: al Norte, la Estancia El Arrayán de propiedad de don Guillermo Marín Troncoso; al Oriente y Sur, con terrenos de la misma Estancia Punta de Teatinos del señor Shiappacasse; y al Poniente, camino público de La Serena a Vallenar.

Estos deslindes fueron replanteados en el terreno, encontrándose 15 hitos de gran dimensión, con ubicación y superficie que concuerdan con su inscripción. Estos hitos a su vez fueron levantados y posteriormente dibujados en el Plano de Deslindes de la Estancia Punta de Teatinos, donde además se incluyó un cuadro con las coordenadas U.T.M. de cada uno de los hitos existentes.

Es en base a lo anterior, se concluyó que el límite Norte del perímetro de la extensión de terrenos transferido a The Bethlehem Chile Iron Mines Company



**Foja: 1**

-actualmente de propiedad de la Compañía Minera del Pacifico S.A.- es el único elemento que permite en forma correcta definir el límite Norte original de la Estancia Punta de Teatinos, y a su vez define el correcto deslinde Sur de la Estancia El Arrayán.

Como segundo argumento, plantea la demandada la necesidad de respetar el plano levantado por don Manuel Mora en 1925, opinión que su parte no comparte por cuanto este plano posee errores graves de distorsión de escala, que lo disocian en forma absoluta del terreno al que pretende referirse; no guardando relación con la toponimia y características del terreno real.

Por último, precisa no ser efectivo que el plano de 1925 permita la ubicación del hito N° 5, y que la Policía de Investigaciones haya fijado planimétrica y fotográficamente el hito de 1925. Ello porque dicho hito derechamente no existe en el terreno.

Con fecha 20 de marzo de 2018, la parte demandada evacuó el trámite de la dúplica manifestando lo siguiente.

La demandante señala ser irrelevante el hecho de que la Estancia Punta de Teatinos tenga menos hectáreas de las que le atribuye el libelo, porque no guarda relación con el objeto de la acción. Pues bien, el objeto de la acción de reivindicación es el de recuperar terrenos que se encuentran en posesión de un tercero, entonces nada más relevante es probar el dominio de los terrenos de los cuales solicita reivindicación.

Respecto de los bienes inmuebles, por tener la condición de registrales, y siendo el respectivo registro de las sucesivas transferencias el que efectivamente otorga el dominio respecto de los inmuebles, vital es el estudio de los títulos a fin de determinar no solo los deslindes de la propiedad, sino también la cabida de la misma; en tanto ésta permitirá emplazar físicamente los deslindes.

Se señaló en la contestación que, en su origen, la Estancia Punta de Teatinos tenía 1.600 hectáreas y se vendieron 166 de ellas a The Bethlehen Chile Iron Mine. Así, y considerando que posteriormente, se vendieron a ENAEX S.A. 688,636 hectáreas, de la simple operación de resta se desprende que la Estancia Punta de Teatinos no puede tener más de 745,364 hectáreas. Sin embargo la demandante pretende que se le reconozcan 1.468,26 hectáreas. Si ésta pretende circunscribir la discusión únicamente a la ubicación del deslinde sur de la Estancia La Compañía o El Arrayan, debe tener presente que las escrituras de compraventa





**Foja: 1**

de la Estancia Punta de Teatinos, así como la compraventa de la Estancia La Compañía o El Arrayan señalan que todos los deslindes -incluidos los que se refieren a la hijuela adquirida por el señor Schiappacasse- se han tomado y deducido del plano levantado por el ingeniero Manuel Mora, en mayo de 1925.

Concluye ser indudable que los deslindes sur y oriente de los terrenos que actualmente le pertenecen al demandado, son los que aparecen individualizados en el plano acompañado. En consecuencia, los deslindes norte y oriente de la Estancia Punta de Teatinos parten donde terminan los de don Federico Marín. Ello pues el plano utilizado fue el mismo y la compraventa del Sr. Marín Troncoso es anterior a la del Sr. Schiappacasse.

Así, la comentada "superposición" que figura en el informe y plano confeccionado por la perito Angela Suckel, no ha existido jamás.

A continuación enfatiza que sobre los deslindes no hay nada que replantear, pues el plano levantado por don Manuel Mora demarca los hitos N° 5, 9, 2 y 13; además individualiza accidentes geográficos inamovibles, tales como la Majada de Torres, o Piedras como hombre. En razón de ello no son efectivas las opiniones de la demandante en cuanto a que no existen en el plano antecedentes o elementos geográficos inamovibles que permitan fijar geográficamente mediante coordenadas la ubicación tanto del hito N° 5, como de los deslindes del terreno.

Sin perjuicio de estos antecedentes, el informe de la perito Ángela Suckel señala que "se efectuó un análisis de plano general de la Estancia La Compañía, confeccionado en 1925, pero se descartó su uso al constatarse que posee errores groseros de distorsión de escala".

Todas las compraventas originales se hicieron teniendo a la vista el plano aludido, y en todas las escrituras las partes compradoras aceptaron que independiente de la cabida declarada lo que adquirirían era lo demarcado en el plano. El plano se protocolizó, se entregaron copias y se archivó en el Archivo Nacional. Asimismo, el plano individualiza y demarca hitos, y en base a él se elaboraron todos los planos de ventas de 1934, y de servidumbres. No obstante ello, la perito decidió descartarlo.

Finalmente, sostiene que la actora apoya su pretensión de inexistencia del hito N° 5 en la objeción del informe pericial acompañado, pero se aventura aún más señalando que "no es efectivo que la Policía de Investigaciones haya fijado planimétricamente y fotográficamente el hito de 1925, (hito 5), porque dicho hito



**Foja: 1**

no existe en el terreno". En efecto, una cosa es objetar un documento, y otra muy diferente es negar un hecho que consta en un instrumento público. Los términos de la demandante son absolutos "no es efectivo que la Policía de Investigaciones haya fijado planimétrica y fotográficamente el hito de 1925", "dicho hito no existe". Entonces se pregunta ¿Qué fotografió la perito? ¿Qué fijo planimetricamente el perito? según la demandante nada.

La actora tiene, según sus títulos e inscripciones, 745 hectáreas, pero pretende que el tribunal le reconozca dominio respecto de 1.468 hectáreas, señalando que este hecho es totalmente irrelevante. Es más, consciente de que todas las compraventas originales se hicieron teniendo a la vista el plano levantado por el Sr. Manuel Mora, y que en todas las escrituras las partes compradoras aceptaron que independientemente de la cabida declarada lo que adquirirían era lo demarcado en el plano, pretende que el tribunal elimine este documento y valide uno confeccionado por ella misma.

En suma, la contraria pretende que la sentenciadora decrete la inexistencia del hito N° 5 (único elemento relevante para la determinación de la ubicación del deslinde en discusión) y en consecuencia declare falso el informe pericial presentado por su parte, por no servir a sus pretensiones.

Que con fecha 14 de agosto de 2018, se celebró la audiencia de conciliación con la sola asistencia del abogado de la parte demandante. Llamadas las partes a conciliación ésta no se produjo atendida la rebeldía de la demandada.

Que con fecha 05 de septiembre de 2018 se recibió la causa a prueba.

Que con fecha 09 de septiembre de 2019 se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que la demandante, en orden a acreditar el fundamento de sus alegaciones, allegó la siguiente prueba documental:

En el primer otrosí del libelo de fecha 25 de septiembre de 2017.

1.- Copia de inscripción de dominio de Fs. 33 vta. N° 60 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1926, por compra de don Luis Schiappacasse a Compañía Agrícola de Coquimbo, de 1.600 hectáreas de la Estancia La Compañía.



**Foja: 1**

2.- Escritura pública de fecha 16 de febrero 1926, por compra de don Luis Schiappacasse a la Compañía Agrícola de Coquimbo, de 1.600 hectáreas aproximadas de la Estancia La Compañía.

3.- Copia de inscripción de dominio de Fs. 246 vta. N° 400 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1934, por venta de don Luis Schiappacasse a The Bethlehem Chile Iron Mines Company, de 166 hectáreas de la Estancia Punta de Teatinos.

4.- Escritura pública de fecha 17 de noviembre 1934, por venta de don Luis Schiappacasse a The Bethlehem Chile Iron Mines Company, de 166 hectáreas de la Estancia Punta de Teatinos, con constancia de la protocolización de un plano.

5.- Copia de la inscripción de la posesión efectiva de la herencia de don Luis Schiappacasse Bozo, y su inventario y protocolización de Fs. 35 N° 60 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena correspondiente al año 1936.

6.- Copia de la inscripción de dominio de la Estancia Punta Teatinos de Fs. 225 N° 315 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1956, a nombre de doña Mary y Luisa Marcenaro Schiappacasse.

7.- Copia de la inscripción de dominio de la Estancia Punta Teatinos de Fs. 226 N° 316 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1956, por venta de Mary y Luisa Marcenaro Schiappacasse a don Manuel Ascuí Bustos.

8.- Copia de la protocolización de la escritura de venta de doña Mary y Luisa Marcenaro Schiappacasse a don Manuel Ascuí Bustos, de la Estancia Punta de Teatinos, de fecha 12 de septiembre de 1952.

9.- Copia de la inscripción de la adjudicación en dominio de la Estancia Punta de Teatinos a la sucesión de don Manuel Ascuí Bustos, de Fs. 355 N° 475 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1956, en favor de don Pedro, Manuel Alejandro, Luis Patricio y María Angélica Ascuí Monreal.

10.- Copia de la inscripción de dominio de Fs. 706 N° 641 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1978, por la que se vendió por parte de la Sucesión Ascuí a la Empresa Nacional de Explosivos S.A. un terreno de 688,636 hectáreas.



**Foja: 1**

11.- Copia de escritura pública de fecha 01 de abril de 1975, por la que Sucesión Ascuí vendió a ENAEX S.A. un terreno de 688,636 hectáreas en la Estancia Punta de Teatinos.

12.- Copia de inscripción de dominio de Fs. 740 N° 719 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1984, por la que don Luis Patricio Ascuí Monreal vendió su cuarta parte en la Estancia Punta de Teatinos a don Manuel Alejandro Ascuí Monreal.

13.- Escritura pública de compraventa de fecha 25 de junio de 1984, por la que don Luis Patricio Ascuí Monreal vendió su cuarta parte en la Estancia Punta de Teatinos a don Manuel Alejandro Ascuí Monreal.

14.- Copia de inscripción de dominio de Fs. 2498 N° 2430 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1990, por la que don Luis Patricio Ascuí Monreal adquirió un tercio de los derechos en una cuarta parte en la Estancia Punta de Teatinos de don Rodolfo Méndez Ascuí.

15.- Copia de la escritura de cesión de derechos por la que don Luis Patricio Ascuí Monreal adquirió un tercio de los derechos en una cuarta parte en la Estancia Punta de Teatinos de don Rodolfo Méndez Ascuí, otorgada con fecha 23 de febrero de 1990.

16.- Copia de inscripción de dominio de Fs. 297 N° 244 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1996, por la que don Luis Patricio Ascuí Monreal adquirió los derechos que le corresponden en la Estancia Punta de Teatinos de doña María Paz y don Rodolfo Antonio Méndez Hernández y doña Adela Betty Hernández Contreras.

17.- Escritura pública de compraventa de fecha 21 de diciembre 1995, por la que don Luis Patricio Ascuí Monreal adquirió los derechos que le corresponden en la Estancia Punta de Teatinos de doña María Paz y don Rodolfo Antonio Méndez Hernández y doña Adela Betty Hernández Contreras.

18.- Copia de inscripción de dominio de Fs. 1828 N° 1687 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2002, por la que don Luis Ascuí Monreal cedió el 25% los derechos que le correspondían en la Estancia Punta de Teatinos.

19.- Copia de la escritura pública de compraventa, de fecha 10 de mayo de 2002, por la que don Luis Ascuí Monreal y doña Lucy Murillo Stone vendieron a



**Foja: 1**

la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos Ltda., los siguientes derechos: a) 25% del total de derechos en la Estancia Punta de Teatinos adquiridos de su padre, don Manuel Ascuí Bustos; b) 25% del total de derechos en la Estancia Punta de Teatinos adquiridos de su hermano don Manuel Ascuí Monreal; c) la totalidad de los derechos que a don Rodolfo Méndez Ascuí le correspondían en la herencia de su madre doña María Angélica Ascuí Monreal; y d) los derechos cuotativos que a doña María Paz y don Rodolfo Méndez Hernández y a doña Adela Betty Hernández Contreras les corresponden en la sucesión de don Manuel Méndez Ascuí.

20.- Escritura pública de partición, adjudicación y cesión de derechos de Sociedad Agrícola Punta de Teatinos y otros, otorgada con fecha 30 de diciembre de 2010.

21.- Escritura pública rectificatoria y complementaria de la de partición, adjudicación y cesión de derechos de Sociedad Agrícola Punta de Teatinos y otros, otorgada el día 01 de junio de 2011.

22.- Escritura pública rectificatoria y complementaria de la de partición, adjudicación y cesión de derechos de Sociedad Agrícola Punta de Teatinos y otros, otorgada el día 15 de mayo de 2012.

23.- Copia de la inscripción de dominio de Fs. 5238 N° 4088 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2011, a favor de la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos Limitada y don Pedro Ascuí Monreal, respecto del Lote B Quince, resultante de la subdivisión del Sector B, y éste resultante a su vez de la subdivisión de la Estancia Punta de Teatinos, conforme al plano de subdivisión N° 1661, agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de La Serena, del año 2010.

24.- Copia de la inscripción especial de herencia quedada al fallecimiento de don Pedro Ascuí Monreal de Fs. 8538 N° 6053 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2012, en favor de doña Inés Ascuí Olivares, don Pedro Ascuí Olivares y doña Norma Teresa Olivares Escobar, que incluye los derechos en el LOTE B-QUINCE.

25.- Copia de escritura pública de venta de Compañía Agrícola de Coquimbo a don Federico Marín, de fecha 21 de diciembre de 1925, por la Estancia La Compañía.

26.- Copia de inscripción de dominio de Fs. 365 vta. N° 422 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes de La Serena, que da cuenta de la



**Foja: 1**

inscripción de la propiedad La Compañía quedada al fallecimiento de don Federico Marín Troncoso a favor de don Guillermo Marín Troncoso.

27.- Copia de escritura pública de fecha 02 de noviembre de 1934, por la que don Guillermo Marín Troncoso vendió una propiedad y constituyó servidumbre a favor de The Bethlehem Chile Iron Mines Company.

28.- Copia de inscripción de servidumbre en el Registro de Hipotecas de Fs. 94 N° 139, correspondiente al año 1934, que constituye servidumbre a favor de The Bethlehem Chile Iron Mines Company.

29.- Copia de la inscripción de herencia de Fs. 300 N° 331 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1961, a favor de la sucesión de don Guillermo Marín Troncoso.

30.- Copia de la inscripción de herencia de Fs. 722 vta. N° 613 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1975, a favor de la sucesión de doña María Natividad Amenábar Carvallo, como viuda de don Guillermo Marín Troncoso.

31.- Plano de superposición de predios confeccionado por la perito Angela Suckeli, respecto de los Lotes que motivan la demanda, confeccionado en agosto de 2017, resultantes de la subdivisión del Lote Fusión, resultante de la subdivisión de la Estancia El Arrayán de la Sucesión Marín, sobre el Lote B-QUINCE resultante de la subdivisión del Lote B de la Estancia Punta de Teatinos.

32.- Informe del IDIEM de la Facultad de Ciencias Físicas y Matemáticas de la Universidad de Chile, de fecha 15 de enero de 2001, destinado a obtener la data de unos hitos de hormigón ubicados en La Serena, en las coordenadas U.T.M. que se indican.

33.- Copia de Informe de la Policía de Investigaciones de Chile, Laboratorio de Criminalística Central, sobre informe pericial de paisajismo y urbanismo evacuado en enero de 2007, a petición del Ministerio Público de La Serena, que establece la superficie de la superposición de terrenos de parte de los propietarios del predio La Compañía sobre terrenos de la Estancia Punta de Teatinos.

34.- Copia del informe evacuado por Auribiades Rivera Mery, de fecha 27 de marzo de 1995, sobre replanteo de los deslindes y confección del plano de deslindamiento de la Estancia El Arrayán.

35.- Informe técnico de la perito Ángela Suckel para la confección del Plano de Deslindes de la Estancia Punta de Teatinos del año 2002.



**Foja: 1**

36.- Plano de deslindes de la Estancia Punta de Teatinos, confeccionado por la perito Ángela Suckel D'Arcangeli en el año 2002.

37.- Plano de deslinde sur de la Estancia El Arrayán y deslinde norte de la Estancia Punta de Teatinos de 2017, confeccionado por la perito Ángela Suckel D'Arcangeli.

38.- Plano de la Estancia La Compañía, de mayo de 1925.

39.- Plano de la propiedad de los hermanos Marín, correspondiente al año 1929.

40.- Plano de subdivisión de la Estancia Punta de Teatinos en cinco lotes, agregado bajo el número 227 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 1995.

41.- Plano protocolizado por venta de don Luis Schiappacasse a Bethlehem en el año 1934.

42.- Plano de subdivisión y fusión de la Estancia El Arrayán, agregado bajo el N° 1238 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 2008.

43.- Plano de subdivisión de la Estancia El Arrayán, aprobado por el S.A.G., agregado bajo el N° 28 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del año 2005.

44.- Plano protocolizado por servidumbres constituidas por don Luis Schiappacasse en favor de Bethlehem en el año 1934.

45.- Copia de escritura pública de compraventa de fecha 11 de mayo de 2017, por la que Inmobiliaria Campodónico SpA., adquirió de don Steffano Campodónico Moreno, los once lotes recién singularizados.

46.- Copia de escritura pública de rectificación de la compraventa de fecha 11 de mayo y 01 de junio de 2017.

Certificados de dominio vigente de los siguientes Lotes:

47.- LOTE F CUATRO -25 de una superficie de 5.9818 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4857 N° 3323, en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

48.- LOTE F CUATRO -26 de una superficie de 5.9822 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4858, N° 3324, en el Registro



**Foja: 1**

de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

49.- LOTE F CUATRO -27 de una superficie de 6,2882 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4859, N° 3325 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

50.- LOTE F CUATRO -28 de una superficie de 6,5953 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4860 N° 3326 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

51.- LOTE F CUATRO -29 de una superficie de 6,9018 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4861 N° 3327 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

52.- LOTE F CUATRO -30 de una superficie de 7,2592 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4862 N° 3328, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

53.- LOTE F CUATRO -31 de una superficie de 7,5250 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4863 N° 3329 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

54.- LOTE F CUATRO -32 de una superficie de 7,8512 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4864 N° 3330 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

55.- LOTE F CUATRO -33 de una superficie de 7,8476 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4865 N° 3331, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

56.- LOTE F CUATRO -34 de una superficie de 7,6894 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4866 N° 3332, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.





**Foja: 1**

57.-LOTE F CUATRO -35 de una superficie de 7,6358 hectáreas, inscrito a nombre de Inmobiliaria Campodónico SpA., a Fs. 4867, N° 3333, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2017.

58.- Copia de escritura pública de compraventa de fecha 18 de enero de 2012, por la que don Steffano Campodónico Moreno adquirió los Lotes 25, 26, 27, 28, 29 y 86 de don Luis Marín Amenábar y otros.

59.- Copia de escritura pública de compraventa de fecha 04 de mayo de 2012, por la que don Steffano Campodónico Moreno adquirió los Lotes 30, 31, 32, 33, 34 y 35 de don Luis Marín Amenábar y otros.

60.- Escritura pública de constitución, extracto, publicación e inscripción en el Registro de Comercio de Santiago de la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos Ltda.

En la presentación de fecha 18 de marzo de 2019:

1.- Trece recibos de pago de arriendo respecto de ocupación de terreno para talaje y sitio ubicado en Estancia Punta de Teatinos, sector Agua del Caballo. El más antiguo (documento N° 10) corresponde al pago efectuado por don Manuel Lamas a don Manuel Ascuí Bustos el día 17 de octubre de 1949, y el más reciente (documento N° 9) corresponde al pago efectuado por doña Carmen Arancibia a don Pedro Ascuí el día 25 de enero de 2007.

En la presentación de fecha 14 de marzo de 2019:

1.- Copia de documento denominado “Informe Pericial de Paisajismo y Urbanismo N° 80/2007”, emitido en la causa RUC N° 0600845130-1, por el Laboratorio de Criminalística Central de la Policía de Investigaciones de Chile, suscrito por don Rodrigo Carrasco Arancibia, con fecha 14 de diciembre de 2007.

2.- Copia de documento denominado “Estudio para establecer la data de hitos de hormigón ubicados en La Serena”, Certificado de Ensayo N° 250.121, emitido por el Instituto de Investigaciones y Ensayos de Materiales de la Universidad de Chile, de fecha 15 de enero de 2001.

**SEGUNDO:** Que asimismo, con fecha 27 de marzo de 2019, la actora rindió prueba testimonial compareciendo doña Ángela Silvana Suckel D'arcangeli, don Erasmo Hernán Dinamarca Aguirre y don Víctor Hugo Águila Olave, quienes fueron legalmente juramentados e interrogados al tenor de los puntos de prueba fijados en autos.



**Foja: 1**

Doña Ángela Suckel D' arcangeli sostuvo ser efectivo que la sucesión de don Pedro Ascuí Monreal y la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos Limitada son dueños del inmueble denominado Lote 8-15, ubicado dentro de la Estancia Punta de Teatinos. Ello le consta porque desde la década de los noventa ha realizado dos peritajes neutrales en juicios civiles, y posteriormente, a principios de la década del 2000, fue contratada por el señor Patricio Ascuí Monreal para realizar un plano de deslindes de la referida estancia; ocasión en que le tocó estudiar acuciosamente la estancia y los títulos colindantes de ésta.

Repreguntada la deponente para que diga cuál es el contenido del informe por ella evacuado, responde que se trata de un estudio de deslindes de la Estancia Punta de Teatinos. En efecto, dado que el señor Ascuí quería contar con un estudio detallado de los deslindes, ella desarrolló una investigación relativa a los títulos de esta estancia y de los predios colindantes a fin de obtener mayor información. Dentro del estudio –señala- le dio un mayor énfasis al deslinde Norte por cuanto había sido motivo de algunos conflictos con el predio colindante que es la Estancia El Arrayán. De la descripción del deslinde Norte de la Estancia Punta de Teatinos, en la cual se señala que colinda con los terrenos que la Compañía Agrícola de Coquimbo vendió al señor Federico Marín, al ser éstos de relativa localización, analizó los títulos de la Estancia de don Federico Marín correspondiente a la Estancia El Arrayán; cuyo deslinde Sur que colinda con la Estancia Punta de Teatinos establece que corresponde a una línea que parte 1200 metros al sur del vértice linderado N° 5 con rumbo Oriente-Poniente verdadero hasta llegar al mar. Esto permitió tener una referencia geográfica que implicó continuar la investigación, para ello comenzó tomando un plano archivado en el año 1995 de la Estancia El Arrayán, confeccionado por don Auribiades Rivera, en el cual se representaba el aludido vértice V-5 y además contenía cuadrícula UTM. De este plano –explica- efectuó el replanteo de este vértice en terreno y constató que se trataba de una monumentación de mensura de minas, y encontró múltiples linde/oso monumentaciones de similares características en el área, lo que la condujo a descartar toda posibilidad de que pudiese efectivamente ser el vértice a linderado N'S del cual se refería el deslinde SUR de la Estancia El Arrayán. Prosiguiendo el estudio, y analizando las mensuras vigentes en el área, pese a que no existía ninguna mensura con vigencia, continuó la investigación encontrando una mensura de nombre "Porvenir 1-773", la cual si bien es cierto no estaba vigente, estaba su



**Foja: 1**

acta y plano inscrita en el Conservador de Minas. Luego de obtener estos documentos procedió a replantearla en terreno, es decir, rehacer la mensura replanteando cada uno de los puntos, principalmente en el área del estudio y de las medidas de distancia y orientaciones establecidas en actas y planos llevadas al terreno. Allí fue encontrando linderos y puntos intervisibles con una mínima diferencia de centímetros, hecho que le llevó a concluir que el origen del límite sur de la Estancia El Arrayán había sido definido en forma errónea, por cuanto se tomó como vértice V-5 el punto intervisible I9 de la referida mensura. Como se señaló antes –explica- el deslinde Sur de la Estancia El Arrayán indica que a partir del vértice alinderado N° 5, debe medirse 1200 metros hacia el Sur para definir el límite Sur de la Estancia El Arrayán. Como el punto tomado como origen es absolutamente erróneo, el deslinde fue descartado y continuó analizando antecedentes; concluyendo que el único antecedente que aporta aspectos concretos para definir el límite Norte de la Estancia Punta de Teatinos que corresponde a su vez al deslinde Sur de la Estancia El Arrayán, es una venta de una porción de terreno realizada por el dueño de la época de la Estancia Punta de Teatinos, un señor de apellido Schiapacasse. Esta venta fue realizada en el año 1934 a la Bethlehem Chile Iron Mines Company -actualmente CMP- por a una franja de 600 metros de ancho y una superficie de 166 hectáreas, el cual fue delimitado por la parte compradora mediante quince monumentaciones de gran dimensión, las cuales se encuentran a la fecha de su visita a terreno.

Agregó haber realizado levantamiento de cada una de estas monumentaciones, ligando a coordenadas UTIVI., y representándolas gráficamente de acuerdo a la escritura de compraventa de esta porción de terreno, que establece que el predio vendido corresponde al sector Norte de la Estancia Punta de Teatinos y queda colindante a la Estancia El Arrayán; definiéndose de este modo el deslinde físicamente en el terreno a través de estas monumentaciones, las cuales definen una línea que va de Oriente a Poniente y si se extiende, está configura en definitiva el deslinde entre ambas estancias. Estas monumentaciones existen desde la época de la compraventa y jamás fueron cuestionadas por el dueño del predio colindante, es decir, el dueño de la Estancia El Arrayán, por ello afirma que éste es el único elemento concreto y valedero que define la original delimitación entre ambas estancias.



**Foja: 1**

Al respecto indica que existe una minuta de deslindes que hizo el ejecutor del plano de la Estancia El Arrayán en el año 1995, don Auribiades Rivera, en la cual él mismo describe con un grado de inseguridad que el vértice V-5 podría ser el que se está utilizando para definir el deslinde SUR de la Estancia El Arrayán. En el fondo –explica- él da a conocer el grado de incerteza con que identifica a ese punto como vértice alinderado N° 5.

Repreguntada para que diga si por el error en la delimitación en el deslinde Sur de la Estancia el Arrayan, se ha producido un desplazamiento de éste hacia el sur y, de ser efectivo, si dicho desplazamiento afecta y se superpone a parte de la Estancia Punta de Teatinos, incluido el lote B-15, responde que efectivamente desde la confección del plano de la Estancia El Arrayán en el año 1995, donde se establece el deslinde Sur en forma errónea, que sobrepasa los límites reales de la Estancia El Arrayán; afectando con superposición de terrenos a la Estancia Punta de Teatinos dentro de los cuales afecta al Lote B-15.

Repreguntada para que diga desde cuando los demandantes son propietarios de dicho terreno y si conoce quienes eran los anteriores dueños, contesta que originalmente ese terreno lo adquirió el Sr. Schiapacasse, aproximadamente en el año 1925, y posteriormente lo habría adquirido por compraventa la familia Ascuí en el año 1954 o 1956. Posteriormente, por sucesión alrededor del año 2010, lo habrían adquirido los actores, y a la fecha ellos continúan siendo los propietarios.

Repreguntada para que diga si el plano que se le exhibe, que corresponde al acompañado con el N° 37 del primer otrosí de la demanda, corresponde al confeccionado por ella y que se relaciona con el informe mencionado, responde que sí, efectivamente es el plano de deslindes de la Estancia Punta de Teatinos confeccionado por ella. Este plano corresponde a una especificación de sus deslindes, en él se han establecido cada uno de los hitos o monumentaciones existentes en el terreno, que definen el predio transferido a Bethlehem y que permiten definir el deslinde Norte de la Estancia Punta de Teatinos que equivale al deslinde Sur de la Estancia El Arrayán. Además en este plano se han especificado las coordenadas UTM de cada una de estas monumentaciones. En este plano aparece representada una subdivisión practicada en el año 1975 por don Roquel Romo Olmos, donde se genera el sector A-B-C-D y E. Este último sector fue transferido a la Sociedad Nacional de Explosivos ENAEX y la superficie transferida es de 688,6 hectáreas, las cuales al igual que el terreno transferido a Bethlehem



**Foja: 1**

han sido excluidas de la superficie total establecida en el plano para la estancia en la época de su confección. Precisa –por último- que la superficie total que expresa este plano es de 1248,887 hectáreas.

Repreguntada para que diga cuál sería la superficie aproximada de la estancia, si se suman los terrenos transferidos a que aludió, responde que originalmente la estancia tenía una superficie del orden de las 2.100 hectáreas, y en la medida que se producen las ventas esta superficie se redujo a 1.248,887 hectáreas. Con relación a la superficie, hace presente que si bien es cierto que la compraventa original hecha por el Sr. Schiapacasse en el año 1925 señala una venta de terrenos de la Compañía Agrícola de Coquimbo de 1600 hectáreas aproximadas, dado que la superficie que cubre esta estancia es de gran dimensión del orden de 6 kilómetros de norte a sur; y en su ancho mayor de Oriente a Poniente es del orden de 7 kilómetros para la época de la compraventa, es muy poco probable que haya sido medida topográficamente porque esto con las técnicas de la época habría demandado meses realizar. Mientras que el resto hayan sido estimados, y eso explica la diferencia entre la superficie que ella obtuvo y la superficie señalada en la primera venta de 1925, donde hace presente la expresión "más o menos" respecto de la superficie.

Hace presente que esta diferencia de superficie también se da en el caso de la Estancia El Arrayán, puesto que aún vendida parte de ella, el ejecutor del plano de la estancia -don Auribiades Rivera- obtiene para la estancia una superficie diferente a la señalada en los títulos originales. En su experiencia –indica- cuando se trata de extensiones de terrenos grandes de títulos antiguos, normalmente se encuentran diferencias significativas al medirlos con técnicas modernas.

Repreguntada la testigo para que diga si el plano que se le exhibe -y que corresponde al acompañado al N° 38 del primer otrosí de la demanda- fue confeccionado por ella, responde que sí. Este plano principalmente representa el deslinde Sur de la Estancia El Arrayán, que corresponde a su vez al deslinde Norte de la Estancia Punta de Teatinos. En él se pueden observar también innumerables lotes proyectados por parte de la Estancia El Arrayan, los cuales sobrepasan sus límites afectando con superposición a la Estancia Punta de Teatinos en los sectores A y B de esta última, en una superficie total de 310,31 hectáreas. Lo superpuesto está representado en forma achurada.



**Foja: 1**

Repreguntada para que diga si el plano que se le exhibe, y que corresponde al acompañado en el N° 32 del primer otrosí del libelo, fue confeccionado por ella, contesta que sí, ella lo evacuó. Al respecto explica que este plano da cuenta de la superposición de predios donde el Lote 8-15 de la Estancia Punta de Teatinos está afectado por superposición de los lotes F-4-25, hasta el lote F-4-35, con una superficie total de 67,311 hectáreas aproximadas de superposición.

Repreguntada para que diga cómo obtiene la información relativa a la subdivisión de lotes de la Estancia El Arrayán que afectan por superposición al lote B-15. Contesta que ello se consigue a partir de los planos de subdivisiones de ambas estancias inscritos en el Conservador de Bienes Raíces. Además se trabajó a partir de copias autorizadas de éstos y el hecho de poner superficie aproximada se debe a la posible distorsión radial por efecto de fotocopias y algunos errores de trazo de dibujo, observado en los referidos planos de la Estancia El Arrayán.

Repreguntada para que diga si ratifica en todas sus partes tanto el informe como los planos exhibidos, y su contenido y conclusiones, contesta que sí, ratifica lo consultado.

Enseguida explicó que descartó el plano de la Estancia La Compañía confeccionado en 1925, porque evidenció que no contaba con las características mínimas de un plano, en cuanto a proporciones, orientaciones y escalas de los elementos que represente. Precisa que comparado con elementos medidos en el terreno se detectaron diferencias significativas que le dan características de croquis por no cumplir las condiciones mínimas de un plano. Esto -afirma- no tan sólo lo ha establecido ella, sino también don Auribiades Rivera en su minuta de complemento al plano que confeccionó de la Estancia El Arrayán.

Don Erasmo Hernán Dinamarca Aguirre señaló ser efectivo que la sucesión de don Pedro Ascuí Monreal y la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos son dueños de ese terreno. Lo anterior le consta porque ha tenido a la vista planos de la estancia completa que incluyen ese sector, y además ha estado en ese lugar desde el año 2002, debido a sus actividades mineras y por los peritajes realizados durante los años 2007 y 2010 por peritos de la PDI. Estos estudios se hicieron para determinar la propiedad superficial de los terrenos del sector y definir los deslindes y ubicación de las pertenencias mineras, si correspondían a la Estancia Punta de Teatinos o a otro sector. Estos peritajes se hicieron por denuncia por hurto ante la Fiscalía de piedras "porotitos", que es el mineral que se trabaja en el sector, donde



**Foja: 1**

los señores Marín decían que le correspondía y que los peritajes demostraron que los terrenos eran de propiedad de la Estancia Punta de Teatinos o de la Sucesión Ascuí.

Añade que estuvo involucrado en estos peritajes ya que sus pertenencias mineras están en el sector donde se produjeron los hurtos y así tomó conocimiento de los peritajes y de los resultados de los mismos. Este peritaje, evacuado por don Rodrigo Carrasco, perito de la PDI, fue efectuado a petición de la Sucesión Ascuí y el número 17-2010 a petición de su parte, y ambos arrojaron el mismo resultado.

Repreguntado el declarante para que diga si tomó conocimiento de quienes eran los propietarios, responde que sí. Tomó conocimiento porque antes de empezar a trabajar en el sector se dedicó a averiguar quiénes eran los dueños de los predios superficiales, para obtener los permisos correspondientes. En este contexto se enteró por vecinos, en especial por la señora Carmen Arancibia -hoy fallecida- que esos terrenos eran de la Sucesión Ascuí, y el deslinde Norte de CAP o CMP. Con esos antecedentes -explica- se puso en contacto en primer lugar con el abogado de CMP., quien lo derivó con don Germán Frek, empleado de la compañía. Don Germán lo asesoró otorgándole un permiso verbal para operar en los terrenos que a ellos le correspondían, mandando un ingeniero a terreno quién le mostró un plano donde se indicaba la ubicación de sus terrenos y el deslinde Sur con Estancia Punta de Teatinos. Posteriormente se contactó con la representante legal de la Sucesión Ascuí -doña Laura Ascuí Murillo- a quién le manifestó su interés de trabajar la piedra silicato o comúnmente llamada piedra "porotito", que estaba dentro de los deslindes de su propiedad. Luego a eso, empezaron a haber problemas con el señor Fernando Marín Amenábar de la Estancia El Arrayán, quién decía ser el dueño de todo el sector, incluida la propiedad de CMP., y de los terrenos de Estancia Punta de Teatinos; autorizando a personas a desarrollar también actividades de extracción de "porotito" en ambas propiedades, por lo que se realizaron denuncias ante la Fiscalía, las que derivaron en los peritajes que concluyeron que esos terrenos correspondían a la Estancia Punta de Teatinos o Sucesión Ascuí y a CMP., respectivamente.

Luego señaló ser efectivo que Inmobiliaria Campodónico SpA, posee materialmente los inmuebles denominados como Lote B-15, ubicados al sur de la línea de deslinde norte de la Estancia Punta de Teatinos. Ello le consta porque ha visto los planos y porque el mismo peritaje 80-2017 de la PDI arrojó que esa área



**Foja: 1**

correspondía a la Sucesión Ascuí o Estancia Punta de Teatinos. Así, le consta que la demandada tiene ocupado y cercado esos terrenos, porque su señora es colindante con Campodónico ya que tiene terrenos en el mismo sector. Incluso ella desarrolló su actividad minera en el sector y conoce personalmente a don Steffano Campodónico, quién es parte de esa SpA. Esa Inmobiliaria se dedica a vender terrenos allí y en otras partes.

Repreguntado para que aclare si los terrenos que en ese sector ocupa el señor Campodónico son parte de Punta de Teatinos, contesta que sí, y ello le consta por todo lo expuesto.

En actas de los testimonios rendidos en el 11° Juzgado Civil de Santiago, Exhorto Rol 172 -2019, declaró don Víctor Hugo Águila Olave, quien refirió lo siguiente.

En primer lugar manifestó que el documento denominado "Certificado de Ensayo 250.121 Estudio para establecer la data de hitos de hormigón ubicados en La Serena", de fecha 15 de enero de 2001, fue elaborado por don Wladimir Torrens y está firmado por el mismo testigo. Por lo tanto reconoce el contenido y la firma del documento como documento IDIEM, lo que le consta ya que revisó personalmente el informe, y la persona que elaboró este estudio fue seleccionada y contratada por él, supervisando su trabajo en forma personal, así como su metodología, formato del estudio y conclusión del documento. Este informe fue encargado por don Patricio Ascuí Monreal.

Repreguntado para que diga qué concluyó el informe, contesta que tiene un alcance para estimar una data de fecha de construcción de hitos de hormigón, concluyendo que la data de esos hitos tenían entre 38 y 45 años de edad al año 2001.

Don Vladimir Alejandro Torrens Funez, en primer lugar manifestó que el documento denominado "Certificado de Ensayo 250.121 Estudio para establecer la data de hitos de hormigón ubicados en La Serena", de fecha 15 de enero de 2001, fue redactado por él a solicitud de don Patricio Ascuí. En él se le encargó (IDIEM) un estudio para estimar la data aproximada de dos monolitos de hormigón, ubicados cerca de la Estancia Punta de Teatinos ubicado cerca de 12 kilómetros al norte de La Serena. A él –testigo- le tocó viajar al lugar y hacer los ensayos a los monolitos de hormigón. Las pruebas consistieron en realizar ensayos de carbonatación a dichos monumentos. Con estas pruebas determinaron que la data





**Foja: 1**

aproximada de construcción de estas estructuras era de entre 38 y 45 años hacia atrás contados desde el año 2000; fecha en que se hicieron las pruebas. Agrega que los monolitos que le tocó inspeccionar, tenían una altura aproximada de 50 centímetros contruidos directamente sobre el terreno natural. Ello le consta ya que en esa época trabajaba en el IDIEM como ingeniero de la Sección de Investigación y Ensayos de Estructuras y su jefe de sección era don Víctor Hugo Águila Olave. Se utilizó una metodología estandarizada para la elaboración del informe a nivel internacional reconocida por Rilem, organización que rige ensayos de laboratorio a nivel internacional. Al momento del examen de carbonatación estaba presente don Patricio Ascuí, doña Angela Suckel y una abogada que no recuerda su nombre.

Don Rodrigo Hernán Carrasco Arancibia, en primer lugar manifestó que el documento denominado "Informe Pericial de Paisajismo y Urbanismo 80/2007" de 14 de diciembre de 2007", es de su autoría. Este informe se realizó a solicitud de la Fiscalía Local de La Serena con el Oficio Ord. 5585, y en él se le solicitó constatar la existencia del delito de hurto simple al interior de La Estancia Punta de Teatinos. Al analizar los antecedentes evidenció que el conflicto radicaba en establecer el emplazamiento del deslinde norte de esta estancia. Así, al examinar los antecedentes remitidos por la Fiscalía, encontró un plano que situaba este deslinde en conflicto al norte de un área de propiedad de Bethelehem Chile Iron Mines (año 1934). En este documento se describían una serie de hitos monumentados en el lugar que en total englobarían un área de 166 hectáreas.

De este modo, relató haber concurrido a la Estancia Punta de Teatinos en octubre del 2007, encontrando en terreno quince elementos de hormigón de grandes dimensiones; procediendo a registrar las coordenadas de estos hitos y corroborando que son los mencionados anteriormente. Ello toda vez que la superficie es de 165,8 hectáreas, lo cual es concordante con lo que registraba el plano. El mismo plano presenta un par de hitos naturales que son identificables en terreno, como serían el Cerro Palos Blancos y Cerro Morrillos. Al situar esta área de la Compañía Minera de manera concordante con los hitos geomorfológicos del lugar, reconoce esta área monumentada como el deslinde norte de la Estancia Punta Teatinos. El informe concluye que el hurto se produjo al interior de la Estancia Punta Teatinos y que el deslinde sur de la Estancia El Arrayan es el límite norte del área monumentada por la compañía minera. El método utilizado corresponde al análisis de los títulos y planos entregados por la Fiscalía, los cuales se complementan con un levantamiento



**Foja: 1**

geodésico efectuado en el lugar georreferenciando los distintos elementos identificables en terreno y que figuren en los títulos y planos. Asimismo, se utilizó cartografía desde el Portal de la CONAMA. El plano, según lo informado por Fiscalía, fue entregado por la imputada y corresponde a un plano de 1934; mismo que el propietario original le vendió a la compañía minera.

Repreguntado el testigo para que diga qué concluye el informe de su autoría en relación a la posible usurpación de terrenos por parte de la Estancia El Arrayan, en desmedro de la Estancia Punta Teatinos, refiere que considerando los antecedentes tenidos a la vista, y los elementos observados en terreno, se concluye que el deslinde norte de la Estancia Punta Teatinos es el deslinde norte del área monumentada por la compañía minera.

**TERCERO:** Que por su parte, la demandada no rindió prueba alguna durante todo el transcurso del juicio.

**CUARTO:** Que con fecha 12 de noviembre de 2019, se tuvo por acompañado como medida para mejor resolver el informe pericial evacuado por don Sergio Westphal Carrasco -perito judicial en geomensura y agrimensura- donde se concluyó que Inmobiliaria Campodónico tiene desplazado su deslinde sur hacia el sur de su límite, en virtud a lo que le corresponde conforme a sus títulos de propiedad. Tal circunstancia afecta el Lote B-15 de la Estancia Punta de Teatinos, resultante de la subdivisión del Lote Sector B de esta estancia, en una superficie aproximada de 98,68 hectáreas, incluyendo los caminos. Por otro lado, si se descuentan estos caminos y se considera solo el área que cada lote derivado de la subdivisión del Lote F-4 de la Estancia El Arrayán, abarca directamente sobre el Lote B-15, el área ocupada por éstos se reduce a 92,10 hectáreas.

**QUINTO:** Que de acuerdo a los antecedentes que obran en el proceso, han quedado suficientemente acreditados los siguientes hechos: 1) Que por escritura pública de fecha 10 de mayo de 2002, Sociedad Agrícola Punta de Teatinos Limitada adquirió por compraventa celebrada con don Luis Ascuí Monreal y doña Lucy Murillo Stone, los siguientes derechos sobre la Estancia Punta de Teatinos: a) derechos equivalentes al 25% del total que de ellos adquirió don Luis Ascuí Monreal por herencia quedada al fallecimiento de su padre, don Manuel Ascuí; b) derechos equivalentes al 25% del total que de ellos adquirió don Luis Ascuí Monreal por compraventa que celebró con su hermano, don Manuel Ascuí Monreal, por escritura pública del año 1984; c) derechos indeterminados equivalentes a la



**Foja: 1**

totalidad de los derechos que a don Rodolfo Méndez Ascuí le correspondían en la sucesión de su madre, doña María Angélica Ascuí Monreal; 2) que por escritura de partición, adjudicación y cesión de derechos, de fecha 30 de diciembre de 2010, la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos Limitada se adjudicó el 61,875% de los derechos en la comunidad, quedando dicha entidad junto a don Pedro Ascuí Monreal dueños del Lote B-15 de la Estancia Punta de Teatinos -resultante de la subdivisión del Sector B de la misma- cuyo deslinde Norte colinda en línea recta en 1181 metros con la Estancia El Arrayán, y en 144 metros con los terrenos de la Compañía de Acero del Pacífico; 3) que por su parte, con fecha 11 de mayo de 2017, don Steffano Nicola Campodónico Moreno vendió, cedió y transfirió a Inmobiliaria Campodónico SpA los lotes F4-25 al 35 de la Estancia El Arrayán. Inmueble que don Steffano adquirió por compraventa a la Sucesión Marín Amenábar, mediante escritura pública suscrita con fecha 11 de mayo de 2017, rectificada en junio del mismo año.

**SEXTO:** Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil, 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. En este sentido, son requisitos de procedencia de la acción en comento los siguientes: a) que quien intenta la acción sea dueño de la cosa que reivindica; b) que el dueño no tenga la posesión de la cosa que reivindica; y, c) que la cosa que se reivindica sea singular, precisando al efecto el artículo 890 del cuerpo legal citado, que pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.

**SÉPTIMO:** Que en efecto, los actores interpusieron acción de reivindicación alegando que once lotes de dominio de Inmobiliaria Campodónico SpA, se superponen en una superficie aproximada de 67,311 hectáreas al Lote B-15 emplazado en la Estancia Punta de Teatinos, de su propiedad.

**OCTAVO:** Que en este sentido, habiéndose acreditado mediante inscripción de adjudicación de fojas 5238 N° 4088 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2011, que la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos Limitada y don Pedro Ascuí Monreal son dueños del Lote B-15 perteneciente a la Estancia Punta de Teatinos, en una proporción del 84,54% para la primera y un 15,46% para el segundo; y que al fallecimiento de don Pedro Ascuí Monreal le sucedieron doña Inés Ascuí Olivares, don Pedro Ascuí Olivares, don Pedro Ascuí Monreal y doña Norma Inés Olivares



**Foja: 1**

Escobar, según inscripción de fojas 8538 N° 6053 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año 2012, se ha probado que los demandantes efectivamente ostentan el dominio del Lote B-15 emplazado en la Estancia Punta de Teatinos.

**NOVENO:** Que por otro lado, considerando que la posesión denota un estado de hecho que se apoya en la realidad de la tenencia de una cosa, importante es mencionar que respecto de los bienes raíces la inscripción conservatoria ocupa un rol fundamental al constituir: a) requisito de la posesión. Al respecto el artículo 724 del Código Civil prescribe que “Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio”; b) garantía de la posesión. Sobre este aspecto ahonda el artículo 725 del mismo cuerpo legal al señalar que “El poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo o a cualquiera otro título no translativo de dominio”; y, c) prueba de la posesión. Disponiendo al efecto el artículo 728 inciso 2° del código aludido que “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”.

**DÉCIMO:** Que por otro lado, de acuerdo a la escritura pública de compraventa de fecha 11 de mayo de 2017 –rectificada con fecha 01 de junio del mismo año- consta que Inmobiliaria Campodónico compró a don Steffano Campodónico Moreno los Lotes F4-25 al 35 de la Estancia El Arrayán; los cuales, según los certificados de dominio acompañados en autos, rolan inscritos a nombre de la inmobiliaria demandada en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta comuna.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que así planteada la controversia, corresponde ahora determinar si la demandada tiene desplazado el deslinde Sur de sus predios, y si éstos efectivamente se superponen en 67,311 hectáreas –por el Norte- al Lote B-15 de la Estancia Punta de Teatinos.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que de acuerdo al informe evacuado por el topógrafo, don Euribiades Rivera Mery, en marzo de 1995, respecto del deslindamiento de la Estancia El Arrayán, el deslinde Sur indicado en la escritura del predio es imprecisa. Ello por cuanto –según argumenta el profesional- su materialización solo puede hacerse como resultado de un estudio o conclusiones



**Foja: 1**

topográficas arrojadas por la descripción literal del deslinde en la escritura, el plano de la Estancia La Compañía –ambos del año 1925- y señales topográficas, linderos y restos de alinderamientos en el terreno. Luego indicó que, sin perjuicio de haberse corroborado la fidelidad topográfica del plano de 1925, se comprobó que este documento es impreciso por existir diferencias de distancias y ángulos al comparar iguales elementos topográficos de la carta IGM y el plano.

Así, habiéndose encontrado en el terreno un lindero de construcción aparentemente posterior al año 1925 –el que por su ubicación, estima, correspondería al vértice cinco mencionado en la escritura- concluye que se replanteó el vértice “S” o “1200”, de este punto en dirección Este-Oeste verdadero hasta llegar al mar, se instalaron los vértices M 41-A. Este vértice queda en la ceja poniente de la Quebrada Romeral: M44; M47 y D.

**DÉCIMO TERCERO:** Que por su parte, la perito Ángela Suckel señaló que, de acuerdo al informe de don Euribiades Rivera, el replanteo del deslinde Sur de la Estancia El Arrayán solo sería posible a partir del Vértice N° 5. Lo que a su juicio es técnicamente imposible ya que la inscripción no indica ninguna relación topográfica –en dirección y distancia- que lo relacione con otro punto o elemento inamovible; quedando sujeto a suponer erróneamente como Vértice N° 5 a cualquiera de los innumerables linderos de mensuras antiguas existentes en el área.

Enseguida afirma que descartó el plano de la Estancia El Arrayán del año 1925, por contener errores groseros. Ello –precisa- también se hizo luego de comprobar que el punto a partir del cual se midieron los 1200 metros hacia el sur –como supuesto Vértice N° 5- corresponde al punto intervisible I9 de la mensura de las pertenencias mineras Porvenir 1/773.

En suma, concluye que el límite Norte del perímetro de la extensión de terrenos transferidos a The Bethlehem Chile Iron Mines Company –actualmente Compañía de Acero del Pacífico- es el único elemento que permite definir correctamente el límite Norte originario de la Estancia Punta de Teatinos, y a su vez define el correcto deslinde Sur de la Estancia El Arrayán.

**DÉCIMO CUARTO:** Que finalmente, don Sergio Westphal Carrasco –perito judicial- expresó en su informe que el vértice alinderado N° 5 no es el remarcado sobre el Plano de 1925 de La Estancia La Compañía, ya que ese se ubicaría al Sureste de la ceja poniente de la Quebrada del Romeral, a unos 1030 metros en perpendicular a esta ceja. Sector que se encuentra fuera de la Estancia



**Foja: 1**

El Arrayán, en la antigua estancia “El Siciliano”. Por lo que aquel punto marcado sobre el Plano de 1925, no corresponde a un vértice alinderado de ésta, por la propia concepción de sus límites. Al respecto agrega que “asumir que éste es el Hito a que se refiere el título de propiedad, sería como pensar que puedo poner estacones en la propiedad vecina para definir los límites de mi terreno y esperar que el vecino no los saque; aquello escapa a toda norma, lógica y de sentido común. Por ende, se debe resaltar el hecho que un vértice alinderado de un terreno, se ubica en el deslinde del mismo” .

En suma, argumenta que el vértice N° 5 se encuentra al sur de la Boca de la Quebrada del Maitencillo, por la ceja poniente de la Quebrada del Romeral. Extensión en la que encontró algunos posibles monolitos, pero ninguno con señas que hicieran alusión a la Estancia El Arrayán o al número 5.

**DÉCIMO QUINTO:** Luego, el Sr. Westphal afirmó que Inmobiliaria Campodónico SpA es poseedora material de una porción del inmueble denominado Sector B de Agrícola Punta de Teatinos Ltda. La ubicación de dicha porción de terreno es al Sur del lindero Sur de La Estancia El Arrayán; línea definida en 1925 como una línea continua que lleva orientación Oriente Poniente Verdadero.

Más adelante argumentó que el límite Norte del perímetro de los terrenos transferidos a The Bethlehem Chile, actualmente de Compañía Minera del Pacifico S.A. (CMP) permite en forma correcta definir el límite Norte original de la Estancia Punta de Teatinos, y a su vez define el correcto deslinde Sur de la Estancia El Arrayan. Afirmación que sustenta en los planos confeccionados para las ventas realizadas a esta empresa por los dueños de las Estancias de El Arrayán y Punta de Teatinos en 1934, donde el mismo profesional refiere haber dibujado ambas estancias, trazando en los planos la línea que representa el límite entre ellas, con orientación Oriente Poniente Verdadero; en virtud de que la línea que marca el lindero Norte para el lote de 166 hectáreas (septiembre de 1934) es perpendicular al Norte Verdadero marcado en dicho plano, y representa el límite Sur de la Estancia El Arrayán y El límite Norte de la estancia Punta de Teatinos.

Finalmente, concluye que se observa abarcamiento de la Estancia El Arrayan sobre terrenos de la Estancia Punta de Teatinos en el Sector B, desprendiéndose que la suma de las áreas de los lotes derivados del Lote F4 de la Estancia El Arrayan que afectan la Estancia Punta de Teatinos asciende a 67,311 hectáreas.



Foja: 1

**DÉCIMO SEXTO:** Que por último, en cuanto al requisito relativo a que la cosa que se reivindica debe ser de carácter singular, evidente es que los terrenos reclamados cumplen con este requisito por cuanto los actores han señalado claramente que los lotes F4 25- al 35 de propiedad de Inmobiliaria Campodónico, emplazados en la Estancia El Arrayán, afectan en 67,311 hectáreas el Lote B-15 ubicado en la Estancia Punta de Teatinos, de su dominio.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que en este sentido, habiéndose acreditado los presupuestos fácticos de la acción interpuesta, además de la alegada superposición, esta sentenciadora hará lugar a la demanda en la forma que se expresará en lo resolutivo de este fallo.

**DÉCIMO NOVENO:** Que no obstante lo anterior, no se accederá a la solicitud relativa a restituir los frutos civiles y naturales de la cosa, e indemnización de perjuicios, por no haberse probado posesión de mala fe por parte de la inmobiliaria demandada.

**VIGÉSIMO:** Que los antecedentes no pormenorizados en lo que antecede en nada alteran o modifican lo ya concluido.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 700 y siguientes, 889 y siguientes y 1698 del Código Civil; y artículos 144, 160, 170, y 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

Que se acoge parcialmente la demanda de reivindicación interpuesta con fecha 29 de septiembre de 2017, por la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos y de la Sucesión de don Pedro Acuí Monreal, en contra de Inmobiliaria Campodónico SpA, declarándose:

I.- Que es de dominio de la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos y de la Sucesión de don Pedro Acuí 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 Arrayán; cuyos derechos adquirieron por escritura pública de partición, adjudicación y cesión de derechos de fecha 30 de diciembre de 2010.

II.- Que Inmobiliaria Campodónico SpA debe restituir a la Sociedad Agrícola Punta de Teatinos y a la Sucesión de don Pedro Acuí Monreal los Lotes F4 25 al 35 de la Estancia El Arrayán, los cuales se superponen al Lote B- 15 de



**Foja: 1**

la Estancia Punta de Teatinos en 67,311 hectáreas, dentro de quinto día desde que este fallo cause ejecutoria.

III.- Que no se accede a las solicitudes de restitución de frutos civiles y naturales de la cosa, e indemnización de perjuicios y reserva, de acuerdo a lo resuelto en el Considerando Décimo Noveno de esta sentencia.

IV.- Que la demandada deberá pagar las costas de la causa.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña Ghislaine Landerretche Sotomayor. Juez de Letras Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **La Serena, veintisiete de Mayo de dos mil veinte**

