

NOMENCLATURA : 1. [124]Sentencia que resuelve cumplimiento inc
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar. de Panguipulli
CAUSA ROL : C-7808-2007
CARATULADO : FORESTAL NELTUME/AGRO FORESTAL
PIRIHUEICOS

Panguipulli, veintitrés de diciembre de dos mil diecinueve.

Vistos:

Que a fojas 651, compareció el abogado señor Marco Antonio De Améstica Oliveros, actuando en representación convencional de Forestal Neltume Carranco S.A., quien en lo principal de su presentación vino en solicitar el cumplimiento de la sentencia, con citación. Indicó que la restitución ordenada debe ser completa, lo que implica la restitución material del retazo de terreno reivindicado; agregó que para llevar a efecto la restitución se debe proceder a destruir el puente construido sobre el río Lipinza, por el que la demandada accede al retazo de terreno reivindicado, que se suprima, elimine o clausure el nuevo brazo del río Lipinza y se restituya el curso de las aguas del río Lipinza a su cauce antiguo, eliminando a la altura del nacimiento del segundo brazo y aguas abajo todo obstáculo material y de toda índole que impida el curso natural del río Lipinza antiguo e histórico, que es el que desemboca al lago Pirihueico junto al río Hua Hum, en sector banco de arena o la barra; que la restitución material sea completa libre de todo ocupante o trabajadores o dependientes, libre de gravámenes o prohibiciones.

Que en el primer otrosí del escrito de fojas 651 y siguientes, vino en interponer demanda de determinación de perjuicios en especie y monto en contra de Agroforestal Pirihueico S.A., solicitando en previa tramitación, acogerla en los siguientes términos: 1.- Que al haber sido declarada la demandada poseedora de mala fe, se reconozca y declare que los perjuicios sufridos por la demandante, y que debe reparar, son el daño emergente, o deterioros, y el lucro cesante, que se traduce en los frutos civiles y naturales de la cosa, debiendo comprender no sólo los percibidos sino los que la actora pudo percibir con mediana inteligencia y actividad.

2.- Que los montos en que se tasan esos perjuicios a los que se condenó la demandada, son: 2.1.- \$ 726.950.000 (setecientos veintiséis millones novecientos cincuenta mil pesos), valor neto o libre de impuestos, o el monto que resulte del mérito del proceso que se determine, como



tasación del daño emergente, desglosados en ó que resultan de sumar: a) \$ 500.000.000, más el impuesto al valor agregado, o monto que se determine conforme al mérito del proceso, que es el costo o valor neto de las obras civiles necesarias para remediar los deterioros y daño ecológico o para mitigarlos; y, b) \$ 226.950.000, o monto que se determine conforme al mérito del proceso, que es el desvalor comercial de los terrenos por los deterioros, equivalente al 30% del precio o tasación normal del inmueble reivindicado y los terrenos aledaños dañados, tasado en \$ 756.500.000, en base a un avalúo comercial de \$ 5.000.000 por hectárea, aplicado a las 151,3 hectáreas totales afectadas.

2.2.- \$ 680.850.000 (seiscientos ochenta millones ochocientos cincuenta mil pesos), como tasación del lucro cesante, comprensivo los frutos civiles y naturales que pudo percibir la demandante con mediana inteligencia y actividad, por el período de 9 años completos que se comprende entre el 25 de octubre de 2002 - 5 años antes de la notificación de la demanda - y hasta al 25 de octubre de 2011, más el monto de ellos que se devengue anualmente, o en forma proporcional al año no completo, hasta la restitución material del terreno y/o hasta la ejecución de las obras civiles de recuperación y mitigación señaladas, lo que deberá constar en el proceso, o por el período y monto que resulte del mérito del proceso que se determine; teniendo presente que ese monto resulta o es equivalente al 10% de la tasación comercial del predio, en base a \$ 5.000.000 por hectárea y un valor total de \$ 756.500.000 aplicado a la superficie total de 151,3 hectáreas, que comprende el terreno reivindicado y más los suelos aledaños afectados e inundados, y que dicho 10% es de \$ 500.000 anuales por cada hectárea, equivalentes a un total anual de \$ 75.650.000 por todo el terreno.

3.- Que las sumas mandadas a pagar deben ser debidamente reajustadas conforme a la variación que experimente el índice de precios al consumidor, o índice que le reemplace, por el periodo entre el mes anterior a octubre de 2007 y hasta aquel anterior en que ocurra el pago real y efectivo, y con más los intereses corrientes para operaciones reajustables, por el mismo período, o desde la fecha y/o período que se determine. 4) Más las costas de esta acción.

La acción se fundó en que la sentencia definitiva dictada en esta causa, el 30 enero 2010, a fojas 551 y siguientes, su rectificación de 5 agosto 2010, fojas 608, confirmada por la I. Corte, 27 mayo 2011, en lo pertinente, resolvió: a) Que la demandada es poseedora de mala fe



del inmueble reivindicado (punto IV); y, b) Se reconocieron y declararon los perjuicios sufridos por mi representada, como consecuencia de la tenencia material de la demandada del pedio en litigio, y se reservó a mi parte el derecho a determinarlo en la etapa de cumplimiento del fallo (punto V).

Que los perjuicios a que fue condenada la demandada, son consecuencia de haberse acogido la demanda reivindicatoria deducida, por la que se declaró y reconoció a su representada, el dominio del retazo de terreno de una superficie de 101,3 hectáreas parte del fundo Carranco, de la hijuela primera del fundo Neltume, de una superficie de veintisiete mil novecientos sesenta y siete hectáreas aproximadas, situado al norte del lago Pirihueico, comuna de Panguipulli, amprado por la inscripción del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli, de fojas 185 N° 268 del año 1990, y que, conforme al fallo, dicho retazo reivindicado deslinda en especial: Norte, resto del fundo Carranco, separado hoy por desvío artificial o nuevo del río Lipinza, que desagua en parte a la laguna Calcaen y el lago Pirihueico e inunda otros terrenos y los que se reivindican todos del mismo fundo Carranco así como otros brazos que vuelven al cauce antiguo del río Lipinza ; Oriente, río Lipinza, que lo separa del resto del fundo Pirihueico, hoy de dominio de la demandada; Sur, río Lipinza, que lo separa del resto del fundo Pirihueico, hoy de dominio de la demandada, y con el otro retazo del fundo Pirihueico que resultó de la subdivisión de dicho fundo efectuada por su antecesora en el dominio Sociedad Ganadera Gente Grande S.A. en el año 1948, hoy lote C de don Germán Knop Valdés ; y, Poniente, hijuela Z tres, no trasferida del fundo Carranco y reservada por los vendedores, y resto del fundo Carranco, separado por desvío artificial o nuevo del río Lipinza, que desagua en parte a la laguna Calcaen y el lago Pirihueico e inunda otros terrenos y los que se reivindican todos del mismo fundo Carranco así como otros brazos que vuelven al cauce antiguo del río Lipinza.

Que se ha declarado en el resuelvo IV.- de la sentencia definitiva, firme, la posesión de mala fe de la demandada AGROFORESTAL PIRIHUEICO, para consumir sus ilegales actos posesorios, la demandada violentó el cauce activo y normal del río Lipinza, que tributaba todas sus aguas al lago Pirihueico en el sector denominado "la barra" ó "banco de arena", junto al desagüe del río Hua-Hum, que corre desde Argentina, lo que importó un agravamiento considerable a los deterioros y demás perjuicios producidos. Pero, pese a lo dantesca, desastrosas y perjudiciales obras ejecutadas por la demandada, el río Lipinza continúa desembocando al lago



Pirihueico, por ese único cauce activo, y las obras ilegales ejecutadas sólo consiguieron el desvío de parte de su caudal hacia la laguna Calcaen, con los graves deterioros que ello implicó, tanto al suelo como al ecosistema y ecología prístina del fundo Carranco en ese sector.

Dichos actos importaron una posesión de mala fe, que ha quedado acreditada con todas las pruebas rendidas en el proceso, como son las declaraciones de los testigos de su parte, a fs. 440 hasta fs. 450, señores Víctor Hernan Carmine, German Rodolfo Knop Valdés, Klaus Hermann Knop Pisano, Enrique Edgardo Cooper Hurtado, Hugo Atala Castillo Alam y Carlos Alberto Castro Neira; la Inspección Personal de vuestro Tribunal, acta y agregados en fs. 542 a 546; el peritaje evacuado por el profesional señor Zegpi Pons, cuya acta de reconocimiento, agregados e informe a fojas 494 hasta fojas 536; la numerosa prueba documental rendida, fojas 1 a 41 y 216 a 356.

Destacó de la prueba documental, además de los respectivos títulos de los predios: La carpeta completa de reconocimiento de validez de los títulos del fundo Pirihueico, del ex — ministerio de Tierras y Colonización, a fojas. 275 a 343, y la copia autorizada del proceso criminal rol 21.529 del Juzgado del Crimen de Panguipulli, que se lee en autos desde fojas 216 a 265.

De las confesiones de la demandada - que alegó posesión de más de 10 años - para justificar una pretendida prescripción rechazada en definitiva, y, en especial, de la investigación criminal por delitos de alteración de deslindes y usurpación, de los autos citados y acompañado en copia, rol N° 21.529 del Juzgado del Crimen de Panguipulli, iniciado por querrella presentada, el 9 de octubre de 2003, por los propietarios de la hijuela Z tres, parte del fundo Carranco, resultaron probados los graves perjuicios y hechos dañinos al inmueble reivindicado y, por tanto a la sociedad propietaria, porque en ese año la demandada agravó los deterioros, pues con el empleo de maquinaria pesada y diversos materiales como "palos", "ramas", "enmaderados", "piedras", "árboles" arrancados al mismo predio, hizo un tranque o verdadero dique al brazo activo del río Lipinza, a la altura del nacimiento de un segundo brazo inactivo del mismo río, denominado "Zanjón Seco", que provocó y formó un nuevo río hasta la laguna Calcaen al sur poniente, socavando el suelo y arrastrando árboles y todo lo que se imponía a su paso, generando, además, verdaderos estuarios de más de 20 riachuelos que tributan tanto al cauce activo del río Lipinza como hasta dicha laguna Calcaen. Pero sólo consiguió que



disminuya el caudal de agua en el antiguo y único curso activo del río Lipinza, con el propósito de cambiar el deslinde común entre los fundos Pirihueico y Carranco, y, de paso, apropiarse de facto de parte de los terrenos de éste, alegando su dominio como lo hizo antes en la causa criminal referida y en los escritos fundamentales de este proceso. Aún con todo lo hecho, la demandada jamás logró del todo su propósito, de hacer desaparecer el cauce activo y verdadero del río Lipinza, sin conseguir que sus aguas fluyan a su cauce inactivo o "zanjón Seco", consiguiendo sí que se inundara toda el área y otros sectores del fundo Carranco, afectando también otras 50 hectáreas del fundo Carranco, aladañas al terreno usurpado y socavara un nuevo río hasta la laguna Calcaen.

Que en efecto, el juez del Crimen de Panguipulli, en la causa rol N° 21.529 indicada, efectuó una Inspección Personal, el 10 de marzo de 2004, y constató como hechos, entre otros, el desvío del río Lipinza, sus obstáculos a su escurrimiento natural con troncos de árboles cortados con motosierras y rellenos con material o ripio del mismo río; asimismo, que en el lecho del río Lipinza que quedó seco por su desvío artificial se encontraron escombros naturales, ramas y troncos, dejados por las crecidas anteriores del río. Observó el juez el tranque hecho con maderas cortadas y ordenadas, justo en una curva que hace el río en ese lugar, dejando seco su cauce. Por eso es que el perito Sr. Zegpi Pons, en su informe pericial! evacuado en la causa señaló que ha llegado a formarse una especie de isla.

Consta también que el terreno apropiado de mala fe por la demandada comprende 2 hermosas lagunas, que son: las lagunas Turbio Grande y Turbio Chica. Y que la demandada para acceder al terreno reivindicado y que poseyó de mala fe, construyó un puente de madera sobre el río Lipinza, hizo caminos en el interior del predio, los ripió y construyó cercos de estacas de madera y alambrado de púas.

Sostuvo que fue determinante para acreditar la verdad de los hechos y el deslinde verdadero de los fundos, la subdivisión del fundo Pirihueico, efectuada en el año 1948, en que se desprendió de los estratégicos sectores o retazos del fundo Pirihueico aladaños a puerto Pirihueico, de su antiguo plano dibujado en 1911, en escala 1:25.000, por su entonces propietaria la Sociedad Ganadera Gente Grande S.A., en cuyo plano al Norte y oeste o poniente de dicho trazado del río Lipinza, único y antiguo, señala como propietario o colindante a la Soc. Maderera y Agrícola



Neltume, antecesora en el dominio del fundo Neltúme. De ese acucioso levantamiento topográfico de subdivisión del fundo Pirihueico, resultó que la sociedad Ganadera Gente Grande S.A., por escritura pública de fecha 4 de noviembre de 1948, y su plano a escala 1:5000, parte integrante de dicha escritura, protocolizado bajo N° 28, ante el notario público de Santiago don Octavio Le Fort Levisson, suplente del titular don Luciano Hiriart, vendió a la sociedad Hosterías de Chile, un lote de terreno del fundo Pirihueico de más o menos 193 hectáreas, ubicado en Pirihueico, de la comuna de Panguipulli, provincia y departamento de Valdivia. Individualizan el lote detalladamente en el plano y escritura pública con las letras B, D, I, L, M, F, E, G, J y K, del que excluyen dos porciones achuradas con rojo, una porción de una hectárea que se reserva la sociedad Ganadera Gente Grande, y una porción de 150 metros de ancho por 300 metros de largo que corresponde al lote adquirido por la sociedad Transandina San Martín. Se han individualizado en autos estos dos lotes excluidos.

Que conforme al mérito del proceso y las confesiones de la demandada en sus escritos fundamentales, reconoció poseer materialmente el terreno reivindicado desde hacía más de 18 años antes de la contestación, señalando como fecha desde el año 1989. En efecto, Agroforestal Pirihueico S.A., lo confiesa una y otra vez, así: a) Al contestar la demanda y deducir reconvención de prescripción adquisitiva, el 7 de diciembre de 2007, a fs. 136 y siguientes: en fs. 140 "De este sentido, Sociedad Agroforestal Pirihueico S.A., adquirió el inmueble en el año 1989, ejerciendo desde ese entonces posesión material del mismo, realizando reparaciones periódicas de cercos, mejoramiento de caminos y de actividades propias del dueño de un inmueble, en toda la extensión del mismo, sin mayores problemas hasta la fecha"; fs. 142 "Posesión: Por su parte, desde la misma época en que la demandada suscribió el respectivo título entró en posesión de la cosa,..." explica en seguida, haber ejercido la potestad como dueño, realizando actos como propietario, llegando a dar ejemplos, como "corte de maderas", "construcción de edificios", "cerramientos", "plantaciones", "sementeras"; a fojas 149, reiteró su posesión desde que suscribió el respectivo título de compraventa, y los ejemplos; a fojas 150, dice "Desde la fecha del título traslativo de dominio en que la Sociedad Agroforestal Pirihueico S.A. adquiere el predio, o desde el año 1989 a la fecha de la notificación de la demanda ha transcurrido un término de más de 18 años". "Habiendo ejercido la demandada desde entonces la posesión..."



En su réplica a la demanda reconvenzional, a fojas 161, dice: "3° Sin perjuicio de ello, Agroforestal Pirihueico S.A. ha ejercido la posesión regular del mismo durante casi 20 años." En su escrito de apelación reitera lo mismo.

Del mérito del proceso y en especial del expediente criminal rol N° 21.529 del Juzgado del Crimen de Panguipulli, se acreditaron los graves perjuicios ocurrido al terreno y otros retazos del fundo Carranco, en el año 2003.

La sentencia definitiva en su parte expositiva narra los mismos hechos, lo establecido en los considerandos 22 y siguientes y del análisis al peritaje evacuado por el señor Zegpi Pons, en considerado 24°, se señala como época de la ocupación del retazo a reivindicar "desde el año 1993"; el fallo expresa también en relación a la excepción de prescripción, en lo pertinente "sin perjuicio que no es un hecho controvertido que el retazo en litigio lo detenta materialmente el demandado..." (considerando 40°).

En consecuencia, la posesión de mala fe de la demandada del terreno reivindicado, se extendió a mucho más de 10 años antes de este proceso, pues el juicio fue iniciado por medida prejudicial precautoria notificada en Pirihueico a la demandada el 10 de agosto de 2007, conforme a certificación de fojas 67, y a nuevos representantes el 14 de agosto de 2007, a fojas 70; y, la demanda reivindicatoria fue notificada a la demandada en Santiago, el 25 de octubre de 2007, como consta a fojas 105.

Que conforme a lo expuesto, por el tiempo de la posesión de mala fe de la demandada, corresponde demandar perjuicios, en especial lucro cesante, al menos hasta 5 años antes de la notificación de la demanda de autos, hecho que ocurrió el 25 de octubre de 2007, es decir desde el 25 de octubre de 2002 y los que se han devengado a la fecha y hasta el día que ocurra la restitución material real y obras civiles necesarias, todo con más los intereses y reajustes, hasta el día de su pago, aplicado a las sumas en dinero demandadas.

Que para la determinación de los perjuicios, se debe considerar no sólo las 101,3 hectáreas de terreno reivindicadas sino además, otras 50 hectáreas del mismo fundo Carranco, a las que alcanzaron los deterioros, y por tanto el total de superficie afectada alcanzó a 151,3 hectáreas del fundo Carranco, de dominio de Forestal Neltume Carranco S.A., como se acreditó en el proceso.

En efecto, Agroforestal Pirihueico S.A. poseyó de mala fe de un retazo de terreno reivindicado del fundo Carranco, de 101,3 hectáreas, ya deslindadas, y con sus actos ilegales de desvíos al río Lipinza resultó



inundado y erosionadas o afectadas en distinto grado otras 50 hectáreas del mismo fundo, aledañas al terreno usurpado, situadas al norte y nor-este de la laguna Calcaen, incluido el caudaloso y profundo socavón generado con el brazo del río hasta esa laguna; por tanto, asiste el derecho a reclamar los deterioros y perjuicios ocasionados. Que para determinarlos en especie y monto, se debe considerar las características del terreno, sin poder obviar que se trata de suelos patagónicos, en un área en la que no sólo el paisaje era idílico y único sino que su identidad es tal que es endémico el afamado fruto de nombre "Calafate", sumado a una flora, fauna y topografía paradisiaca, con ríos y esteros de aguas prístinas y cristalinas, hermosas lagunas y un entorno y paisaje sin parangón, con un fondo cordillerano y bosques nativos milenarios excepcionales en belleza, armonía y paz, violada únicamente con el obrar dañino de la demandada.

La valoración ecológica patagónica del sector, influye positivamente en la tasación comercial del inmueble afectado, y por tanto en el monto de los perjuicios.

También hay que considerar la magnitud del daño ecológico y la envergadura de las obras civiles a proyectar y ejecutar, con el uso de maquinaria pesada, equipos y elementos materiales y humanos, necesarias y básicas para superar o mitigar los deterioros, poniendo remedio así a que los daños sigan ocurriendo o a lo menos mitigarlos y restablecer la posesión de mí mandante y su inmueble al estado anterior a los hechos.

Los daños al suelo y ecosistema, bosque y aguas del sector, por la desviación mañosa del cauce activo del río Lipinza, en especial lo acontecido en el año 2003, obligan a ejecutar obras civiles de tal complejidad y consecuentes costos económicos, que alcanzan a elevadas cifras. Se ejecutarán las obras civiles de restablecimiento y de mitigación necesarias y posibles, tal vez no todas las que se requiere en verdad, para hacerlas viables.

Que se acreditó que las aguas del cauce activo del río Lipinza desviado no escurrieron en verdad hasta el segundo brazo inactivo o "zanjón Seco" del río Lipinza sino que socavaron un nuevo cauce y fluyen hasta la laguna Calcaen, socavando, erosionando y destruyendo el terreno, al efecto.

Como se señaló, las inundaciones y deterioros generados han afectado por todos estos años a gran parte del terreno reivindicado como a otros sectores aledaños del fundo Carranco, al norte y nor-este de la laguna



Calcaen y nuevo brazo del río Lipinza, en que se ha formado verdaderos estuarios de más de 20 riachuelos, que escurren a todos lados y en diversas direcciones, tanto a la laguna Calcaen como de regreso al propio cauce activo del Lipinza. Como resultado y en estado actual de los terrenos, los ha convertido en inútiles al giro forestal de su representada, o al desarrollo del giro ganadero, turístico o inmobiliario y cualquiera otro.

Dijo que los hechos provocados por la demandada en el año 2003, que prueba el referido proceso criminal rol N° 21.529, en que la demandada hizo el último intento por eliminar el cauce activo del río Lipinza, impidiendo su curso normal, han importado una alteración y transformación hídrica sin precedentes al sector, con inundaciones de cuantía impensables y anormales, tanto al terreno reivindicado como a otras 50 hectáreas del fundo Carranco, aledañas o colindantes a dicho terreno, situadas al norte y nor-este de la laguna Calcaen, además del terreno usurpado obviamente, formando un solo paño que alcanza a las 151,3 hectáreas de superficie. Y con el hecho de haber entrado en posesión del terreno reivindicado, se apropió en forma ilegítima de sus dos lagunas de interés y natural destino turístico, como son la laguna Turbio Grande y Turbio Chico, lo que ha causado un grave perjuicio material real a mi parte, derivado sólo de la ocupación.

Los terrenos afectados por las inundaciones también han sido reconocidos en la propia sentencia firme, como consta, al deslindar el retazo reivindicado, en que se anota al deslindarlo en especial, cuando expresa: "Norte, resto del fundo Carranco, separado hoy por desvío artificial o nuevo del río Lipinza, que desagua en parte a la laguna Calcaen y el lago Pirihueico e inunda otros terrenos y los que se reivindican todos del mismo fundo Carranco así como otros brazos que vuelven al cauce antiguo del río Lipinza;", "Poniente, hijuela Z tres, no trasferida del fundo Carranco y reservada por los vendedores, y resto del fundo Carranco, separado por desvío artificial o nuevo del río Lipinza, que desagua en parte a la laguna Calcaen y el lago Pirihueico e inunda otros terrenos y los que se reivindican todos del mismo fundo Carranco así como otros brazos que vuelven al cauce antiguo del río Lipinza."

Afirmó que la demandada ha sido condenada a la reparación de los perjuicios narrados, y como poseedora de mala fe, conforme al artículo 897 del Código Civil, debe indemnizar "todo" perjuicio. Siendo así, dentro de los perjuicios se comprendería también el daño ecológico, subsumido en las calificaciones que otorga la ley. En concordancia con esa norma,



los artículos 904 y siguientes del Código Civil en relación con los artículos 2314 y siguientes del mismo código, por tratarse de la comisión de un ilícito a lo menos civil, la reparación de los perjuicios debe ser completa. Los perjuicios materiales son el daño emergente y el lucro cesante.

En el daño emergente se comprenden los deterioros de la cosa, su desvalor y el perjuicio ecológico. En efecto, la única forma de remediar los deterioros materiales, que por la característica patagónica del inmueble, ecosistema, suelo, bosques, ríos y lagunas, se comprende el daño ecológico, es ejecutando las obras civiles necesarias para volver las cosas al estado anterior a los hechos o hacer todo lo necesario para poner remedio o mitigar sus efectos. En el lucro cesante, se comprenden los frutos naturales y civiles, y no sólo los percibidos sino los que hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad.

Que conforme al artículo 906 del Código Civil, el poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa.

Para su determinación o cálculo, se debe considerar tanto las obras o trabajos a ejecutar para revertir o mitigar los deterioros a la cosa y/o el daño ecológico, y más el desvalor comercial del inmueble, como consecuencia de los hechos que han motivado este juicio. El monto demandado bajo dicho concepto alcanza a la suma o valor neto y libre de impuestos de \$ 726.950.000 (setecientos veintiséis millones novecientos cincuenta mil pesos) o el monto que resulte del mérito del proceso y US. determine; que se desglosan en un valor neto de \$ 500.000.000 por los primeros, y más \$ 226.950.000 por los segundos, todos conforme se pasa a fundamentar.

a).- Las obras civiles de reparación y/o mitigación de los deterioros y/o daño ecológico:

Con los actos y el obrar ilegal ejecutado por la demandada con la finalidad de eliminar el curso activo del río Lipinza, en especial aquellas de mayor magnitud ejecutadas en el año 2003, ha inundado, erosionado y degradado el terreno reivindicado y otras 50 hectáreas situadas al norte de la laguna Calcaen, también parte del fundo Carranco, o superficies que se acreditarán del proceso, provocando no sólo un daño material grave sino también un perjuicio ecológico considerable, por la muerte y/o destrucción de árboles y sotobosque, alterando en forma violenta el ecosistema, suelo y paisaje, con la creación o consecuente nuevo río hasta la laguna Calcaen y consecuente modificación hídrica del lugar, sin precedentes.



El daño emergente se traduce en los perjuicios directos causados por el obrar de la demandada, al contravenir la ley, con los hechos narrados, provocando que los terrenos en el estado actual, los ha hecho inútiles a potenciales explotaciones agrícolas, forestales y/o turismo o inmobiliarias.

Para revertir o hacer todo lo humanamente posible para revertir los daños o mitigar los deterioros materiales y ecológicos causados al predio; ecosistema, suelo, bosques, aguas ecología y entorno, en general, hay que ejecutar obras civiles de gran magnitud y envergadura, con maquinaria pesada, movimientos de tierra y materiales, rellenos de zonas erosionadas, socavones y rajas; demoliciones, retiro y acopios de materiales y escombros; un botadero para ellos; obras de drenaje, muros de contención, defensas de aguas; rellenos en la eliminación de los derrames o estuarios de las aguas en el predio.

De las obras civiles destaca aquella que importa revertir y mitigar por completo el nuevo río creado desde el cauce activo del río Lipinza hasta la laguna Calcaen, sin conseguir que fluyera por el segundo supuesto brazo inactivo del río Lipinza, o "zanjón Seco". En efecto debe ser eliminado, mediante defensas fluviales y rellenos de aquel inmenso socavón que se ha generado hasta la laguna Calcaen, para poner término a esos daños producidos en el área y hasta esa laguna, única manera de recuperar los terrenos inundados y los erosionados, incluidos aquellos otros terrenos aledaños afectados. El daño ha sido el resultado de los derrames o estuarios y el aumento en la cota de las aguas de la misma laguna Calcaen, por ese nuevo caudal de agua introducido con el segundo brazo del río Lipinza, que desagua hasta ella.

Se debe sumar, la limpieza y retiro de ripios y escombros en los caminos, cercos y el puente sobre el cauce activo del río Lipinza que construyó la demandada para acceder al terreno apropiado, así como la limpieza o drenaje del cauce natural activo del río Lipinza, embancado por el dique construido, que también debe ser eliminado.

Se hace necesario también reforestar árboles en los espacios afectados y efectuar acciones de recuperación de suelos degradados, como consecuencia de esos actos, así acciones de fertilización y otras.

Todas esas obras civiles importan elevados costos. Para su ejecución material hay que trasladar maquinarias pesadas, como bulldozeros, excavadoras montadas en orugas y camiones tolva, con la consecuente instalación de faenas, materiales, equipos y personal idóneo al efecto. Hay que considerar que las maquinarias y camiones deben ser llevadas desde



Valdivia u otra ciudad, en transporte especial, y a través del lago Pihueico en transbordador, desembarcado en un sitio o lugar que hay que preparar al efecto, para finalmente acceder y llegar hasta el predio, sumado a las dificultades de abastecimiento y logística que importa una obra de esa magnitud, cuidando el entorno y el medio ambiente y procurando no dañar los predios vecinos al efecto.

Para revertir los deterioros, es decir para remediar los daños ocasionados y que no se sigan extendiendo a otros terrenos ni en el tiempo, es necesario, obligatorio y fundamental llevar a cabo todas las obras civiles materiales y de mitigación, sin consideración alguna ni relación con el valor comercial del predio, pues no existe otra forma de poner fin y revertir los deterioros, para volver al estado anterior a la usurpación.

Sin ejecutar estas obras civiles necesarias, no serviría de mucho ni tendría sentido la simple restitución material del predio. De sus actos o hechos dañinos es responsable la demandada, y debe remediar las consecuencias desastrosas de su obrar.

Que están conscientes que hay daños ecológicos irreversibles, tanto al ecosistema patagónico, al suelo, bosques, sotobosque, aguas, flora y fauna, y la vida como era antes, como un todo, sin embargo, habrá que ejecutar todas las obras tendientes a recuperar el medio, con la ordenación y limpiezas necesarias, y la reforestación de especies arbóreas que se necesite o requiera y su fertilización, que comprende los terrenos deteriorados señalados. La recuperación de suelos, eliminación del segundo río que fluye hacia la laguna Calcaen, desde el cauce activo del río Lipinza, y sus estuarios, derrames y otros daños; dragado y limpieza del río Lipinza, obras de drenaje; retiro del puente construido; recuperación y relleno de los suelos erosionados, y demás obras civiles de mitigación y otras, incluidos traslados, instalaciones de faenas, mano de obra, alojamientos y alimentación, materiales, cuidados de equipos y todo otro gastos relacionado apuntan a ello y son necesarias al objetivo, e implican un costo de a lo menos \$ 500.000.000 (quinientos millones de pesos), más el impuesto al valor agregado,

Que a la reparación de dichos deterioros, se suma la pérdida de valor o inutilidad de los terrenos reivindicados y los aledaños del resto del fundo Carranco, y aquellos que no podrán recuperarse y que son unas 20 hectáreas o más.

Para determinar la pérdida por su desvalor, hay que estimar el precio del terreno imaginado sin los deterioros. Los terrenos vírgenes e



inmaculados del sector, suelos patagónicos únicos, bellos y paradisíacos, sin los daños provocados por la acción de la demandada, tienen un valor comercial directamente relacionado con el turismo y la ecología, de un monto tasado al menos unos \$ 5.000.000 por hectárea. En efecto, los valores transados por predios y por la venta de parcelas o lotes del sector aledaños al lago Pihueico, sin las potencialidades de éstos, alcanzan a valores equivalentes. Es más, si consideramos sus características y situación patagónica, belleza de la zona, ríos y lagunas y entorno, sería aún mayor. La recuperación de los suelos, por las obras civiles y obras de mitigación y plantaciones de especies y otros, más el obrar de la propia naturaleza, tomará muchos años recuperarlos a su estado original, por ello en lo inmediato e inminente importa un desvalor comercial de los terrenos, que la demandada debe reparar. Para su cálculo, se debe considerar el valor o precio de la hectárea de suelo, tasado en \$ 5.000.000 por hectárea, lo que es un valor bastante conservador, porque se trata de suelos patagónicos en una zona y paisaje excepcional, único, con bosques, ríos, lagunas, aledaños al lago Pihueico, con zonas de pesca y un paisaje idílico, cercano a San Martín de Los Andes en La Argentina, y parte integrante hoy del proyecto Huilo Huilo. Hay que considerar también que en realidad su valor es mayor, pues si sólo pensamos en los loteos que hay en la zona, aledaños al lago Pihueico, sin lagunas, sin río, sólo con bosque nativo, los lotes de media hectárea ó 5.000 m² superan los \$ 7.000.000 y \$ 8.000.000 por sitio, y acá si pensáramos en un loteo el sitio llegaría fácilmente a los \$ 20.000.000 de promedio o más.

Obviamente, por los deterioros y daño resultante por los hechos de la demandada, ha sido desvalorizado o disminuido su precio real en al menos 30%, y considerando que el terreno reivindicado tiene una superficie de 101,3 hectáreas físicas, más las 50 hectáreas aledaños del fundo que resultaron inundadas y/o afectadas, suman una superficie total afectada de 151,3 hectáreas, que multiplicado por el valor comercial aplicado por hectárea (\$5.000.000) resulta un avalúo normal del monto de \$ 756.500.000, sin los deterioros, y con éstos, su desvalor o devaluación alcanzaría a un 30% de precio, equivalente a la suma de \$ 226.950.000 (doscientos veintiséis millones novecientos cincuenta mil pesos)

De acuerdo al artículo 907 del Código Civil, el poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiere podido percibir con mediana



inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieren tenido al tiempo de la percepción.

Cabe hacer presente que para la determinación o evaluación, un criterio similar a la presunción de rentas de la Ley de Renta, en materia de predios rústicos, y que en su artículo 20 presume una renta del 10% de su avalúo fiscal. En este caso concreto, que no es un asunto tributario con el Estado sino que estamos frente a un conflicto civil entre particulares, es lógico y razonable aplicar ese mismo porcentaje del 10% pero sobre el valor comercial del inmueble, y a ese monto porcentual equivalen los frutos "que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder", sea de naturales o civiles o ambos. También equivale más o menos a la media en el arrendamiento de predios rústicos, conforme se estima.

En efecto, resulta razonable pensar así porque el terreno reivindicado y los aledaños son suelo patagónico, en el que es endémico el fruto "Calafate", terrenos de características únicas y un valor ecológico potencial enorme.

La sociedad demandante es una empresa del giro forestal, con viveros propios destinados a la plantación de especies nativas y/o también exóticas, con faenas de cosecha propias y aserradero, secadores de madera y fábrica de puertas y ventanas, operativas. Además, agregó que la demandante está trabajando en todo un proceso de conversión de la actividad forestal al turismo y la ecología, en que se incluyen entre otros predios también el fundo Carranco, como parte del proyecto de conservación biológica Huilo Huilo y que es un hecho público y notorio en la comuna de Panguipulli, con renombre a nivel nacional e internacional. En efecto, en el fundo Carranco hay termas (las Termas de Carranco y las termas del Lago), y grandes hoteles — Montaña Mágica y Baobab - y muchas cabañas en explotación y desarrollo, cabalgatas, pesca, caminatas, deporte aventura, playas del lago, lagunas y ríos, ecoturismo, etc. Entonces, las actividades desarrolladas en el fundo Carranco no son sólo hipotéticas sino que reales, y todas ellas se han visto impedidas en el sector del fundo afectadas por este conflicto, así como en los retazos aledaños, pues nada de podía proyectar con la ocupación ilegal de la demandada, tanto del terreno, como la ribera occidental del río Lipinza y las lagunas.

La superficie reivindicada alcanza a 101,3 hectáreas, en las que se incluye las 2 lagunas, como se dijo, y con más las otras 50 hectáreas del



fundo Carraco al norte de la laguna Calcaen, todas suman una superficie de 151,3 hectáreas no utilizadas o no usadas y sin posibilidades de beneficiarse ellas, a lo menos desde el 25 de octubre de 2002 y los que se han devengado a la fecha y hasta el día que ocurra su restitución material, real y efectiva, considerado sólo el período que comprende 5 años antes de la notificación de la demanda de autos, lo que ocurrió el 25 de octubre de 2007. Se incluyen los terrenos aledaños del fundo, afectados por la inundación, pues mientras este conflicto no termine hasta la ejecución completa del fallo, nada puede hacerse para recuperar o intentar mitigar esos daños, pues es necesario ejecutar obras civiles con maquinaria pesada, equipo y personal idóneo, para ello.

El perjuicio se traduce en que la demandante ha dejado de ganar o podido ganar con mediana inteligencia y actividad, durante todo el período de la privación en el dominio y hasta la restitución real y efectiva, y mientras no se haga el encausamiento del río Lipinza a su curso activo natural y principal, y con más las obras civiles y de mitigación que se necesitan o requieren.

Los frutos reclamados son de todo el tiempo de la privación de la posesión, desde al menos 5 años antes de la notificación de la demanda y hasta la restitución material real y restablecimiento de los hechos con las obras civiles y de mitigación necesarias, que en el caso sublite a lo menos corresponde sea condenado a ellos desde el 25 de octubre de 2002 y hasta la restitución material del inmueble y conclusión de las obras civiles necesarias señaladas.

Que el avalúo o precio comercial normal del terreno sin deterioros es de unos \$ 5.000.000 por hectárea, multiplicado por las 151,3 hectáreas, incluido el terreno reivindicado y el aledaño afectado o inundado del fundo Carranco, resulta una tasación comercial normal sin deterioros por un total de \$ 756.500.000.

En la determinación del monto de los frutos, sea que el destino o uso del predio esté a giro forestal, bosques o maderas, giro ganadero, explotación turística O, en su caso, a rentas, ejemplo, de arrendamiento, o ambos en forma mixta, se estima una tasación en el 10% anual de su avalúo comercial, por cada año completo, desde que media la ocupación ilegal, y en este caso desde que se demandan que son 5 años antes de la notificación de la demanda, lo que nos arroja un valor de \$ 500.000 anual, por cada hectárea ordenada restituir y más las aledañas afectadas por la inundación. Es decir, la renta, beneficios o ganancia promedios, al desarrollar cualquier proyecto,



sea de una explotación, ganadera, forestal o turismo y ecología, arroja un monto promedio anual de pérdida por cada hectárea, de ese monto, equivalente al 10% de su avalúo comercial, teniendo presente que si el desarrollo emprendido es un negocio inmobiliario, el perjuicio es aún de un monto superior.

En efecto, ante la hipótesis de una explotación forestal, su representada ha perdido utilizar el predio desde la ocupación ilegal, y se reclaman a lo menos desde 5 años antes de la notificación de la demanda, esto es desde el 25 de octubre de 2002 y hasta la restitución real y efectiva, y/o recuperación de los terrenos afectados. Si se considera desde esa fecha, llevan 9 años completos hasta el 25 de octubre de 2011, y más lo que se devengue en forma anual total o proporcional al año hasta la fecha de la restitución real y material real y/o la ejecución de las obras civiles indicadas, lo que deberá constar en el proceso. En este rubro, un ciclo completo de plantaciones artificiales y/o autóctonas, de aquellas de más rápido crecimiento, que son de 24 a 26 años, importa una pérdida de todos esos años, que equivale al tercio del ciclo de desarrollo del pino para esa zona, para esa zona por ejemplo. En otras palabras, la pérdida por este concepto alcanza un mínimo de un tercio del ciclo de una inversión proyectada en el giro forestal.

Adicionalmente, desde el punto de vista ecológico, existe la posibilidad concreta de obtener recursos adicionales a una renta promedio normal del 10% anual de su avalúo comercial, considerando el actual proceso de conversión de la actividad forestal o ganadera al turismo y desarrollo ecológico del área, por sus propietarios, con el proyecto denominado Huilo Huilo, en actual ejecución, es totalmente razonable aspirar a incluirlo también en un proyecto sustentable de desarrollo limpio, o venta de bonos de carbono, esto es MDL (mecanismo de desarrollo limpio); considerado que en el sector hay bosque nativo adulto, renovales y praderas, el factor de captación de gases de efecto invernadero (GED, alcanza a no menos de 1,6 tonelada año por hectárea, que multiplicado por las hectáreas afectadas en forma directa o indirecta por este juicio, en total de 151,3 hectáreas, equivalen a 242,08 bonos de carbono anual. El valor anual mercado de cada bono alcanza a US\$20, lo que importa una pérdida por este concepto de US\$ 4.841,60 anuales, compatibles con cualquiera explotación turística o ecológica. Por 9 años son US\$ 43.574,40, en su equivalencia en moneda nacional, con valor dólar hoy de \$ 515 aproximados, resultan \$ 22.440.816, sólo por este concepto, que se habrían



sumado a otras actividades, como el turismo, es decir son perjuicios adicionales. Sin embargo, estos perjuicios no se consideran para estos efectos, pero se hace presente su procedente, para reforzar la racionalidad del reclamo por el 10% anual de su avalúo comercial.

Si se piensa en algo real, como el proyecto de turismo de desarrollo sustentable que ejecutan sus propietarios en el área desde hace más de 10 años, denominado Huilo Huilo, con varios hoteles, destacados a nivel mundial — hoteles Montaña Mágica y Baobab , spa, termas, hostería, museos, cervecería Petermann, cabañas, ski, pesca, reinserción del Huemul, etc., como ya ocurre en el resto del fundo Carranco y los demás predios aledaños como Neltume, Pilmaiquén, Arquihue Forestal, Río Chico y otros del mismo destino, que integran el proyecto Huilo Huilo, por ejemplo, sea como complemento del mismo proyecto o nuevos desarrollos, que por cierto ya existen en el predio en operaciones, los grandes hoteles y 2 termas — Carranco y del Lago — y otros desarrollos, las rentas dejadas de percibir son precisamente también del orden estimado por hectárea, es decir \$ 500.000 anuales.

Si se destina del predio a un loteo comercial, como ya ocurre en otros sectores del proyecto Huilo Huilo, ejemplo, el loteo Los Renovales y otros, compatibles e integrados al turismo, tanto para atraer más visitantes como para hacerlo más atractivo y sostenible en el tiempo, resulta que cada lote de $\frac{1}{2}$ hectárea ó 5.000 m² de esos loteos tiene un valor comercial que fluctúa entre los \$ 7.000.000, \$ 8.000.000 y más, por lo que los perjuicios económicos en el evento de un proyecto inmobiliario del tipo sustentable, son mayores. Incluso, en el terreno reivindicado y el terreno aledaño afectado, por sus especiales características patagónicas, lagunas, ríos y belleza real del sector, el valor comercial de un loteo es necesariamente más elevado, pensando obtener al menos unos 150 lotes o sitios, que por su situación, con muchas áreas verdes, el valor mercado debería superar fácilmente los \$ 15.000.000 de promedio, por lote, teniendo presente que habría sitios privilegiados que fácilmente superen los \$ 25.000.000. La naturaleza patagónica del predio, el "Calafate" endémico en el área, el paisaje único e idílico, privilegiado, especial y de características paradisiacas hacen posible un desarrollo de un valor así.

Afirmó que a todas luces es justificable, razonable y lógica una gran pérdida económica por concepto de frutos, civiles y/o naturales, que pudo percibir la demandante con mediana inteligencia y actividad, del monto estimado y calculado en forma muy prudencial en \$500.000 anuales por



cada hectárea afectada por los hechos materia de este proceso, que son en total 151,3 hectáreas, incluida las reivindicadas como las aledañas afectadas o inundadas; con lo que resulta un valor anual por el total de \$ 75.650.000, y por los 9 años completos que ha durado el período de ocupación por el que se reclama perjuicios, considerado sólo desde el 25 de octubre de 2002, suman \$ 680.850.000 (seiscientos ochenta millones ochocientos cincuenta mil pesos), más lo que se devengue anualmente o en forma proporcional por aquellos años que no se completen y hasta la restitución material real y cierta y/o hasta la ejecución de las obras civiles de recuperación o mitigación señaladas.

Que, para que la reparación sea completa las sumas mandadas a pagar deben ser debidamente reajustadas conforme a la variación que experimente el índice de precios al consumidor o índice que le reemplace entre el mes anterior a octubre de 2007 y hasta aquel anterior en que ocurra el pago real y efectivo, y con más los intereses corrientes para operaciones reajustables, por el mismo periodo, teniendo presente a lo menos el periodo desde la notificación de la demanda que ocurrió el 25 de octubre de 2007, en adelante y hasta su pago real y efectivo, o desde la fecha o período que se determine.

Finalmente, dijo que la condena debe ser con costas, porque la acción es independiente y nueva, y la demandada ha sido condenada a la reparación de los perjuicios y fue declarada poseedora de mala fe.

Que a fojas 682, la parte demandada en cuanto a la solicitud de cumplimiento del fallo, se allanaron a que la demandante tomara posesión material del terreno singularizado en la sentencia dictada en estos autos.

Hicieron presente en lo referido a las obras civiles que el demandante reputa y ante el evento que se determine que son absolutamente indispensables para lograr la toma de posesión material del terreno reivindicado, se solicitó que toda obra civil que fuere finalmente determinada como necesarias, sean supervigiladas directamente por el Juez de la causa o en su caso por un perito especialmente designado al efecto, a fin de evitar la realización de obras que sean en verdad innecesarias para dar cabal y debido cumplimiento a la sentencia dictada en estos autos y que pudieren derivar en gastos absolutamente dispendiosos o abultados.

Dijo que no se visualiza la razón legal o jurídica para que su parte deba "destruir el puente construido sobre el río Lipinza" o deba "suprimir, eliminar o clausurar el nuevo brazo del referido río" o deba "eliminar todo



obstáculo material de toda otra índole", obras todas sin las cuales evidentemente, de igual forma era posible cumplir a cabalidad con el fallo dictado en estos autos, toda vez que éste sólo ordena restituir al demandante el terreno objeto de la acción de reivindicación ejercida en estos autos, cuestión a la precisamente están dispuestos

Que sí se dispusiere la necesidad de eliminar algún tipo de cerco existente en el sector u otra obra de similar características, ésta será desarrollada por la propia demandada, a fin de evitar que so pretexto de realizar dichas obras, se abulten costos para su mandante, en beneficio ilegítimo de la demandante.

Que de la misma forma, se vino en contestar la de demanda de determinación de perjuicios en especie y monto, solicitando su completo rechazo, con costas.

Se argumentó que, es un principio consagrado en nuestra legislación civil que toda indemnización debe resarcir el daño efectivamente causado, sin que ésta pueda ser fuente de enriquecimiento para el solicitante; de ahí que diversos autores versados en estas materias señalen que la indemnización sustituye al daño que se haya causado.

Contestes en la verdad del axioma antes referido, la "Demanda de determinación de perjuicios en especie y monto" deducido en estos autos por Forestal Neltume Carranco S.A. en contra de Agroforestal Pirihueico S.A., resulta a lo menos infundada e ilegítima.

Es infundada la demanda, por cuanto si bien parece nutrirse de abundantes fundamentos, una acabada lectura de la misma, no hace sino evidenciar una reiteración de argumentos grandilocuentes, pero falaces, equívocos y que con notoria evidencia, tiene por objeto acrecentar situaciones, en verdad inexistentes.

Es ilegítima, por su parte también, por cuanto se evidencia con la narración realizada por el apoderado de la demandante, un palmario y espurio ánimo de lucro, el que como ya dijimos, se contrapone y en verdad repugna al fin resarcitorio propio de toda indemnización de juicios pretendida.

En efecto pretender que a propósito de una sentencia reivindicatoria, se pretenda que su representada destruya puentes, suprima, elimine o clausure brazos de ríos, elimine todo obstáculo material y de toda índole que obstruya el curso natural de un río, indemnice el daño ecológico supuestamente causado a suelos, bosques, lagunas y paisaje, efectué rellenos de zonas erosionadas, efectúe demoliciones, retiro y acopio de



materiales, confeccione muros de contención, defensas de agua e indemnice el daño provocado con ocasión de la supuesta inundación de 50 hectáreas de terrenos diversas de aquellas sobre las que se resolvió el caso de autos, entre otras variadas obras mencionadas en la demanda, exceden en mucho los fines propios de una demanda de la naturaleza de aquella que motivó inicialmente estos autos.

Que la exagerada narración, sólo puede obedecer a un ánimo de lucro exacerbado y a mayor abundamiento y por cierto - ilegal - , al tenor de las normas y principios que rigen esta materia.

Pretender además que se condene a su mandante a la obligación de efectuar nuevas reforestaciones, recuperar suelos degradados, realizar acciones de fertilización de suelos, entre otras varias, denotan — una vez más — el evidente ánimo impuro que manifiestan las intenciones de la demandante, al menos en esta fase procesal.

Que conforme a lo señalado y por directa aplicación de la regla general en materia probatoria, consagrada en el artículo 1698 del Código Civil, constituirá una carga procesal de la demandante, acreditar por medios legales fidedignos los supuestos concretos y veraces de las indemnizaciones pretendidas.

Rechazan en consecuencia, la necesidad de realizar todas cada una de las obras civiles referidas en la demanda, la forma y la determinación de los valores, cuantía o desembolsos que la demandante pretende por cada uno de ellos, las inundaciones y erosiones que se les reprocha, así como la existencia misma de las diversas clases de daños (emergente y lucro cesante), magnitud de los mismos y valorización que efectúa en la demanda, las que no solo rechazan legalmente sino que también desconocen.

Sin que la siguiente enunciación tenga el carácter de taxativa, sino de meramente ejemplar, se deberán rechazar en todas y cada una de sus partes la demanda de determinación de perjuicios deducida en contra de Agro forestal Pirihueico S.A., verbi gratia:

Uno) Por cuanto se pretende que deban indemnizar el supuesto daño causado con ocasión de la inundación de 50 hectáreas que se dicen son aledañas al sector reivindicado, sin que a este respecto exista sentencia alguna que declare la existencia de la referida inundación, ni menos los estime responsable de la misma, en caso que esta existiere realmente; escapa dicho ítem absolutamente de aquello que pudiere ser materia de la acción deducida, por ser evidentemente impertinente, conforme a la



naturaleza y efectos propios de la acción ejercitada.-Dos) El daño emergente que se reclama y que se hace consistir en un pretendido daño ecológico y derivado además de una supuesta desvalorización comercial de los terrenos, simplemente no resiste mayor análisis, constituyen prácticamente una elucubración onírica de la demandante. Se debe tener presente que los terrenos materia de la reivindicación de estos autos, se encuentran situados en un zona cordillerana o precordillerana, cubiertos en su inmensa mayoría por vegetación autóctona (bosque nativo), el que por sí solo carece de mayor valor comercial y que por lo demás requiere de una serie de autorizaciones administrativas para intentar su explotación, autorizaciones de las que ciertamente y hasta la fecha, para de esa zona en concreto, carece el demandante de autos.

Tres) La indemnización no debe contemplar aquellos frutos que el demandante no podía percibir, por cuanto, no estaba dotado de las autorizaciones legales y administrativas para proceder a efectuar dicha explotación forestal. La indemnización debe resarcir los daños efectivamente causados y que dentro del daño lucro cesante, nuestra doctrina y jurisprudencia, han rechazado a la mera chance, como tópico indemnizable.

Cuatro) Por su parte la pretendida idea de valorizar el daño causado, elucubrando sobre el precio en que se podría haber enajenado luego de efectuado un loteo del terreno, no es sino una mera elucubración. Luego su asimilación con cualquier loteo que se hubiere realizado en el sector de Huilo Huilo no les otorga criterio válido de comparación alguno, toda vez que el terreno sobre el cual recayó la disputa legal, se encuentra muy distante del antes referido sector, desconectado de toda clase de servicio básico, es realmente de muy difícil acceso y permanece habitualmente inundado dada la alta pluviosidad del sector en que se ubica.

Cinco) Siguiendo con la serie de yerros de la demandante, hicieron tener presente que es la Ley de la Renta (LIR) la que fija, para ciertos casos en concreto, ciertas presunciones de renta, a saber: en el caso de contribuyentes que no estén obligados a llevar contabilidad completa, por excepción es la LIR la que establece la base imponible para tributar, entonces, en base a una renta presunta. Así, aquellos agricultores que tributen en base a renta presunta, determinan su base imponible tomando en consideración el 10% del avalúo fiscal de la propiedad en que desarrollen su actividad agrícola. Nada dice la LIR en relación a la valorización comercial de los inmuebles, para estos efectos. Luego, no resulta atendible el



razonamiento del demandante, el que si bien ocupa inicialmente como criterio para calcular los perjuicios supuestamente padecidos por la demandante, la norma establecida para los agricultores que tributan en base a renta presunta, la aplica no a la tasación fiscal de la propiedad en comento, sino que a una pretendida valorización comercial, lo que escapa de la regla anterior, y no hace sino tornar en un verdadero capricho el parámetros o regla antes referida, restándole por ende seriedad.

Seis) Finalmente, se sostuvo que otro error del demandante, era pretender que las sumas que pudieren hipotéticamente fijarse como indemnización de perjuicios, deban ser reajustadas conforme al IPC del mes de Octubre de 2007 y hasta la fecha de su pago efectivo y además sean pagadas con un interés corriente.

Indicó que rechazan formal y expresamente todos y cada uno de los hechos en que se funda la demanda de indemnización de perjuicios así como los fundamentos legales que le sirven de sustento, no es sino un intento por demostrar la inconsistencia, falta de legitimidad y falta de fundamentos serios de los capítulos, ítems o prestaciones por las que el demandante desea ser indemnizado y que no hacen sino confirmar que lejos de la legítima aspiración de obtener el resarcimiento de un perjuicio, lo que verdaderamente se pretende, es lucrar a propósito de la demanda de reivindicación de la que resultó ganancioso el demandante.

Que a fojas 710, se dictó sentencia interlocutoria de prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: Respecto del cumplimiento incidental: 1) Efectividad de que exista necesidad de realizar nuevas obras para que opere la restitución conforme a derecho del predio. 2) En la afirmativa de la anterior, determinación e individualización de las obras necesarias para ello y valor de ésta. Respecto de la demanda de determinación de perjuicios: 1) Cabida del terreno afectado a indemnizar. 2) Efectividad que producto del actuar de la demandada exista un desvalor comercial del inmueble objeto de la Litis, y en la afirmativa de la misma, cuantía de dicho menoscabo patrimonial. 3.- Avalúo del terreno objeto del litigio. 4.- Procedencia y existencia de frutos civiles y naturales, y en la afirmativa de que procedan determinación de la época desde la cual se devengan, y valor de éstos.

Que a fojas 744 y siguientes en el primer otrosí de su presentación la parte demandada, vino en oponer la excepción de prescripción extintiva de



las acciones indemnizatorias deducidas, solicitando acogerla en todas sus partes, con costas.

Se argumentó que, la demanda de determinación de perjuicios, se extiende a diversas categorías de perjuicios, algunos de ellos diversos o distintos de los que emanan de la sentencia dictada en estos autos. Se dijo que, el actor pretende en este estadio procesal le sean indemnizados diversos perjuicios que tienen como fundamento de hecho el supuesto cambio del cauce del Río Lipinza, hecho que atribuye a su mandante y que, en todo caso, habría ocurrido con mucha anterioridad al 9 de octubre de 2003. Esta fecha la mencionan por cuanto el 9 de octubre de 2003 la demandante presentó una querella criminal por los delitos de alteración de deslindes y usurpación, la que fundó precisamente en la supuesta alteración del cauce del Río Lipinza, lo que naturalmente supone que dicha supuesta desviación se habría tenido que producir previo a la presentación de la querella. Dicha desviación del cauce sería, a juicio del actor, la causa de los daños que señala haber experimentado tanto en el inmueble reivindicado como en los terrenos aledaños a los que pretende extender su acción incidental de cumplimiento del fallo.

Que la fecha en que supuestamente habrían ocurrido los hechos antes narrados es anterior en más de cinco años a la fecha en que se le notificó a su representada la acción reivindicatoria, por lo que dicha notificación no tuvo el mérito de interrumpir algún plazo de prescripción que estuviere en curso puesto que todos ellos ya estaban cumplidos a la fecha de notificación de la demanda.

La acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil extracontractual, conforme lo establece el artículo 2.332 del Código Civil, prescribe en el plazo de cuatro años, el cual se cuenta desde la perpetración del acto u omisión generadora del daño. A su turno, y a mayor abundamiento, la acción ordinaria de indemnización de perjuicios contemplada en el artículo 2.515 del Código Civil prescribe en el plazo de cinco años, el cual también se cuenta desde la fecha del hecho u omisión que genera la obligación de indemnizar. En uno y otro caso, a la fecha de la notificación de la demanda de reivindicación de autos las acciones indemnizatorias se encontraban prescritas.

De acuerdo a lo expuesto, y de acuerdo a las normas contenidas tanto en el artículo 2.332 como en el artículo 2.515, ambos del Código Civil, y para el evento improbable que los perjuicios sean debidamente acreditados en estos autos, procede que se declare la prescripción de la acción de



indemnización de perjuicios a su respecto, ello sin perjuicio de que tales supuestos perjuicios no forman parte de litis y, por cierto, exceden la competencia del Tribunal.

Sostuvo que el actor pretende en este estadio procesal que también le sean indemnizados diversos perjuicios que habrían experimentado ciertos terrenos colindantes o aledaños al terreno objeto de la reivindicación, también como consecuencia del supuesto cambio de cauce del Río Lipinza, hecho que niegan categóricamente.

Indicó que dichos supuestos perjuicios experimentados por el actor no han sido demandados en el juicio, no quedan comprendidos en la acción reivindicatoria y no pueden ser parte del cumplimiento incidental del fallo. Pero, para el evento improbable de que el Tribunal no comparta ese criterio, señaló que los hechos supuestamente dañosos que los habrían provocado habrían ocurrido más de cinco años antes de la fecha de notificación de la demanda, por lo que la acción para demandarlos se encuentra prescrita.

Que la acción de indemnización de perjuicios por responsabilidad civil extracontractual, conforme lo establece el artículo 2.332 del Código Civil, prescribe en el plazo de cuatro años, el cual se cuenta desde la perpetración del acto u omisión generadora del daño, y a su turno, la acción ordinaria de indemnización de perjuicios contemplada en el artículo 2.515 del Código Civil prescribe en el plazo de cinco años, el cual también se cuenta desde la fecha del hecho u omisión que genera la obligación de indemnizar. En uno y otro caso, a la fecha de la notificación de la demanda de reivindicación de autos las acciones indemnizatorias se encontraban prescritas.

Por lo que, de acuerdo con lo expuesto, y de acuerdo con las normas contenidas tanto en el artículo 2.332 como en el artículo 2.515, ambos del Código Civil, y para el evento improbable que los sean debidamente acreditados en estos autos, procede que se declare la prescripción de la acción de indemnización de perjuicios a su respecto, ello sin perjuicio de que tales supuestos perjuicios no forman parte de litis y, por cierto, exceden la competencia del Tribunal.

Manifestó que, el actor también ha demandado diversos perjuicios que habría experimentado por un periodo de tiempo que se inicia cinco años antes de la fecha de notificación de la demanda. Y la fuente de la responsabilidad que persigue es la responsabilidad extracontractual, cuyas acciones para exigirla prescriben en cuatro años a contar de la fecha en que hayan ocurrido los hechos que provocan el daño, sean causados con culpa o con dolo. Así lo establece el artículo 2.332 del Código Civil, que en este caso,



a la fecha de la notificación de la demanda de reivindicación de autos las acciones indemnizatorias se encontraban prescritas por todo el tiempo que exceda los cuatro años anteriores a la fecha de la notificación de la demanda.

Por consiguiente, la acción indemnizatoria por los perjuicios que el demandante señala haber sufrido, en cuanto exceden los 4 años contados hacia atrás desde la fecha de notificación de la demanda, se encuentra prescrita,

Que a fojas 765, el abogado de la parte demandante vino en evacuar el traslado conferido respecto de la excepción de prescripción deducida, solicitando que ella sea declarada inadmisibile conforme lo dispone el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, o disponer su rechazo, con costas.

Sostuvo que Sostuvo que de acuerdo con lo que dispone el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, la excepción deducida no es procedente en esta etapa procesal. Dicho artículo 310, es una norma de derecho adjetivo y de orden público, obligatoria para el juez y las partes, que indica taxativamente las etapas procesales en las que se debe alegar de prescripción, por escrito, que son: 1) Antes de la citación para oír sentencia en primera instancia; ó, 2) Antes de la vista de la causa en segunda. Ambas etapas ya concluyeron hace mucho tiempo, pues se está en la etapa de cumplimiento de la sentencia y de "determinación" de los perjuicios, en especie y monto. Por ende, las oportunidades legales para alegar la prescripción han precluído.

Indicó que la condena o declaración de los perjuicios ya ocurrió: la sentencia en lo pertinente declaró: "se determina que el actor sufrió perjuicios,". Por ende, la demandada ya fue condenada a la reparación de "todos los perjuicios", sin limitación alguna, como consecuencia de haber poseído o tenido de mala fe el inmueble reivindicado. No cabe discutir la vigencia ni prescripción de esos perjuicios reconocidos al actor, menos en esta etapa. La sentencia definitiva dictada en el presente proceso ya está firme y ejecutoriada, y es más la demandada se ha allanado a su cumplimiento. La sentencia definitiva se dictó en estos autos el 30 de enero de 2010, fojas 551 a 585, su rectificación de 5 de agosto de 2010, fojas 608; la I. Corte la confirmó el 27 de mayo de 2011, y se decretó su cúmplase el 20 de junio de 2011, a fs. 646. En lo pertinente, declaró: Que la demandada es poseedora de mala fe del inmueble reivindicado (punto IV); y, se reconocieron y declararon los perjuicios sufridos por su representada, como consecuencia de la tenencia material de la demandada del predio en



litigio, y se reservó a su parte el derecho a determinarlo en la etapa de cumplimiento del fallo (punto V).

Los perjuicios a que fue condenada la demandada son consecuencia de haberse acogido la demanda reivindicatoria deducida, por la que se declaró y reconoció a su representada, el dominio del retazo de terreno reivindicado.

Que, en los resuelve II y III de la sentencia definitiva, se rechazaron las excepciones y acciones de prescripción intentadas por la demandada, respectivamente.

El artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, está en perfecta armonía con el artículo 234 del mismo código, que enumera taxativamente las excepciones que se pueden hacer valer en esta etapa procesal, entre las que precisamente no está la prescripción.

También está en armonía con el artículo 2493 del Código Civil, que obliga alegarla a la parte que pretende invocarla, e impide al juez declararla de oficio. Pero la oportunidad para alegarla la indica el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, norma que es muy clara.

La condena de perjuicios es amplia, sin limitación, como intenta creerlo la demandada, y no cabe en esta etapa discutir los "perjuicios" como tales, si existen o si están prescritos, pues dicha condena está firme. Sólo cabe discutir en esta etapa su determinación o regulación, y nada más.

No cabe discutir la condena a los perjuicios, la sentencia definitiva ya los ha declarado y reconocido, siendo un derecho adquirido y patrimonial de su parte.

Que a fojas 777, se modificó el auto de prueba, en la parte que hace referencia a la demanda de determinación de perjuicios, eliminándose el primer hecho a probar, y modificando el segundo hecho fijado, que pasó a ser el primero, quedando de la siguiente manera: "Menoscabo o desvalor comercial del inmueble objeto de la litis y terrenos aledaños afectados: Además, se modificó el tercer hecho fijado, que pasó a ser el cuarto, quedando de la siguiente manera: "Avalúo comercial del terreno objeto de la Litis". Se modificó el punto cuarto que pasó a ser el tercero, quedando como "Valor o cuantía de los frutos civiles y naturales que el demandante hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Agregándose los siguientes hechos a probar: 4.- Deterioros y daños ecológicos del inmueble afectado, obras civiles y de mitigación a ejecutar para revertirlos, superarlos o mitigarlos. Tasación, cuantía, base para su determinación. 5) Efectividad de estar prescrita, en los términos planteados,



la acción indemnizatoria deducida. Fecha o fechas en que habrían ocurrido los supuestos hechos dañosos”.

A fojas 988, rola resolución dictada por la I. Corte de Apelaciones de Valdivia, en la cual se dispuso a eliminar del segundo hecho a probar la frase “y terrenos aledaños afectados”.

Que a fojas 17447 y 1749, rolan actas de audiencia especial de conciliación decretadas de conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 262 del Código de Procedimiento Civil, la que no se produjo.

Que a fojas 1762, se trajeron los autos para resolver.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LAS OBJECIONES DE DOCUMENTOS:

PRIMERO: Que a fojas 836, la parte demandante vino en objetar los documentos acompañados por la contraria con fecha 02 de enero del año 2014, consistente en informes en terreno en el cumplimiento incidental, siendo el suscriptor don José Marambio Avaria; y un informe técnico y valorización sobre uso de terrenos conformado por el delta del río Lipinza, citando como suscriptor a don Gerardo Ludwig Schiling, informe que parece en su título solicitado por Maderas Pirihuecio S.A. Siendo el primer fundamento de la objeción el emanar de un tercero y no constar su autenticidad, y mientras no sean reconocidos carecen de valor. El segundo fundamento, es que los supuestos documentos fabricados ad hoc con el título de informe, como sí se tratare de verdaderas pericias, no son tales no cumplen las exigencias mínimas para ser considerados informes, son solo papeles domésticos que emanan de terceros que solo hacen fe en contra del que los ha escrito o firmado, y solo hacen fe del hecho de haberse otorgado, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones, sin que ni siquiera tengan fecha cierta, no establecer obligaciones, ni derechos en favor o en contra de su parte. Se agregó, que el primer informe es vago, y en el segundo es contradictorio. Se terminó solicitando tener por objetados los documentos, restarle valor probatorio, o en su caso tenerlos por observados y restarle el mérito probatorio pretendido por la demandada, con costas.

SEGUNDO: Que a fojas 871, se evacuó el traslado conferido, solicitando la demandada rechazar el incidente deducido, con costas. Se argumentó, en síntesis, que los documentos mencionados fueron reconocidos por sus otorgantes al prestar declaración como testigos y su autenticidad está demostrada con dicho reconocimiento. Y en cuanto a las



observaciones del mérito probatorio, se dijo que eso es una cuestión privativa de los tribunales.

TERCERO: Que en cuanto a las alegaciones efectuadas por la parte demandante, a juicio del suscrito dicen relación, con la valoración de la prueba, cuestión que es privativa del Juez de la Instancia, razón por lo que deben desestimarse las objeciones, por cuanto ella no dicen relación con el documento en sí, al hecho de ser integro por ejemplo, sino al mérito probatorio que debe dársele cuestión que no está entregada a las partes, por ello no se acogerá la objeción planteada, sin costas.

CUARTO: Que en el primer otrosí, del escrito que rola a fojas 875 y siguientes del expediente, el abogado de la parte demandante vino en objetar y en su caso observar los documentos acompañados por la demandada en su escrito de fecha 09 de enero del año 2014, y que rola a fojas 861 y siguientes, argumentando en primer término que el documento consistente en una respuesta privada a un representante de la demandada por parte de un personero de CONAF es solo un documento privado y no público de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1699 del Código Civil, el cual mientras no sea reconocido en juicio carece de valor probatorio. Y en cuanto a las fotografías acompañadas, sostuvo que ellas no son documentos, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1699 y siguientes del Código Civil, por cuanto no contienen nada escrito, son solo imágenes que no pueden ser admitidas como prueba documental.

QUINTO: Que respecto a la objeción del documento que rola a fojas 861, el cuestionamiento pasa más bien por el hecho de otorgar o no mérito probatorio al mencionado documento, lo cual como se señaló es algo que corresponde al juez de la instancia, por lo que dicha objeción será desestimada.

En lo que dice relación con las fotografías, es un hecho ya aceptado la admisión de éstas como prueba, y ello a través del medio de prueba más análogo, de aquellos contemplados nuestro Código Civil y Código de Procedimiento Civil, esto es, la prueba documental, estimándose que ésta son documentos privados, ponderándose su mérito probatorio de acuerdo a la forma de valoración de los citados instrumentos, por lo que se rechaza la objeción planteada por la demandante, pues a diferencia de lo que sostiene las fotografías sí se admite como prueba documental, por cuanto si bien es cierto que la prueba escrita es la que tiene un mayor tratamiento, también las otras fuentes capaces de representar un hecho, como por ejemplo las



fotografías también son consideradas y se permite su incorporación como prueba.

EN CUANTO AL FONDO:

SEXTO: Que de acuerdo a lo resuelto en la presente causa por sentencia de primera instancia de fojas 551 y siguientes y su complementación de fojas 608, confirmada por sentencia de segunda instancia de fojas 642 y siguientes, corresponde la restitución material de retazo reivindicado, restitución que según lo resuelto debe ser libre de todo ocupante o trabajadores o dependientes, libre de todo gravámenes y prohibiciones, restitución que la demandante solicitó sea completa, lo que a criterio implica realizar una serie de obras como la destrucción del puente construido sobre el río Lipinza por el cual la demandada accede al retazo reivindicado; eliminar el nuevo brazo del río Lipinza, y restituir el curso de éste río a su cauce antiguo. Además, corresponde determinar los perjuicios sufridos por el actor por la tenencia material que efectuó la parte demandada del terreno reivindicado, y el monto de los mismos, solicitándose por dicho concepto lo siguiente: a) \$726.950.000.-, por daño emergente, siendo \$500.000.000.-, el valor de las obras civiles necesarias para remediar los deterioros y daño ecológico; \$226.950.000.-, por concepto de desvalor comercial de los terrenos; b) \$680.850.000.-, como concepto de lucro cesante comprensivo de los frutos civiles y naturales que pudo percibir la demandante.

Solicitudes respecto de la cual la demandada, en lo que respecta a la restitución del terreno vino en allanarse, solo en cuanto dicho allanamiento importe que la demandante tome efectivamente la posesión material del terreno reivindicado libre de ocupantes, agregando que no existe razón jurídica para destruir el puente construido sobre el río Lipinza y suprimir el nuevo brazo del referido río, ya que lo ordenado es solo la restitución del terreno. Y en cuanto a de determinación de perjuicios en especie y monto se pidió el rechazo, por ser una demanda infundada llena de reiteraciones de argumentos grandilocuentes, el ilegítima donde es evidente un afán de lucro, donde a propósito de una sentencia reivindicatoria no pueden pretenderse la realización de todas las pobras que se indican en la demanda y que se indemnice todo el supuesto daño ecológico que se habría causado a suelos, e indemnice un daño provocado con ocasión de la inundación de 50 hectáreas de terreno diversas a las que se resolvió en el presente caso.



SÉPTIMO: Que, además, como defensa en el primer otrosí del escrito de fojas 744 y siguientes, la parte demandada vino en oponer la excepción de prescripción extintiva de las acciones de indemnización de perjuicios deducida por la contraria, que tienen como el fundamento el supuesto cambio del cauce del Río Lipinza, ello que se atribuye a su mandante y que habría ocurrido con anterioridad al día 09 de octubre de 2003, fecha que se indica ya que en esa fecha se interpuso querella criminal por alteración de deslindes y usurpación la que se fundó en la alteración del cauce del río Lipinza, y que la fecha es anterior en más de cinco años a la fecha en que se notificó la demanda reivindicatoria, por lo que la acción indemnizatoria por responsabilidad extracontractual estaría prescrita de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2332 del Código Civil en cuatros años. Excepción, que la parte demandante solicitó ser declarada inadmisibile, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil.

OCTAVO: Que la parte demandante rindió la siguiente prueba:

Documental:

1) A fojas 1 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada ante Notario de revista Las Buenas Noticias, que corresponde al N° 7, Invierno 2010.

2) A fojas 6 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada ante Notario de artículo publicado en Revista Caras, edición N° 8, agosto de 2010.

3) A fojas 8 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de la publicación Ecos del Huilo Huilo.

4) A fojas 12 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de parte del libro Hoteles Insólitos de Steve Dobson.

5) A fojas 21 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación contenida en el Diario La Nación, de fecha 10 de agosto de 2010.

6) A fojas 24 y siguientes del cuaderno de documentos, publicación contenida en el Diario El Cóndor.

7) A fojas 26 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada del Diario Financiero de fecha 04 de diciembre de 2012.

8) A fojas 28 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de Diario Publimetro de fecha 26 de septiembre de 2006.

9) A fojas 30 cuaderno de documentos, página N° 38 del Diario La Tercera del día 16 de junio de 2012.



10) A fojas 31 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada ante Notario de reportaje contenido en el Diario La Tercera de 31 de enero de 2013.

11) A fojas 35 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de reportaje contenido en Revista Mujer del Diario La Tercera de fecha 02 de abril de 2011.

12) A fojas 37 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de reportaje contenido en Revista Viajes, La Tercera de fecha 28 de diciembre de 2008.

13) A fojas 39 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de reportaje contenido en Revista Viajes, La Tercera de fecha 05 de marzo de 2006.

14) A fojas 43 del cuaderno de documentos, copia autorizada de páginas 11 y 12 del Diario El Mercurio, de fecha 30 de junio de 2012.

15) A fojas 44 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de revista El Domingo, diario El Mercurio de fecha 07 de abril de 2013.

16) A fojas 46 del cuaderno de documentos, copia autorizada de página B 5, reportajes del sábado del Diario El Mercurio, de fecha 16 de julio de 2005.

17) A fojas 47 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de revista Vivienda y Decoración del El Mercurio, de fecha 29 de enero de 2005.

18) A fojas 65 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de revista Estilo 08, del año 2005.

19) A fojas 79 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de seis ejemplares de revista Travel Time.

20) A fojas 108 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de revista City, de fecha 29 de enero de 2009.

21) A fojas 114 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de Diario Financiero, de fecha 15 de noviembre de 2012.

22) A fojas 116 y siguientes, del cuaderno de documentos, copia autorizada de revista Ingenieros y Profesionales del Cobre, de fecha 16 de diciembre de 2009.

23) A fojas 125 y siguientes, del cuaderno de documentos, copia autorizada de revista Patagonia.

24) A fojas 132 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de revista Traveling, del período julio-agosto 2011.



25) A fojas 139 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de Caras, de fecha 27 de junio de 2008.

26) A fojas 144 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de revista Caras Temas, de enero de 2010.

27) A fojas 147 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de revista Poder y Negocios.

28) A fojas 154 y siguientes del cuaderno de documentos, folletos de publicidad de Huilo Huilo.

29) A fojas 165 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicaciones Patagonia Rainforest Chile.

30) A fojas 170 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de diversas publicaciones de la empresa Turismo Cocha.

31) A fojas 180 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de guía turística de Chile, Turistel Sur 2004.

32) A fojas 185 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de diversas revistas de turismo donde se destaca a Huilo Huilo como destino turístico.

33) A fojas 232 y siguiente del cuaderno de documentos, copia autorizada de artículo publicado en revista Viajando N° 57 de abril de 2013.

34) A fojas 235 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de diversos ejemplares de guía latinoamericana de compras "in" publicidad.

35) A fojas 251 y siguientes del cuaderno de documentos, copias autorizadas de diversas publicaciones en páginas de internet: www.soychile.cl; www.racing5.cl; www.caras.cl; www.cuentamujer.cl; www.valdivianoticias.cl; www.sirapchile.cl; sitio oficial de turismo de Chile; www.informador.cl; www.ideegreen.it; www.guardian.co.uk; www.lavanguardia.com; www.paula.cl; www.waitmag.com; www.trendhunter.com; www.independent.co.uk; www.ciudadzen.com

36) A fojas 327 del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación efectuada en el Diario El Mercurio, Ciencia y Tecnología de fecha 21 de septiembre de 2007.

37) A fojas 328 del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación efectuada en el Diario La Tercera, Tendencia, de fecha 21 de septiembre de 2007.

38) A fojas 329 y siguiente del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación efectuada en el Diario Estrategia On Line.



39) A fojas 331 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación efectuada en el portal digital www.rainbowtours.co.uk de 13 de noviembre de 2012.

40) A fojas 335 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación efectuada en el portal digital www.kostleige.com de 28 de noviembre de 2012.

41) A fojas 337 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación efectuada en el portal digital www.naturacomesticos.com.ar de 23 de enero de 2013.

42) A fojas 341 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación efectuada en el portal digital www.elcomercio.pe de 07 de noviembre de 2012.

43) A fojas 343 y siguientes copias autorizadas de diversas publicaciones en páginas de internet: www.hotelier.de; www.pulso.cl; www.andaluciainformaciones.es; www.ladevi.info.

44) A fojas 364 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación efectuada en el portal digital www.valdivianoticias.cl de 11 de marzo de 2013.

45) A fojas 341 y siguientes del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación efectuada en el Diario Austral, de fecha 13 de marzo de 2013.

46) A fojas 367 del cuaderno de documentos, copia autorizada de publicación efectuada en el portal digital www.diariocultural.cl de 01 de abril de 2013

47) A fojas 374 y siguientes, copia autorizada de folleto publicitario Forestal Neltume Carranco S.A.

48) A fojas 379 y siguientes, especificaciones técnicas del proyecto Lodge Lipinza, ruta circuito del pescador Huilo Huilo, que comprende la descripción del proyecto, y los planos de la vista general, plano de loteo general; plano de loteo del muelle Lipinza y el Club House; plano que ilustra el muelle deck marina en río Lipinza, pasarela peatonal, quincho, club house, camino vehicular; plano planta club house; plano planta de arquitectura; plano de elevaciones de arquitectura; plano cortes de arquitectura; y plano de emplazamiento, croquis de ubicación, cuadro poligonal, cuadro de superficies y planta de techos.

49) A fojas 742 del expediente, libro Obras de la Naturaleza, libro de fotografías de Huilo Huilo Reserva Biológica, editado en diciembre de 2009 por imprenta Maval S.A, que consta de 199 páginas.



50) A fojas 402 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 2746 de la 42 Notaría de Santiago de fecha 31 de enero de 2007, sobre acuerdo inicial y promesa de compraventa suscrita entre Agroforestal Pirihueico S.A y Aaron Voigt.

51) A fojas 407 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 3615-2007 de la 51 Notaría de Santiago de fecha 03 de octubre de 2007, sobre promesa de compraventa y otros contratos, suscrita entre Víctor Petermann Fernández y otros con Empresa Nacional de Electricidad S.A.

52) A fojas 417 del cuaderno de documentos, copia autorizada de plano de subdivisión del predio Neltume.

53) A fojas 418 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 4168/2008 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 14 de abril de 2008, sobre compraventa suscrita ente Teresita Espinoza Woters y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

54) A fojas 425 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 583 vuelta N° 614 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2008.

55) A fojas 426 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 3508/2006 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 24 de marzo de 2006, sobre compraventa suscrita entre Rosemarie Astrid Cathalifaud Ortíz y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

56) A fojas 431 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 2018/2009 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 14 de abril de 2008, sobre Alzamiento y cancelación de Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

57) A fojas 433 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 262 N° 313 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2006.

58) A fojas 435 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 13.676/2006 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 05 de marzo de 2006, sobre compraventa suscrita entre Asesorías e Inversiones Cosecha Propia Limitada y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

59) A fojas 439 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 637 N° 752 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2006.



60) A fojas 441 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 6572/2007 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 09 de mayo de 2007, sobre compraventa suscrita entre Randall Singer y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

61) A fojas 446 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 1364/2012 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 31 de enero de 2012, sobre Alzamiento y cancelación de Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada y Randall Singer.

62) A fojas 449 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 65 vuelta N° 65 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2008.

63) A fojas 450 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 5432/2005 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 05 de mayo de 2005, sobre compraventa suscrita entre Hernán Ramón Rifo López y otra y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

64) A fojas 456 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 5329/2006 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 03 de mayo de 2006, sobre permuta suscrita entre Hernán Ramón Rifo López y otra y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

65) A fojas 462 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 2 N° 1 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2007.

66) A fojas 463 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 3 N° 2 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2007.

67) A fojas 464 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 8597/2007 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 18 de junio de 2007, sobre compraventa e hipoteca suscrita entre Ignacio Andrés Vives Ekdahl y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

68) A fojas 464 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 15684/2008 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 11 de diciembre de 2008, sobre alzamiento y cancelación suscrita entre Ignacio Andrés Vives Ekdahl y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

69) A fojas 471 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 668 N° 698 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2008.



70) A fojas 472 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 5433/2005 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 05 de mayo de 2005, sobre compraventa suscrita entre Héctor Stefan Hosiasson Saavedra y otra y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

71) A fojas 478 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 15.682/2008 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 11 de diciembre de 2008, sobre alzamiento y cancelación suscrita entre Héctor Stefan Hosiasson Saavedra y otra y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

72) A fojas 480 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 475 vuelta N° 579 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2005.

73) A fojas 481 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 8206/2005 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 01 de julio de 2005, sobre compraventa suscrita entre Sociedad de Inversiones Santa Paula Limitada y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

74) A fojas 486 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 7106/2010 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 15 de junio de 2010, sobre alzamiento y cancelación suscrita entre Sociedad de Inversiones Santa Paula Limitada y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

75) A fojas 489 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 519 vuelta N° 615 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2006.

76) A fojas 491 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 8205/2005 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 01 de julio de 2005, sobre compraventa suscrita entre Lucette Vivianne Marcell Kiessling Davison y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

77) A fojas 497 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 6225/2008 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 29 de mayo de 2008, sobre alzamiento y cancelación suscrita entre Lucette Vivianne Marcell Kiessling Davison y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

78) A fojas 499 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 530 N° 627 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2006.



79) A fojas 501 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 13711/2005 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 06 de octubre de 2005, sobre compraventa suscrita entre Enrique Federico Vey Moyano y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

80) A fojas 506 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 9646/2008 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 01 de julio de 2008, sobre alzamiento y cancelación suscrita entre Enrique Federico Vey Moyano y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

81) A fojas 509 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 98 N° 120 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2006.

82) A fojas 510 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 17736/2005 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 27 de diciembre de 2005, sobre compraventa suscrita entre Inmobiliaria e Inversiones PFB S.A. y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

83) A fojas 515 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 7108/2010 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 15 de junio de 2010, sobre compraventa suscrita entre Inmobiliaria e Inversiones PFB S.A. y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

84) A fojas 517 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 725 N° 857 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2006.

85) A fojas 519 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 15197/2005 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 03 de noviembre de 2005, sobre compraventa suscrita entre Jorge Silvestre Valdés Lyon y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

86) A fojas 525 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 2524/2011 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 23 de febrero de 2011, sobre compraventa suscrita entre Jorge Silvestre Valdés Lyon y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

87) A fojas 527 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 167 vuelta N° 207 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2006.

88) A fojas 528 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 12569/2005 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 15 de septiembre de 2005, sobre compraventa suscrita entre Eduardo



Juan Luis Corradini Kerbernhard y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

89) A fojas 536 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 10374/2007 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 30 de julio de 2007, sobre alzamiento y cancelación suscrita entre Jorge Silvestre Valdés Lyon y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

90) A fojas 539 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 567 N° 702 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2005.

91) A fojas 540 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de escritura pública, repertorio N° 4154/2006 de la 48 Notaría de Santiago de fecha 06 de abril de 2006, sobre compraventa suscrita entre Andrea Nella Ferrando Miranda y Huilo Huilo Desarrollo Inmobiliario Limitada.

92) A fojas 545 y siguientes del cuaderno de documentos, copia de mandato especial otorgado por Andrea Nella Ferrando Miranda a Magaly Cecili Miranda Horta, de fecha 01 de febrero de 2006, repertorio N° 625/2006 de la 22 Notaría de Santiago.

93) A fojas 547 del cuaderno de documentos, copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 271 N° 323 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año 2006.

Otros medios de prueba:

Se trajo a la vista causa Rol N° 21.529, seguida en la sección del crimen del Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Panguipulli, seguida por el delito de usurpación, causa que se inició el día 09 de octubre de 2003 mediante querella presentada por Agrícola Carranco Limitada en contra de quienes resultaren responsables por alteración de los deslindes y usurpación en el predio de su dominio denominado Parcela Z-3, donde se habría alterado el deslinde sur con el río Lipinza y Poniente con el Lago Pirihueico, afectando una superficie de 20 hectáreas.

Causa en la que a fojas 28 y siguientes, se hizo parte como tercero independiente la Sociedad Agroforestal Pirihueico. Además, en la causa rolan una serie de declaraciones de testigos, a fojas 42 y siguientes, rola acta de inspección personal del tribunal; a fojas 66 y siguientes, rola informe emitido por Carabineros de Panguipulli en cumplimiento a orden de investigar emanada del tribunal; a fojas 61 y siguientes, rola informe emitido por el Director Regional Zona Sur del Servicio Nacional de Geología y Minería; a fojas 73, se declaró cerrado el sumario; a fojas 74 se decretó el sobreseimiento temporal de la causa; a fojas 80, rola resolución dictada por



la I. Corte de Apelaciones de Valdivia con fecha 06 de diciembre de 2004, que confirma el sobreseimiento temporal decretado.

A fojas 845, en el segundo otrosí de su presentación la parte demandante, solicitó tener presente en esta etapa de cumplimiento la prueba rendida en el juicio principal. Misma solicitud, que realizó en el otrosí de la presentación de fojas 858.

Inspección Personal del Tribunal

A fojas 845, se solicitó la inspección personal del tribunal, la que se realizó con fecha 14 de diciembre de 2015 por el Juez Titular de la época señor Cristián Rodrigo Rojas Collao, y cuya acta y respaldo fotográfico rolan a fojas 1066 y siguientes.

Testimonial

A fojas 921, rola declaración de don Hugo Atala Castillo Alam, quien legalmente examinado declaró, sobre el primer hecho a probar, que no sabía que se habían hecho obras para restituir el estado original del predio, y si es que se hubiesen hecho igualmente se requieren hacer obras, se requiere hacer limpiezas del río Lipinza, ya que se encuentra embancado en varias partes, y sucio por árboles y troncos, también se requiere hacer una obra de recuperación de terrenos anegados y para restituir el estado original del río se requiere hacer una especie de empalizada para volver las aguas al estado original.

Repreguntado, respondió que sí hay que retirar un dique que se construyó años atrás, que es el causante del desvío de las aguas y con respecto a las obras civiles totales a parte del retiro hay que generar otro dique que encause las aguas hacia el río Lipinza y realizar una limpieza del cauce del río que se encuentra sucio, para que no se produzca otro embotellamiento, y se genere la salida del río hacia sectores que no debiese producirse; que actualmente las aguas del río escurren hacia la laguna Calcaen, no siendo su cauce natural, al no ser el cauce natural se generó varios rebalses del nuevo cauce generando sectores de inundación en época de alta cota de agua, por eso que la única forma de volver las aguas a su cauce natural tiene que ser a través del encausamiento de las aguas y desvío de éstas, el encausamiento solo puede producirse limpiando el cauce natural del río Lipinza y redireccionando a través de obras civiles, como son la construcción de una barrera la cual no permita que el agua siga su curso actual y se redireccione hacia su curso natural, con respecto a la envergadura dijo no saber precisarla ya que la dinámica del río Lipinza en época invernal es muy caudalosa ya para ello debiese hacerse un estudio



de caudal para determinar la mejor obra a construir y que a su vez no sea algo que influya la pristinidad del sector.

Al punto de prueba número dos, declaró que partiendo de la base que era necesario restituir el cauce original las obras serían generación de un dique y sacar el dique actual, el valor de la obra no podría dar un monto ya que no conoce la magnitud de éstas, además no es especialista en el tema; que respecto a la limpieza del cauce del río Lipinza, donde las obras serían la extracción de todo material grueso que se encuentra en el cauce y en algunas partes retirar puntos de embancamiento el largo a intervenir son aproximadamente 3.700 metros y el costo de la extracción, la cual debiese hacerse de manera manual, estaría bordeando los trescientos a cuatrocientos millones de pesos, y la cantidad de tiempo necesario dependerá de la cantidad de horas hombre invertidas; que debe hacerse, además, obras de recuperación de suelo y vegetación y ello corresponde específicamente 1.600 metros de cauce que corren desde el punto donde se encuentra el dique actual hasta la laguna Calcaen, donde deben hacerse zanjaz de infiltración y obras que permitan que las aguas se encuentren en el sector donde puedan escurrir hacia la laguna Calcaen o en su defecto hacia el lago Panguipulli, actividad que igual debe hacerse de forma manual, siendo aproximadamente un monto que puede fluctuar dependiendo de un estudio que debiese hacerse para determinar la magnitud del daño siendo un mínimo de doscientos millones y un máximo de seiscientos millones de pesos, por otro lado, además, se encuentran sectores que se anegan en épocas de lluvia, no siendo su estado original y esos sectores también deberían tener obras de recuperación para que la vegetación existente, especialmente las del género nothofagus no mueran al cabo de ciertos años por la falta de oxígeno en épocas invernales en sus raíces, además, se debe generar un enriquecimiento del sector plantando especies del mismo género, especialmente, en lo que es el cauce actual del desvío del río Lipinza, lo que puede ratificar porque estuvo en el sector, pero no tiene datos fidedignos, no tiene una cuantificación para decir un monto preciso.

Repreguntado el testigo, dijo que las obras a ejecutar en el río Lipinza la longitud del tramo es de 1.600 metros y las obras a ejecutar son zanjaz de infiltraciones y escurrimiento para drenar y posteriormente trasladar hacia ese cauce tierras de relleno para generar suelo y después proceder a plantar con especies nativas; que es difícil calcular el valor de la obras que señaló, porque no se puede determinar a ciencia cierta la cantidad de



metros cúbicos de relleno que hay que trasladar, sin embargo, las demás obras que son las menos onerosas el valor total estaría en un rango entre los veinte a ciento ochenta millones como máximo, sin poder valorar el relleno ya que debe estar sin aguas.

Con respecto a la letra b), punto número uno, dijo que sí hay menoscabo, debido básicamente a la generación de terrenos inundados los cuales pierden valor comercial al no poder generar proyectos inmobiliarios y de turismo que predominan en el sector, se inundan por el desborde excesivo del río Lipinza, los sectores inundados abarcan el total cerca de 140 a 150 hectáreas, ubicadas en el sector por el lado este curso natural del río Lipinza el oeste la Laguna Calcaen y el Lago Pirihueico en alguna parte y el sur en la laguna Turbio Chico y grande.

Al punto dos, declaró que el avalúo comercial es variable, los valores de hectáreas fluctúan desde cuatro millones a ciento cincuenta millones, en el terreno materia de autos debería estar entre diez y veinte millones.

Al punto cuatro, agregó que la unidad de cálculo es la hectárea y metro lineal para las zanjas, los valores están medidos como base la tabla de CONAF y a eso se agrega los diferentes parámetros que para ese sector generan un aumento de precio.

A fojas 930 y siguientes, declaración de don Roberto Enrique Gesche Robert, quien legalmente examinado declaró, a la letra A), punto uno que estuvo ayer en el lugar donde se desvió el río Lipinza, recorrió gran parte de su cauce real y se pudo dar cuenta que no había un escurrimiento normal de agua, sino que estaban desviadas hacia el poniente, y lo que hay que hacer es desarmar el taco artificial que se hizo, que impide el normal escurrimiento de las aguas por el cauce original; debido a que el cauce original no ha funcionado por muchos años está desmalezado y lleno de árboles caídos, incluso sobre él hay un puente, el que es nuevo y que solo se justifica si haya necesidad de pasar de un predio a otro; que el desvío de las aguas hacia el oeste produjo una erosión sobre un cauce que los lugareños llaman zanjón seco y cárcavas de erosión en un terreno por donde las aguas bajaron naturalmente hacia la laguna Calcaen; que hay muestras de erosión en el terreno por las aguas que se derramaban en el cauce, lo que causa daño al suelo.

Contra interrogado, declaró que una sola vez fue al terreno, ayer, que fue con el abogado Marco de Améstica, con todos los demás testigos Hugo Castillo y el resto que están esperando declarar en el juicio.



Al punto número dos declaró que, la primera obra consiste en volver el río a su cauce original, que estima que ese trabajo solo se puede hacer a mano y con bueyes y su valor estimativo es de cien millones de pesos; la segunda obra consiste en recuperar hidráulicamente el lecho del río Lipinza y consiste en limpiar tres kilómetros y seiscientos metros, medidos en mapa, cuyo valor es de trescientos sesenta millones de pesos; el tercer trabajo consiste en recuperar los suelos erosionados en una longitud de mil seiscientos metros, reponiendo la capa vegetal que se perdió y es de unos seiscientos millones de pesos; se debe reponer el suelo perdido en las cárcavas de las distintas bifurcaciones que tomó el río en los últimos año reponiendo su capa vegetal, y el costo podría llegar a los tres millones de pesos. Los valores que mencionó eran estimativos y resultaron de la estimación visual de los volúmenes a mover por cada metro lineal multiplicados por las longitudes sobre los planos que tiene del lugar, que para hacer la evaluación definitiva de la reposición de los daños cree que es necesario hacer una topografía que señale detalladamente los volúmenes de materiales a sacar del cauce original y aquellos que van a constituir la reposición de los suelos y cree que el retiro del estero es parte de la limpia del estero; que los valores que entregó los da porque desde el año 1964 trabaja en la construcción de canales, defensas fluviales y obras hidráulicas en general y una de las cosas que les toca hacer frecuentemente a los ingenieros civiles es un trabajo que se llama reconocimiento y que constituye una primera etapa de un proyecto de construcción de obras civiles y en esa etapa toman antecedentes del terreno, visuales y fotográficos que complementan con antecedentes de carta geográfica, mapas, imágenes e imágenes satelitales y poder construir un primer informe de factibilidad y costo de una obra.

A la letras b), punto uno y dos, declaró que lo que pudo ver en terreno y recorrer en una buena parte son los suelos que estaban en discusión y que según antecedentes que le entregó don Marcelo Neculmán por instrucciones del abogado Marco De Améstica son 101,3 hectáreas según el expediente y, que además, según el expediente dice que se inundó 50 hectáreas dentro del predio Carranco por desborde de las aguas según el mapa, pero eso no lo vio, solo vio el desvío. Que en caso de que no se reparen los daños que se causaron en el terreno el valor comercial podría bajar considerablemente, sobre todo sí se dedica al turismo como aparentemente pretende el actual dueño, la hectárea recuperada debe costar unos cinco millones de pesos, por lo que las ciento cincuenta



hectáreas afectadas podrían tener un valor de setecientos cincuenta millones de pesos, valor que es estimativo, ya que en la misma zona ha habido transacciones a valores mucho mayor, como otras a menor valor, por lo que su estimación obedece a la belleza natural que tiene el lugar, su cercanía a Pirehueico y el auge que últimamente ha tenido hacia zona de vegetación natural.

A fojas 934 y siguientes, rola declaración de don Rodrigo Pedro Esteban Verdugo Navarrete, quien legalmente examinado, declaró sobre la letra A), punto uno, que bajo su punto de vista como arquitecto y su especialidad en proyectos de ecoturismo, cree que sí habría que restituir áreas o sectores dentro del gran sector comprendido en el problema, entre esos, bajo su punto de vista primero el tema de recuperar el caudal del río Lipinza, no solo por la belleza escenográfica que debe tener el río, sino que también por la factibilidad de desarrollo fluvial a un posible proyecto de pesca, que es lo que desarrolló como ante proyecto en algún momento; lo otro que amerita una restitución es el sector entre laguna Calcaen y las lagunas Turbio Chica y Grande por las horadaciones generadas por el cambio que tuvo el flujo del río que salió por todos lados, en distintas direcciones, en general las direcciones iban hacia el sector oriente hacia el río Lipinza retornado hacia ese lado, en ese sentido es el suelo en esos sectores el que se vio dañado, que pueden haber otros daños, pero como no son de su área no puede comentar.

Repreguntado, el testigo declaró que el informe que obra en el expediente él lo elaboró, que se desarrolló entre el año 2011 y como entrega final el 2012, es un trabajo hecho en terreno y cuatro veces recorrió todo el terreno, y una vez concluido el proyecto volvió a ir al terreno, el cual conoce hace catorce años.

Contra interrogado, declaró que la última vez que recorrió el terreno fue con ocho personas, fue don Marco De Améstica, Roberto Monroy, Jefe de Operaciones de COFOMAP, un ayudante que no conoce, él, Roberto Gesche y el resto de los testigos que declaran en el juicio.

A la letra b), punto uno, declaró que existe un daño en el predio en los tramos que mencionó, específicamente en el tramo del río Lipinza en cuestión, el menoscabo está en que le bajó el potencial original que tiene el lugar para desarrollo de ecoturismo, y en el caso por las características de belleza para un proyecto boutique o alojamiento turístico y actividades relacionadas al ecoturismo y que se acerca mucho al hotel explora, en cuanto a la valorización del entorno, el dimensionamiento va porque la



inversión se ve aumentada al tener que restituir los daños del lugar, el nivel de inversión del anteproyecto que ejecutó habla de alrededor de un millón quinientos mil dólares, pero a ello habría que sumarle el mejoramiento, recuperación por los daños del entorno.

Contra interrogado, declaró que lo que tiene entendido que los perjuicios se generaron dentro de la etapa de los últimos diez años, desconoce el detalle, ya que su presencia en el lugar fue solo por el anteproyecto.

Al punto dos, declaró que su conocimiento de los valores de la subdivisión de los terrenos del sector de media hectárea varía entres los quince y los veinticinco millones, y cree que a lo menos vale tres millones de dólares, ya que es parecido a un proyecto que desarrolló en el loteo bosque los renovales para Huilo Huilo Desarrollo Turístico.

Al punto tres, declaró que por el potencial y belleza del lugar un proyecto de elite o boutique de ecoturismo, que es lo único viable en el lugar, tiene que ser algo más fino y exclusivo, por lo que las utilidades de un proyecto de esas características anualmente deben ser trescientos o cuatrocientos millones de pesos en un mercado nacional y con un mercado internacional eso debe aumentar.

A fojas 937 y siguientes, declaración de don Carlos Alberto Castro Neira, quien juramentado, declaró respecto a la letra a) punto uno, que en primer lugar hay que hacer remoción de troncos y biomasa de grueso calibre existente en el lecho del Lipinza por un tramo aproximado de tres kilómetros y medio, posterior a ello remover los diques existentes que posibilitaron el desvío del río, en tercer lugar efectuar obras de desviación o construir un dique de desviación que evite que las aguas del Lipinza sigan el actual brazo artificial que conduce hacia la laguna Calcaen, seguido efectuar el relleno del brazo artificial y posteriormente reforestarlo, esas son las obras tendientes a recuperar la condición natural y original del área sub lite, todo lo que le consta porque ha estado presente en el área y ha evaluado la situación y tiene cierta calidad que le permite pronunciarse al respecto, estuvo presente en el lugar entre el año 2008 y 2009, realizó una cartografía que vincula los hechos con la situación que describe, en la oportunidad recorrió junto a otros profesionales el brazo artificial, hasta la zona donde se encuentran los diques de maderos que provocan el desvío del río Lipinza, conjuntamente recorrió el río Lipinza y en la misma oportunidad toda la zona interior comprendida entre el río Lipinza y el lago Pirihueico abarcando toda la zona afectada, le acompañaron en el trabajo



Hugo Castillo profesional del área forestal y cartografía y Germán Salazar experto en sistema de información geográfica, parte del trabajo en gabinete consistió en análisis de imágenes de áreas que permitió reconocer que el citado brazo artificial no existía antes de la ejecución de las obras de desviación del río Lipinza.

Contra interrogado, respondió que las obras de desviación se hicieron aproximadamente en el año 2003, y le consta porque hay una querrela o demanda al respecto.

Al punto número dos, declaró que los trabajos de remoción de troncos y biomásas de grueso calibre del río Lipinza abarcarían tres kilómetros y medio de largo estimando un ancho de cincuenta metros promedio, con un avance en faena manual apoyada con bueyes para provocar el menor impacto en el medio ambiente, unos cincuenta metros de avance lineal por día, se pueden estimar veinte semanas de trabajo, equivalente a quinientos cuarenta millones; las obras de remoción del dique existente que obstruye el libre paso del Lipinza puede alcanzar una cifra de veinticinco millones de pesos, seguidamente la construcción de diques sobre el brazo artificial que corre hacia la laguna Calcaen podrían implicar cincuenta millones de pesos, las últimas dos acciones también deberán ser ejecutadas en forma manual con apoyo de cuadrillas con bueyes o caballos posibilitando el menor impacto en el medio ambiente; en cuarto lugar las obras de relleno del brazo artificial podría implicar unos ochenta mil metros cúbicos de tierra para una extensión de uno coma seis kilómetros con un ancho promedio de cincuenta metros y una profundidad de medio a un metro, en ese caso se hablo de unos doscientos veinte millones de pesos, las actividades de reforestación que siguen a continuación del relleno del brazo artificial implican unos diez millones de pesos, utilizando una planta promedio de ochenta centímetros de altura, que complementario a esas actividades corresponde valorizar las actividades de construcción de vías de acceso a las obras de un mínimo impacto, que permita el tránsito de personal y equipamiento y también obras de reforestación en sectores afectados por las inundaciones en donde el bosque existente sufrió deterioro por la germinación y regeneración natural del recurso, producto de las inundaciones, últimas acciones que se pueden valorizar en cincuenta millones de pesos.

Contra interrogado, el testigo respondió que la visita la efectuó entre los años 2008 y 2009 acompañado de las personas que ya mencionó, y que la última visita la realizó el día de ayer 29 de enero de 2014 para efectuar la revisión del área y si las condiciones evaluadas anteriormente se mantenían



de igual forma, en la oportunidad estuvo presente personal de la sociedad agrícola Carranco S.A. y otros profesionales entre los que se encontraba Hugo Castillo, el resto de los asistentes no los conocía por sus nombres, pero son los profesionales que han prestado o prestan en la actualidad asesoría a la demandante; que desconoce si las personas que fueron a la visita eran testigos en la causa, porque no son personas que conozca.

A la letra b), punto uno, declaró que efectivamente el predio sufrió menoscabo y desvalorización comercial producto del taponamiento del río Lipinza de la obstrucción del estero seco, de la creación del brazo artificial, de los distintos desagües que se produjeron con ocasión de las obras de la demandada, de la afectación de la flora del área afectada y en general de las inundaciones que ello ocasiona en forma permanente en algunos sectores y en forma temporal en otros; que por efecto de lucro cesante estima una cifra cercana a los mil millones de pesos solo en actividades de índole turística; la valorización de la pérdida del potencial agro la dejaría para una evaluación con mayor profundidad debido a que es necesario desarrollar estudios de suelo; que los daños competen a las áreas directamente afectadas como así también a las áreas contiguas dentro del mismo predio, que podrían llegar a ciento cincuenta hectáreas.

Contra interrogado, el testigo declaró que las valorizaciones son estimaciones responsables que son avaladas por ser profesional del área forestal y cuenta con la competencia para pronunciarse sobre ellas.

Informe de peritos.

A fojas 845, la parte demandante solicitó la realización de informe de peritos.

A fojas 1.100 y siguientes, rola informe emitido por el Ingeniero Civil señor Pablo Andrés Baraño Díaz.

A fojas 1.181 y siguientes, rola informe pericial emitido por el perito señor Sergio Cortés Williamson. A fojas 1401 y siguientes, el perito vino en complementar la prueba pericial. A fojas 1415 y siguientes, el perito vino en adjuntar documentos que forman parte de la pericia.

NOVENO: Que la parte demandada vino en rendir la siguiente prueba:

Documental

1) A fojas 779 y siguientes, informe emitido por el Ingeniero Agrónomo señor José Marambio Avaria.

2) A fojas 789 y siguientes, informe técnico sobre uso de terrenos conformados por el Delta del Río Lipinza, elaborado por el Ingeniero



Forestal señor Gerardo Ludwig Schilling, a petición de Maderas Pirihueico S.A., al cual se adjuntaron los siguientes anexos: I.- Delta Río Lipinza, Lago Pirihueico. II.- Delta río Lipinza, Lago Pirihueico. III.- Plano con fotos y curva delta río Lipinza, lago Pirihueico.

3) A fojas 861, copia autorizada de carta dirigida con fecha 04 de diciembre de 2013, por don Oscar Marcel Droguett Iturra, Jefe Provincial de la Provincia de Valdivia CONAF a don Jaime Lecaros Concha, representante legal de Forestal Pirihueico S.A.

4) Set de tres fotografías autorizada ante Notario.

Inspección Personal del Tribunal

A fojas 865, se solicitó la inspección personal del tribunal, la que se realizó con fecha 14 de diciembre de 2015 por el Juez Titular de la época señor Cristián Rodrigo Rojas Collao, y cuya acta y respaldo fotográfico rolan a fojas 1066 y siguientes.

Informe de peritos.

A fojas 865, la parte demandante solicitó la realización de informe de peritos.

A fojas 1.100 y siguientes, rola informe emitido por el Ingeniero Civil señor Pablo Andrés Baraño Díaz.

A fojas 1.181 y siguientes, rola informe pericial emitido por el perito señor Sergio Cortés Williamson. A fojas 1401 y siguientes, el perito vino en complementar la prueba pericial. A fojas 1415 y siguientes, el perito vino en adjuntar documentos que forman parte de la pericia.

Testimonial

A fojas 956 y siguientes, rola declaración de don Benjamín Errázuriz Sotomayor, quien legalmente examinado declaró al segundo punto de prueba, que en esa zona de pre cordillera de la región de Los Ríos se habla de un valor de cien mil pesos la hectárea, el sector que llega hasta el lago Pirihueico en una puntita el terreno va entre dos brazos de un río que cae al lago, es un terreno húmedo que juega con las alturas del lago ya que hay períodos en que pasa bajo el agua; el valor comercial debiera valer lo que dice para el que lo compre dejarlo para generaciones futuras, conoce ello porque ha trabajado por 28 años haciendo corretajes agrícolas y de ganado en la actual región de Los Ríos y por ese motivo conoce el precio de las propiedades agrícolas, en ese sector no ha hecho corretajes, no se efectúan transacciones en las zonas cordilleranas, son grandes propiedades que están pocas manos, pero sabe lo que valen las propiedades en esa zona.



Repreguntado, el testigo respondió que, los terrenos no tienen acceso por tierra, porque no hay camino, lo que se puede ver en las fotografías de Google Earth.

Contra interrogado, respondió que, si conoce el lugar donde está el predio objeto del juicio, ha pasado muchas veces en el transbordador del lago Pirihueico; que no conoce específicamente el predio sobre el que caen las indemnizaciones, solo lo ha visto en las fotografías aéreas, vio una fotografía aérea en que está demarcada el área, e ignora si son suelos especiales o de Google Earth, se las mostró el testigo Gerardo Ludwig.

A fojas 958 y siguientes, rola declaración de don Heriberto Osvaldo Siebert Werner, quien legalmente juramentado declaró sobre el segundo punto de prueba que, conoce el terreno objeto del litigio y en su calidad de Ingeniero Forestal y consultor forestal de muchos fundos grandes de la cordillera, fundos particulares con bosques nativos y el hecho de ser consultor externo del Fundo Pirihueico hace que lo haya recorrido muchas veces, es un fundo que conoce muy bien y también ha recorrido en varias veces el sector en litigio, por esa razón y desde el punto de vista forestal maderero ese sector no tiene valor, tiene un valor cero y eso lo fundamenta en que ese sector está cubierto por humedales, especies arbustivas mirtáceas y bosques de roble de muy poco valor comercial, porque están en sitios con muchas restricciones y la infraestructura necesaria para alguna gestión maderera es mucho más costosa que el producto que se puede sacar, por lo que el valor forestal maderero es cero.

Repreguntado el testigo, dijo que no ha realizado ningún informe técnico sobre el uso del terreno conformado por el sector en litigio.

Contra interrogado, respondió que las asesorías que prestó a Agroforestal Pirihueico fueron asesorías forestales, que tienen que ver con planes de corta a la CONAF, cartografía y temas de ordenación de bosques.

Al tercer punto de prueba, declaró que, el coincidente con lo que afirmó, el valor de los frutos es cero, el extraer frutos de ese bosque va a tener un valor mucho mayor que el valor de los frutos, por lo tanto, es cero.

Repreguntado, declaró que ese sector está reconocido ante la CONAF con una capacidad de uso w VIII, lo que significa que es un suelo de altas restricciones y esas restricciones implican que la CONAF, basándose en la Ley Forestal y en la Ley de Medio Ambiente no va a permitir inversión alguna, y por lo tanto se trata de sector de suelos de protección; que piensa que es posible desarrollar en el sector en litigio algún tipo de turismo científico, observación de aves, para lo cual se necesitaría



algún tipo de senderos elevados y puntos de observación tipo palafitos por las crecidas de las aguas y no conoce ningún algún desarrollo que haya hecho en el sector la Forestal Neltume en sitios parecidos, dentro del delta hay otros sitios parecidos al sector que está en litigio y no conoce que se hayan realizado actividades turísticas por Forestal Neltume.

Contra interrogado, el testigo señaló que si ha oído hablar del proyecto conservación biológica Huilo Huilo, dijo que la silvicultura que se realiza en el Fundo Pirihueico es con apego a los procesos naturales y que es muy preocupada y cuidadosa del medio ambiente en general y sabe evaluar los bosques de acuerdo al cuidado que se tenga del cuidado ambiental en la gestión; que el cuidado ambiental en lo fundos de Agroforestal Pirihueico está en un primer plano y no puede decir lo mismo de la gestión de los bosques de Forestal Neltume.

Al punto de prueba número cuatro, declaró que a su conocimiento no hay daño ecológico que se pueda reconocer y medir, y se refiere al daño ecológico a algún daño producido por el ser humano en los últimos cincuenta años, lo que le consta en su calidad de Ingeniero Forestal Silvicultor y consultor externo del año 1984 y su especialidad es el manejo de bosque nativo.

A fojas 962 y siguientes, declaración de don José del Rosario Marambio Avaria, quien legalmente juramentado, al segundo hecho a probar declaró que, el avalúo comercial de un predio en general está determinado por condiciones edáficas, ecológicas de ubicación y posibles frutos a obtener del bien en cuestión, en el caso de este predio tiene una situación muy particular dado que por su origen de ser un suelo que predomina desde el punto de vista geológico en su mayor parte los horizontes B y C que en particular son de muy escaso valor por la baja fertilidad que tienen y el horizonte A que es el más importante está determinado por una escasa presencia de material fino que permite el arraigamiento de planta determina el valor productivo del suelo, por consiguiente dada la naturaleza y composición del ecosistema existente en el predio cuestión representado principalmente por una formación de matorrales y bosque con predominio de mirtáceas especies pertenecientes a la familia de mirtáceas y solo una vegetación arbóreas no superior al diez por ciento del total de la formación vegetal, estima que el valor comercial del predio está representado fundamentalmente por los suelos VII y VIII vale decir, en especial clase VIII de protección no aptos para la explotación comercial, por consiguiente el valor del suelo del predio sería cercano al



avalúo fiscal y por la ubicación del predio en cuanto a la cercanía del lago su valor también estaría limitado por el hecho de las fluctuaciones de cota del lago que son muy superiores a los tres metros, los sectores cercanos a la ribera del lago quedan una parte del año inundados, ese hecho también limita el valor comercial; un tercer factor que también debe tenerse presente en el valor comercial es la condición topográfica del terreno, porque un terreno más bajo que los sectores aledaños al río Lipinza no están en una cota a los menos seis metros más alto, ese hecho dificulta la construcción de caminos, encarece los costos en la eventual explotación de sectores con vegetación arbórea que ante todo deben contar con plan de manejo y corta de CONAF; que la mayor parte del bosque de mirtáceas es un bosque que debería ser protegido para mantener el equilibrio del ecosistema existente, por lo tanto el valor de la hectárea de terreno debe ser señalado por Impuestos Internos que corresponden al avalúo fiscal, todo lo que le consta porque en su calidad de Ingeniero Agrónomo de profesión y como tal ha trabajado más de cuarenta años en la zona como tasador y también se ha desempeñado como perito judicial, su experiencia profesional ha sido larga, se desempeñó como profesor de la Universidad Austral y decano de la facultad de Ciencias Agrarias y su experiencia se refleja en más de cuatro mil tasaciones y fue contactado por el abogado Patricio Sanguinetti para hacer un informe del predio en cuestión, por lo tanto, lo visitó.

Repreguntado, dijo que el informe de fojas 779 y siguientes, él lo confeccionó.

Al tercer punto de prueba, declaró que el predio está ubicado en un sector cordillerano, que en su mayor parte está constituido por mirtáceas cuyas especies principales son la pitra arrayanes, luma, temo y otros arbustos, que en su opinión pueden tener una antigüedad de más de cuatrocientos años sin haber sufrido alteraciones, especies que no tienen valor comercial; que para recorrer el sector existe una senda que es imposible recorrer con vehículo porque no da el ancho ni las características para hacerlo, y lo que pudo apreciar en las fotos aéreas es que no ha habido alteración del ecosistema existente, por consiguiente no ha habido usufructo no frutos que hayan podido ser objeto de comercialización.

Repreguntado, declaró que en el sector comprendido entre los distintos brazos del río Lipinza no ha sido objeto de ningún tipo de explotación ya sea comercial o del estudio del ecosistema; que en el lugar existen dos lagunas conocidas como laguna Turbia Chica y Laguna Grande, las cuales tienen en su lado Norte una vegetación herbácea permanente



formada por especies en su mayor parte de bajo nivel nutritivo, que corresponden a plantas propias de humedales, lo cual es un indicador que en alguna época del año esos sectores quedan cubiertos bajo el agua, y en esos sectores ni siquiera es posible el desarrollo de una formación de especies como lo indicaba el bosque de mirtáceas, las diferencias de cotas del lugar donde están las lagunas, que están dentro del lugar donde se realizó el informe están próximas al lago y de acuerdo a antecedentes de la dirección de aguas la subida de cotas del lago en ese sector en alguna épocas del año es superior a la diferencia de cotas donde están las lagunas y el lago Pirihueico, y por lo tanto el sector es susceptible de inundaciones.

Contra interrogado, contestó que en el informe no cita a la Dirección de Aguas, en el informe lo que hace es un estudio de aproximación del terreno en relación con las alturas o cotas del terreno en relación con la altura del lago, señala la altura medida el 29 de marzo del 2010, era de 604 metros sobre el nivel del mar y de ahí señaló precisamente crecidas del lago Pirihueico sobre seis metros pueden inundar o dejar bajo el agua sectores importantes cubierto con vegetación arbustiva y arbórea.

En cuanto al punto número cuatro, declaró que no existen daños ecológicos en el inmueble afectado.

A fojas 966 y siguientes, declaración de don Gerardo Ludwig Schilling, quien legalmente juramentado, al segundo punto de prueba declaró que, en su calidad de ingeniero forestal se le solicitó que hiciera un reconocimiento y una evaluación del área, para poder desarrollar un trabajo, tuvo que hacer un estudio cartográfico y vegetacional del área objeto del litigio y recorrió el lugar, se hicieron calicatas para determinar el tipo de terreno y del estudio pudo concluir que se trata de un terreno muy plano con casi cero porcentaje de pendiente y que se encuentra a nivel de la cota media del lago Pirihueico y la vegetación que ahí se encuentra la dividió en tres categorías, una que es tipo pradera con cortaderas pantanosas y aguas interiores, después un sector cubierto por especies exclusivas de pantanos, especialmente, pitras arbustivas o arbórea, que es propia de terrenos húmedos con napas freáticas muy altas y que toleran períodos prolongados con sus raíces bajo el agua y el tercer tipo forestal corresponde al roble, raulí, coigüe, especie que se encuentra a la orilla del río Lipinza por presentar estas riberas una pequeña cota o altura sobre el resto del terreno, no más de un metro, permite que se desarrollen esas especies de alto valor y la distribución de ese tipo forestal va en paralelo a los ríos y en gran parte de esa superficie no podría ser utilizada por las propias leyes forestales que no permiten la



corta de menos de veinte metros de la ribera de un río; en resumen las áreas de pitra no tienen valor comercial, salvo la leña; en el caso del roble, raulí y coigüe hay aproximadamente cuarenta hectáreas que podrían ser utilizadas, pero dada la distribución y cercanía con el agua hacen difícil y onerosa la extracción; que determinó que las aguas por constituir un delta muy frágil el cual sufre anegamiento todos los años por la crecida del río Lipinza y por la crecidas del lago Pirihueico esas están avaladas por estudios de ENDESA en los estudios de impacto ambiental para la represa Neltume, quienes han registrado cotas con variaciones de hasta ocho metros de variación de nivel del lago Pirihueico, eso produce que se inundan todas las riberas del lago y en especial el delta del río Lipinza. Cree que el valor de la madera es cercano a cero, ya que los costos de extracción son más altos que los beneficios de la explotación; que no cree que los terrenos sean aptos para otro uso como agrícola o parcelas de agrado, porque se inundan, según los testimonios de estudios de ENDESA y fotografías que encontró en una Hostería de Puerto Pirihueico donde se ve el agua hasta el techo de las casas, hay más un valor ecológico que comercial.

Repreguntado el testigo, dijo que el informe de fojas 789 y siguientes lo realizó.

Al punto de prueba número tres, declaró que no tiene uso agrícola o forestal, ni se pueden hacer explotaciones forestales y por corresponder a un suelo muy frágil y debido a las inundaciones periódicas no permiten instalar construcciones de ningún tipo, el único margen de playa es pequeño baja mucho sedimento y junquillo, la parte turística es poca, el suelo es muy frágil solo sería avistamiento de aves, ya que las lagunas son de anidificación de aves, los que toleran muy poco la presencia humana, ellas se ahuyentan con el ser humano.

Al punto de prueba número cuatro, dijo que de acuerdo a la visita no hay daño ecológico, no hay indicios de que haya sucedido algo, el único punto de acceso es peatonal hacia el delta, es por un antiguo puente de palos redondo que no permite el tránsito de vehículos y no hay evidencia de permanencia humana o de cercos o talas y la única huella que existe está casi cerrada por la naturaleza y en base al estudio de las fotografías del año 1973 a la fecha no se aprecia variación de la cobertura vegetal, lo que significa que no se ha hecho uso del terreno, corresponde a un ecosistema absolutamente natural y virgen sin rastros de tránsito humano.



DÉCIMO: Que una de las defensas de la parte demandada fue alegar en el primer otrosí del escrito de fojas 744 y siguientes la prescripción extintiva de las acciones indemnizatorias deducidas por la demandante, respecto a ella para resolverla se tendrá en consideración lo dispuesto en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, el cual establece que “No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las excepciones de prescripción, cosa juzgada, transacción y pago efectivo de la deuda, cuando ésta se funde en un antecedente escrito, podrán oponerse en cualquier estado de la causa, pero no se admitirán si no se alegan por escrito antes de la citación para sentencia en primera instancia, o de la vista de la causa en segunda”. En consecuencia a lo establecido en la norma antes mencionada la excepción opuesta por la demandada debe ser desestimada, por cuanto se está en la etapa del cumplimiento del fallo de la sentencia definitiva dictada en la presente causa, la cual acogió la acción de reivindicación y dio por establecida la existencia de perjuicios en el actor, teniendo ésta etapa procesal solo por objeto determinar la forma de hacer la entrega del retazo reivindicado y la determinación del monto de los perjuicios dados por establecidos, no pudiendo controvertirse el hecho de la procedencia del cobro de los mismos, a través de la prescripción, ya que se estima que dicha facultad precluyó al terminar la etapa declarativa en el presente juicio, haciendo presente que en la acción que motivó la apertura de la presente causa ya se alegaba la existencia de perjuicio, restando solo en la presente etapa de cumplimiento la determinación del monto, siendo por ende la excepción deducida improcedente.

DÉCIMO PRIMERO: Que de acuerdo con lo discutido en esta etapa de cumplimiento lo primero que correspondía determinar era la necesidad de realizar nuevas obras para que opere la restitución conforme a derecho del predio, y en el caso de ser ello afirmativo cuales eran esas obras y valor de éstas.

En ese sentido, como prueba para la determinación del hecho de realizar obras para que opere la entrega del predio sub lite, se cuenta con la declaración de los cuatros testigos de la parte demandante, quienes fueron legalmente examinados y dieron razón de sus dicho, destacándose el hecho que todos manifestaron conocer el lugar, y estuvieron contestes en la circunstancia de que para que opere una restitución del predio se requieren realizar una serie de obras, siendo dichas declaraciones plena prueba al respecto, ello de acuerdo a lo dispuesto en la regla número dos del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, declaraciones que no fueron



controvertidas por ningún otro antecedente que obra en el expediente, e incluso haciendo presente que la parte demandada no rindió prueba respecto a dicha circunstancia, debiendo considerarse incluso que al momento de evacuar el traslado respectivo vino en allanarse a la entrega del predio, siempre cuando solo implicare la toma material por parte de la demandante, indicándose, a su vez, que ante el evento de determinarse realizar obras, la ejecución sean supervisadas por un perito, o bien la ejecución de obras como destrucción de puentes o remoción de cercos quede entregado a su parte, ello a fin de que a su respecto no existiese un cobro excesivo por parte de la contraria.

DECIMO SEGUNDO: Que dado por establecido el hecho de la necesidad de ejecutar obras, corresponde determinar que obras corresponde ejecutar, y para ello los antecedentes que se consideran son la prueba rendida en la etapa de cumplimiento del fallo, y los antecedentes ponderados en la etapa declarativa del presente juicio, especialmente lo que dice relación con la inspección personal del tribunal de 23 de enero el año 2010, como el peritaje, y en la especie se estableció el hecho que el hecho de la ocupación efectuada por la demandada, donde se destaca la construcción de un puente por el cual ésta accedía al retazo reivindicado, siendo a juicio del suscrito necesario disponer su destrucción o desarme. En cuanto a la ejecución de las otras obras civiles de mayor envergadura que solicita la demandante, es un hecho no discutido de acuerdo con los antecedentes que obran en la causa, como el expediente criminal tenido a la vista, lo constatado en las inspecciones personales del tribunal realizadas en los años 2010 y 2015, la declaración de los testigos presentados por la demandante que se ejecutaron obras que alteraron el curso normal del río Lipinza histórico el cual desemboca en el lago Pirihueico, y que para los efectos de ésta causa se identifica como la rama este, ello también queda claramente establecido en el peritaje elaborado por el señor Sergio Cortés Williamson, peritaje que al respecto se le dará pleno valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a probar dicha circunstancia, ya que ello se encuentra contestes con las otras pruebas que obran en carpeta judicial, como el peritaje elaborado en la etapa de discusión del fallo por don Dionel Zegpi Pons, las dos inspecciones personales del tribunal y la declaración contestes de los cuatro testigos de la parte demandante, y ello pese a los cuestionamientos efectuados por la parte demandada, en cuanto a que de la descripción de la pericia la segunda visita del terreno realizada entre los días 22 al 26 de



enero de 2016 no participó el perito, sino su equipo de apoyo, ya que si bien es cierto que el objetivo de la prueba pericial es que el experto designado informe y haga las visitas en terreo ésta segunda visita solo fue un complemento de la visitas de los días 14 y 15 de diciembre donde participó personalmente el perito, además, de dejar todo debidamente documentado y registrado con las fotografías que se acompañan, razón por lo que si bien es legítimo el cuestionamiento, ello no le quita su mérito probatorio en esa parte al peritaje, ya que lo observado se condice con el resto de las pruebas que obran en el expediente, no desvirtuándose dichas hechos establecidos por la demandada. Por lo anterior, entonces dicho peritaje sumado a lo declarado por los testigos de la demandante, permiten dar por cierto el hecho que como obras a ejecutar, además, de la destrucción del puente construido por la demandada, es necesario la remoción del dique existente ubicado aguas arriba del río Lipinza y que consiste en un enrocado de piedras, la remoción de la especie de isla formada entre el dique existente aguas arriba y el sector donde el río Lipinza vuelve a tomar su curso normal hacia la llamada rama este y la recuperación de la rama este desde el punto de existencia del segundo dique (que corresponde al lugar donde el río Lipinza vuelve a tomar su curso original), hasta dos mil metros lineales en dirección al puente construido por Agroforestal Pirihueico (aguas abajo de la rama este del río Lipinza), obras que se estiman que corresponde realizara con el objeto de eliminar la existencia de todo obstáculo que impide el normal escurrimiento del río Lipinza histórico que se desemboca en el lago Pirihueico, estimando que las obras antes mencionadas permitirán a la demandante recuperar de manera cierta el retazo reivindicado y poder ejercer los actos de señor y dueño que les permite el derecho de dominio reconocido en la presente causa.

En cuanto al valor de ejecución de dichas obras civiles, los antecedentes o elementos probatorios con los que cuenta el tribunal, dicen relación principalmente con la apreciación que han hecho los testigos presentados por la parte demandante, como también del informe pericial emitido por don Sergio Cortés Williamson, haciendo presente que respecto de las apreciaciones hechas por los testigos no se le puede otorgar mérito probatorio, por cuanto ello escapa al rol que cumplen los testigos dentro de un juicio que es declarar sobre hechos que han percibidos por sus sentidos, por lo que dichas estimaciones no serán consideradas. Y en lo que respecta a la apreciación efectuada por el perito, con respecto al monto que éste estableció corresponde observar que dicha información tiene una data de



más de tres años, además, ella se calculó en base a todos los trabajos que él había indicado en su informe en el acápite 4 de Análisis técnico, punto II de los daños ocasionados, respecto de los cuales solo se consideró realizar los indicados en el párrafo anterior, por lo que los montos indicados, solo sirven de referencia, ello a fin de hacer una regulación prudencial de ellos, estimándolos en la suma de \$400.000.000,- (cuatrocientos millones de pesos).

DÉCIMO TERCERO: Que en cuanto a los perjuicios sufridos y de acuerdo con lo establecido en la sentencia definitiva dictada en la presente causa en el motivo cuarenta y tres, se dio por establecido el hecho que los perjuicios sufridos por la demandante dicen relación con la tenencia material hecha por la demandada, y en relación con los perjuicios sufridos la demandante por concepto de daño emergente reclamo el monto de las obras civiles necesarias a ejecutar para recuperar el uso del retazo reivindicado, la desvalorización del terreno y por lucro cesante los frutos que dejó de percibir.

En cuanto al daño emergente, en el ítem de costos de las obras civiles se estará al monto señalado en el motivo anterior.

En lo que dice relación a la desvalorización del terreno, la parte demandante se valió de la prueba testimonial, donde los testigos estuvieron contestes en el hecho que efectivamente el terreno sufrió una desvalorización comercial ello en base a la intervención que había realizado la parte demandada, por lo que al ser las declaraciones contestes y dar razón de sus dichos se tendrá por establecido dicha circunstancia, sin embargo, en cuanto al monto de la desvalorización que señalaron no serán consideradas, por cuanto el hacer apreciaciones o emitir opiniones, es algo que no compete a los testigos, razón por lo que no serán consideradas. Así las cosas, entonces, como elemento probatorio para hacer la determinación respectiva solo se cuenta con el informe pericial emitido por el señor Sergio Cortés Williamson, informe respecto del cual se hace presente que tiene una data de tres años, además, se observa que en la determinación de la desvalorización que el perito hace incluye 50 hectáreas, ello en base a la alegación que hizo la demandante, cuestión que el suscrito no comparte, porque solo debe considerarse el retazo que se reivindicó y que corresponde a 101,3 hectáreas, por cuanto la sentencia cuyo cumplimiento se conoce fue clara en establecer que los perjuicios son como consecuencia de la detentación material que hizo la demandada, y por ende solo refiere al retazo reivindicado no pudiendo extenderse a terrenos aledaños, por lo que



no se le puede otorgar un pleno valor probatorio. Además, respecto al valor del precio de la hectárea lo efectúa en base a los documentos acompañados por la demandante, consistente en compraventas de terrenos aledaños, cuestión que si bien es un antecedente serio a considerar, debe también ponderarse las otras pruebas rendidas en la presente causa, como por ejemplo el informe pericial emitido por el señor Pablo Baraña, donde se da por establecido el hecho que el terreno reivindicado no tiene aptitud agrícola, no forestal, el cual pese a los cuestionamientos de la parte demandante, se le dará pleno valor probatorio, ya que éste se encuentra en armonía con otras pruebas de la causa, específicamente los documentos acompañados por la demandada, esto es, el informe emitido por CONAF, y el informe elaborado por el Ingeniero Forestal señor Gerardo Ludwig Schilling informe emitido por el Ingeniero Agrónomo señor José Marambio Avaria, informes que tiene valor probatorio por cuanto las personas que los emitieron los ratificaron a través de sus respectivas declaraciones testimoniales; así también, se debe tener presente que ya quedó establecido que la demandada no hizo ningún tipo de explotación forestal en el terreno, circunstancias que a juicio del suscrito debe ponderarse para hacer una determinación en primer lugar del valor de la hectárea y luego determinar la desvalorización, por lo que la determinación del valor por hectárea que ha hecho el perito no será considerado, porque se estima que no se ajusta a los antecedentes de la presente causa, hecho que incluso es aceptado o más bien está acorde con las propias alegaciones de la demandante, la cual valora el precio de la hectárea en la suma de cinco millones de pesos, que a juicio de éste sentenciador es un monto razonable y acorde con los antecedentes que obran en autos, sobre todo teniendo presente el hecho que todos los antecedentes y pruebas tiene varios años, por lo que en justicia se estima que las regulaciones de los montos deben ser prudenciales de acuerdo a lo discutido y pedido por las partes, siendo así las cosas el valor de la hectárea se cuantificará en la suma de cinco millones de pesos, y solo se hará el cálculo en base a la cabida reivindicada como ya se señaló, considerando eso sí como desvalorización del terreno el porcentaje señalado por el perito, esto es, un 20% del valor de las 101,3 hectáreas, es decir, la suma de \$101.300.000.- (ciento un millón trescientos mil pesos).

En cuanto al lucro cesante, la parte demandante a través del documento acompañado a fojas 379 y siguientes, especificaciones técnicas del proyecto Lodge Lipinza, ruta circuito del pescador Huilo Huilo, como la



declaración de la persona que lo elaboró don Rodrigo Pedro Esteban Verdugo Navarrete, que en el lugar de la litis la demandante tenía desarrollado un proyecto ecoturístico, hecho que se debe considerar para efectos de determinar el lucro cesante, ya que dicha inversión de haberla ejecutado le hubiese producido una serie de frutos civiles, no existiendo a juicio del suscrito ningún elemento probatorio rendido en forma legal que permita hacer una determinación de las posibles ganancias a obtener, y ello porque si bien en el informe pericial de don Sergio Cortés Williamson se hace una determinación, ella fue ejecutada por un asesor del propio perito, y por más que éste haya declarado que hacía suyas las observaciones y determinaciones de su asesor, no emanó de él, razón por lo que en el apartado relativo al lucro cesante y que dice relación con el proyecto lodge de pesca no será considerado. Además, como ya se señaló se dio por establecido que el predio no tiene aptitud ni agrícola ni forestal, según informó el perito señor Barañao, informe al cual se le dio pleno valor probatorio, como ya se razonó. Por último, cabe hacer presente que los documentos acompañados por la demandante, y que fueron referidos en el motivo octavo apartado de documentos de los números uno a cuarenta y siete y el número cuarenta nueve, dan cuenta de la existencia de proyectos ecoturísticos en la zona. En base a ello, y siendo un hecho cierto que sí el retazo reivindicado hubiese estado en poder de la demandante era absolutamente viable la ejecución del proyecto turístico en la zona, por cuanto con los otros documentos acompañados que dicen relación con una serie de inmuebles que posee en la zona la demandante, ésta tenía la capacidad económica para ejecutar el proyecto cuya existencia se acreditó, en consecuencia de ello corresponde determinar una cantidad prudencial a resarcir por concepto de lucro cesante, la que de acuerdo a los antecedentes que obran en la presente causa se fijarán en la suma de \$200.000.000.- (doscientos millones de pesos).

Por lo anterior, y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 48, 144, 160, 170, 231 y siguientes, 309 y siguientes, 341, 342 y siguientes, 356 y siguientes, 403 y siguientes, 409 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 582, 890 y siguientes, 904 y siguientes, 1698 del Código Civil, resuelvo:

EN CUANTO A LAS OBJECIONES DE DOCUMENTOS:

I.-) Que **se rechazan**, sin costas, las objeciones de documentos deducidas por la parte demandante a fojas 836 y en el primer otrosí del escrito de fojas 875 y siguientes.



EN CUANTO AL FONDO:

II.-) Que, **se rechaza** la excepción de prescripción extintiva deducida por la parte demandada, en el primer otrosí del escrito de fojas 744 y siguientes, por considerarla improcedente en la etapa de cumplimiento del fallo.

III.-) Que, la restitución material del retazo reivindicado debe ser completa, libre de todo ocupante o trabajadores o dependientes, libre de gravámenes o prohibiciones; y para tal efecto, se deberán realizar las siguientes obras civiles:

a.) la destrucción del puente construido por la demandada;

b.) la remoción del dique existente ubicado aguas arriba del río Lipinza y que consiste en un enrocado de piedras,

c.) la remoción de la especie de isla formada entre el dique existente aguas arriba y el sector donde el río Lipinza vuelve a tomar su curso normal hacia la llamada rama Este.

d.) la recuperación de la rama Este desde el punto de existencia del segundo dique (que corresponde al lugar donde el río Lipinza vuelve a tomar su curso original), hasta dos mil metros lineales en dirección al puente construido por Agroforestal Pirihueico (aguas abajo de la rama Este del río Lipinza). Obras que deberán ser ejecutadas por la demandante, con cargo a la cantidad que por concepto de daño emergente se determinará en el numeral siguiente.

IV.-) Que, la demandada deberá pagar a la demandante las siguientes indemnizaciones:

Daño emergente:

a.) La suma de **\$400.000.000.-** (cuatrocientos millones de pesos), por concepto de ejecución de las obras civiles indicadas en el numeral III.) precedente.

b.) La suma de **\$101.300.000.-** (ciento un millón trescientos mil pesos), por concepto del desvalor comercial del retazo reivindicado.

Lucro cesante:

La suma de **\$200.000.000.-** (doscientos millones de pesos), por concepto de los frutos que la demandante con mediana inteligencia pudo percibir si hubiese tenido el retazo reivindicado en su poder.

V.-) Que, las sumas mandadas a pagar deben ser debidamente reajustadas conforme a la variación que experimente el índice de precios al consumidor, o índice que le reemplace, por el periodo que va entre el mes anterior a octubre de 2007 (mes en el cual se notificó la demanda) y hasta



aquel anterior en que ocurra el pago real y efectivo, y con más los intereses corrientes para operaciones reajustables, por el mismo período.

VI.-) Que, no se condena en costas a la demandada por no haber sido totalmente vencida.

Notifíquese por cédula a las partes.

Del Rol Civil N° C-7.808-2007.

Dictó don **CARLOS GUILLERMO AGUILAR HERNÁNDEZ**, Juez Titular.

En Panguipulli, a veintitrés de Diciembre de dos mil diecinueve, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.

A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>