

PROCEDIMIENTO : ORDINARIO DE MAYOR CUANTÍA
MATERIA : ACCIÓN REIVINDICATORIA
DEMANDANTE : SOCIEDAD YIRIES ABUHADBA S.A.
DEMANDADO : SOCIEDAD SAN PÍO X LTDA.
ROL : C-2341-2021

_____/

Antofagasta, diecinueve de mayo de dos mil veintitrés.

VISTO Y CONSIDERANDO.

PRIMERO: Que, con fecha 13 de octubre de 2021, comparece don Fernando Fernández De la Cerda, abogado, con domicilio en calle Latorre 2580 oficina N°402, de la ciudad de Antofagasta, en representación de la sociedad **Inmobiliaria y Comercial Yiries Abuhadba S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, con domicilio en calle Sucre N°651, oficina 201 de la ciudad de Antofagasta, e interpone acción reivindicatoria en contra de la **Sociedad Comercial y de Inversiones San Pío Limitada**, persona jurídica del giro de su denominación, representada por don Gabriel Alejandro Acevedo Zambrano, factor de comercio, ambos con domicilio en calle Condell N 2.642-2.644 de la ciudad de Antofagasta.

Funda su demanda afirmando que la demandante es dueña del inmueble ubicado en calle Sucre N°632 de la ciudad de Antofagasta, que deslinda, AL NORTE, calle de su ubicación; AL SUR, con Agazzi Chozzoni; AL ORIENTE, con Jorge Segundo Marín; y AL PONIENTE, con Lorenzo Solnier, Tránsito Fraga y una faja de terreno ubicada al lado naciente de la propiedad más arriba individualizada, que mide setenta y dos y medio centímetros de frente por dieciocho metros de fondo y a contar de estos dieciocho metros hasta los cincuenta y dos metros de fondo, que el fondo total, con una anchura de un metro cuarenta y cinco centímetros y cuyos deslindes son; AL NORTE, con calle Sucre; AL SUR, con la sucesión Agazzi; AL



ORIENTE, con propiedad de don Jorge Segundo Garín, y AL OESTE, con propiedad de la sucesión vendedora.

La inscripción de dominio a nombre de la demandante, se encuentra inscrita a fojas 4757 v, N° 4693 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

Mediante escritura pública de fecha 20 de agosto del año 2019, en el oficio notarial de don Sergio Recabarren González, la demandada adquirió el inmueble ubicado en calle Condell N° 2642 al 2644 de la ciudad de Antofagasta, que mide ocho metros diez centímetros de frente por veinticuatro metros de fondo y deslinda: AL NORTE, con sucesión de don Juan de Dios Cabello; AL SUR, con Santi Caruso Cali; AL ORIENTE, con Santi Caruso; y AL PONIENTE, con calle Condell.

Adquirió dicho inmueble por compra que hizo a don Juan Castillo Ahumada. El dominio a favor de la demandada respecto del inmueble, antes individualizado, consta a fojas 4607v número 6818 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2019.

El inmueble de propiedad de la demandada colinda, en su deslinde sur con la propiedad de la demandante.

La demandada se encuentra actualmente ocupando un retazo del inmueble de propiedad de la demandante, específicamente al fondo del sitio, específicamente 160 m² (17,40 metros de largo por 9,20 metros de ancho), donde se construyó un inmueble de 5 pisos, que es colindante al inmueble ubicado en calle Condell N° 2642 al 2644 de esta ciudad.

El inmueble donde se encuentra la construcción de la contraria, es de propiedad del actor.

Los hechos descritos resultan claramente un atentado contra la propiedad de la sociedad que representa, ya que la demandada ha ejercido actos que importan desconocimiento del derecho de dominio legalmente constituido sobre el inmueble a



reivindicar, toda vez que la demandada ocupó parte del terreno, a sabiendas que era ajeno.

En cuanto a los fundamentos de Derecho cita los artículos 582, 670, 889 y 895 del Código Civil.

Solicita, por tanto, tener por interpuesta demanda de acción reivindicatoria de bien inmueble, en contra de la demandada, ya individualizada, acogerla a tramitación y, en definitiva declarar la reivindicación del retazo del bien inmueble, ya señalado en autos, que se encuentra en posesión de la demandada, proceder a la restitución a su legítimo dueño, el demandante, todo con expresa condenación en costas.

RECTIFICACIÓN DE DEMANDA.

Con fecha 03 de enero de 2022, la parte demandante rectifica la demanda, indicando que por un error involuntario, en la demanda se indica 160 m3, debiendo indicarse 160 m2, ya que las dimensiones del inmueble, como se indican en los autos, son lineales. En efecto, las dimensiones del inmueble son en metro cuadrado.

En razón de lo anterior, donde dice: "específicamente al fondo del sitio, específicamente 160 m3 (17,40 metros de largo por 9,20 metros de ancho), donde se construyó un inmueble de 5 pisos, que es colindante al inmueble ubicado en calle Condell N° 2642 al 2644 de esta ciudad", debe decir: "específicamente al fondo del sitio, específicamente 160 m2 (17,40 metros de largo por 9,20 metros de ancho), donde se construyó un inmueble de 5 pisos, que es colindante al inmueble ubicado en calle Condell N° 2642 al 2644 de esta ciudad".

SEGUNDO: Que, con fecha 26 de abril de 2022, comparece don Alexis Leonardo Paiva Paiva, abogado, en representación de la parte demandada, todos domiciliados, para estos efectos, en esta ciudad, en calle Condell N°2642 al 2644,



comuna de Antofagasta, quien contesta la demanda solicitando su rechazo, con costas.

Rechaza, en forma total y categórica, la efectividad de los fundamentos de hecho y de derecho invocados en la demanda de acción reivindicatoria, por no configurarse los requisitos legales para ello y, en particular, niega que su representada haya construido un inmueble de cinco pisos, en un retazo de la propiedad de la parte demandante, que su representada se encuentre ocupando una parte del terreno de la actora, a sabiendas que es ajeno y que su representada haya ejercido actos que importan un desconocimiento del derecho de dominio legalmente constituido sobre el inmueble a reivindicar.

El actor alega ser dueño del inmueble de calle Sucre N°632 de la ciudad de Antofagasta, rol de avalúo fiscal N°877-033, comuna de Antofagasta, mientras que su representada, es dueña del inmueble ubicado en calle Condell N°2642 al 2644, de esta ciudad, Rol N°877-27, comuna de Antofagasta.

Según texto expreso de la demanda, "El inmueble de propiedad de la demandada colinda, en su deslinde sur con la propiedad de la demandante. Es del caso, que la demandada se encuentra actualmente ocupando un retazo del inmueble de propiedad de la demandante, específicamente al fondo del sitio, específicamente 160 m² (17,40 metros de largo por 9,20 metros de ancho), donde se construyó un inmueble de 5 pisos, que es colindante al inmueble ubicado en calle Condell N° 2642 al 2644 de esta ciudad".

Según lo anterior y conforme consta en los certificados de dominio vigente acompañados por el actor, el inmueble de calle Sucre N°632 de la ciudad de Antofagasta, deslinda, "AL SUR, con Agazzi Chozzoni", mientras que el inmueble de Condell N° 2642 al 2644 de esta ciudad, deslinda "AL SUR, con Santi Caruso Cali".



Como puede advertirse, no existe referencia alguna sobre las dimensiones de dicho deslinde sur y, por tanto, carece de sustento legal la afirmación hecha por el actor, en cuanto al supuesto retazo ocupado ilegalmente por el demandado.

Respecto a la existencia de una construcción de cinco pisos, que es colindante al inmueble ubicado en calle Condell N°2642 al 2644 de esta ciudad, que habría sido ejecutada por su representada, ello no es efectivo, pues todo lo construido y edificado en este inmueble, fue hecho por los anteriores dueños, don Juan Rubén Castillo Ahumada y doña Blanca Rosa Ahumada Ortiz, quienes, adquirieron la totalidad de los derechos y acciones, equivalentes al 100% del derecho de dominio, en los años 1987, 1996 y 2007, inscribiéndose su dominio, a fojas 1.169, N°1.328, año 1987, a fojas 3.040, N°4.225, año 1996 y a fojas 3.128, N°3.582, año 2007, todas, del Registro de Propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

Desde el año 1987 y hasta el día 19 de agosto de 2019, don Juan Rubén Castillo Ahumada y doña Blanca Rosa Ahumada Ortiz, habían ejercido su legítimo derecho de dominio sobre éste, sin clandestinidad ni vicios de ninguna especie y, a partir del día 19 de agosto de 2019, con motivo de la celebración del contrato de compraventa entre éstos y su representada, que consta en la escritura pública, de fecha 20 de agosto de 2019, otorgada en la Primera Notaría de Antofagasta, ante el notario público interino don Sergio Recabarren González, ésta, como nueva dueña, ha ejercido su legítimo derecho de dominio, igualmente, sin clandestinidad ni vicios de ninguna especie, situación que se mantiene hasta la fecha.

Por su parte, desde el 31 de mayo de 2016, la parte demandante es dueña del inmueble de calle Sucre N°632 de la ciudad de Antofagasta, según consta en la escritura pública



otorgada en esa fecha, en la Notaría de Antofagasta, de doña María Soledad Lascar Merino, que adquirió por compra que le hizo a doña Blanca Rosa Ahumada Ortiz, cuyo dominio estaba inscrito a fojas 2.569, N°2.843, del Registro de Propiedad del año 2009, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

Como puede advertirse, "INMOBILIARIA Y COMERCIAL YIRIES ABUHADBA S.A." es solamente dueña del inmueble de calle Sucre N° 632 de la ciudad de Antofagasta y, en ninguna circunstancia, es dueña de un supuesto retazo de terreno, de 17,40 metros de largo por 9,20 metros de ancho, ubicado al interior del inmueble de calle Condell N°2642 al 2644 de esta ciudad, de dominio único y exclusivo de su representada.

Consta en los contratos de compraventa señalados precedentemente que ambas partes, adquirieron sus respectivos inmuebles, como especie o cuerpo cierto, ad-corpus, en el estado en que actualmente se encontraban, que era conocida por los compradores, con todo lo edificado y plantado en éstos. Al respecto, el artículo 1.833 del Código Civil dispone que "Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio" y, agrega su inciso 2°, que "Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos; y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso 2.° del artículo precedente".

El día 31 de mayo de 2016, la parte demandante recibió conforme y a su entera satisfacción, el inmueble de calle Sucre N°632, de esta ciudad, encontrándose prescrita, a la fecha, las acciones legales para reclamar sobre sus deslindes y sobre las construcciones o edificaciones allí existentes,



según el artículo 1.834 del Código Civil, que fija un plazo de un año contado desde la entrega.

El artículo 889 del Código Civil define la reivindicación o acción de dominio, como aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de que no esté en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

Para su procedencia, los requisitos esenciales de la acción impetrada en autos, son: a) Que el actor tenga derecho de propiedad sobre la cosa que reivindica; b) Que esté privado o destituido de su posesión; y, c) Que se trate de una cosa singular determinada. Estos requisitos son copulativos, de manera tal que la ausencia de cualquiera de ellos, impide que la acción pueda ser acogida.

De la simple lectura de los requisitos de procedencia, en comparación con los propios hechos demandados en este juicio, se desprende que no se cumplen tales exigencias, toda vez que la pretensión del actor es obtener la reivindicación de un retazo de su propiedad de calle Sucre N°632, de la ciudad de Antofagasta, "específicamente 160 metros cuadrados", superficie que tendría 17,40 metros de largo por 9,20 metros de ancho, en donde se construyó un inmueble de cinco pisos, que es colindante al inmueble ubicado en calle Condell N°642 al 2644 de esta ciudad, no siendo factible acceder a lo pedido, pues la inscripción de dominio del actor, no proporciona ninguna información sobre la existencia de un supuesto edificio de cinco pisos, en su propiedad como, asimismo, estamos en presencia de la inexistencia absoluta de una inscripción registral que ampare su dominio sobre el mencionado retazo de 160 metros cuadrados.

La singularidad de la cosa reivindicada constituye un supuesto indispensable para que prospere una acción reivindicatoria, o sea, es de aquellos requisitos que determinan su éxito o procedencia, aclarándose por la



jurisprudencia que el aludido carácter singular se refiere a que el bien raíz, deba estar especificado de tal modo que no quepa duda alguna acerca de su individualidad, esto es, en términos que no sólo haga posible que la discusión y el conocimiento del tribunal se circunscriba a una cosa concreta y conocida, sino que, además, permita la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del actor.

Atendido el tenor literal de la demanda de autos, lo que se pretende reivindicar es exactamente un retazo del inmueble de calle Sucre N°632, de la ciudad de Antofagasta, de 160 metros cuadrados y, en consecuencia, corresponderá al demandante, acreditar esta circunstancia, esto es, que tal superficie, se encuentra dentro de dicho inmueble y que es ocupado ilegalmente por su parte.

En la especie, se requiere la indicación de aquellos hitos que permitan sostener que el retazo litigioso, efectivamente, se encuentra comprendido dentro del bien raíz del demandante, exigencia no se cumple, por tratarse de inmuebles distintos, que no tienen deslindes comunes y que fueron adquiridos, por ambas partes, respecto de doña Blanca Rosa Ahumada Ortiz, de manera que ninguno de los litigantes de autos, pudieron comprar y adquirir para sí, más derechos de los que les fueron vendidos, cedidos y transferidos por ella, según consta en sus respectivas inscripciones de dominio.

Alega en favor de su representada, la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de la litis, amparado en el artículo 2.492, inciso 1°, del Código Civil.

La posesión inscrita es un requisito de la prescripción (artículo 2.505 del Código Civil), sin embargo, cuando el título posesorio es la tradición, modo de adquirir derivativo, el titular del inmueble inscrito no sólo debe



probar su dominio sino, también, el de su antecesor que le transfirió o transmitió su derecho hasta llegar al antecesor que lo adquirió por un modo de adquirir originario.

En la especie, su representada es dueña del inmueble ubicado en calle Condell N°2642 al 2644 de esta ciudad, que mide ocho metros diez centímetros de frente por veinticuatro metros de fondo y que tiene los siguientes deslindes: AL NORTE, con sucesión de don Juan de Dios Cabello; AL SUR, con Santi Caruso Cali; AL ORIENTE, con Santi Caruso; y AL PONIENTE, con calle Condell, inscrito a su nombre, a fojas 4.607v, N°6.818 del Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

Consta en el certificado de dominio vigente acompañado a la demanda de autos, que su representada adquirió el mencionado inmueble, por compra que le hizo a don Juan Rubén Castillo Ahumada y a doña Blanca Rosa Ahumada Ortiz, por escritura pública, de fecha 20 de agosto de 2019, otorgada en la Primera Notaría de Antofagasta, ante el notario público interino don Sergio Recabarren González.

Su representada es un poseedor inscrito, sin violencia, clandestinidad y sin vicios fácticos ni jurídicos, especialmente, respecto de sus correctos deslindes con los predios colindantes y, en particular, con el inmueble de la parte demandante, por lo que, conforme a los documentos que acompañará a esta causa, se acreditará el dominio que detentaban los anteriores dueños, que le transfirieron su derecho hasta llegar al antecesor que lo adquirió por un modo de adquirir originario.

Consta en las copias de inscripciones de dominio de fojas 1.169, N°1.328, año 1987, de fojas 3.040, N°4.225, año 1996 y de fojas 3.128, N°3.582, año 2007, todas, del Registro de Propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, que don Juan Rubén Castillo Ahumada y doña



Blanca Rosa Ahumada Ortiz, adquirieron el mencionado inmueble, por escrituras públicas otorgadas en la ciudad de Antofagasta, con fecha 4 de octubre de 1996 y 16 de junio de 1987, en la notaría de doña Elvira Mary Brady Roche y de fecha 2 de agosto de 2005, en la notaría de don Héctor Basualto Bustamante, inscribiéndose su dominio, equivalente al 100% de derechos y acciones, sobre el inmueble de calle Condell N°2642 al 2644, comuna de Antofagasta, con la misma superficie y los mismos deslindes originales.

La parte demandante no puede pretender en este juicio, tener más derechos, de los que realmente, le fueron vendidos, cedidos y transferidos, por doña Blanca Rosa Ahumada Ortiz, por escritura pública otorgada en la ciudad de Antofagasta, ante la notario doña María Soledad Lascar Merino, con fecha 31 de mayo de 2016, respecto de un inmueble de calle Sucre N°632, comuna de Antofagasta, inscrito a su nombre, a fojas 4.757v, N°4.693, del Registro de Propiedad del año 2016, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, de lo cual, solo cabe concluir que son inmuebles, totalmente distintos y, por tanto, la acción reivindicatoria interpuesta en estos autos, es improcedente, por falta de las exigencias legales para acogerla y por haber operado, en favor de su representada, la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio alegada precedentemente.

En este caso, la prescripción no actúa como modo de adquirir sino como medio de prueba, pues su objeto es facilitar la prueba del dominio.

Sin perjuicio de las alegaciones precedentes y no obstante que la parte demandante, no ha alegado una superposición de inscripciones sobre un terreno determinado o sobre un retazo de su inmueble de calle Sucre N°632, comuna de Antofagasta, de una superficie específica de 160 metros cuadrados, la demandada invoca en su favor, la jurisprudencia



de la Excma. Corte Suprema de Justicia, emanada de su sentencia, de fecha 3 de julio de 2007, dictada en la causa Rol N°6651-2005, que concluyó que "...ante una superposición de inscripciones sobre un terreno determinado, debe dilucidarse cuál de ellas prevalece y al efecto, en presencia de dos poseedores inscritos, teniendo el actor sólo una posesión teórica, que le da su inscripción; y ostentando por otra parte el demandado una inscripción que la une a una posesión material real y efectiva del inmueble, deberá rechazarse la demanda, porque la ficción que conlleva la posesión inscrita no puede sustraerse de un elemento fáctico de realidad que viene dada por la posesión entendida en los términos señalados en el artículo 700 del Código Civil, determinada como un conjunto de actos que constituyen el ejercicio de un derecho".

TERCERO: Que, con fecha 29 de mayo de 2022, el apoderado de la parte demandante evacúa el trámite de la réplica, confirmando todos y cada uno de los argumentos expresados en la demanda de autos.

CUARTO: Que, con fecha 01 de junio de 2022, el apoderado de la parte demandada evacúa el trámite de la dúplica, sin agregar nada más a lo ya señalado en su escrito de contestación de demanda.

QUINTO: Que a objeto de acreditar sus pretensiones, la parte demandante allegó al proceso los siguientes elementos de convicción:

I.- DOCUMENTAL. Folio 1.

1.- Copia de inscripción de dominio de fojas 4757v N° 4693 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, correspondiente al año 2016, respecto del inmueble ubicado en calle Sucre N° 632 de la ciudad de Antofagasta.



2.- Copia de inscripción de dominio de fojas 4607v N° 6818 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta del año 2019, correspondiente al inmueble ubicado en calle Condell N° 2642 al 2644 de la ciudad de Antofagasta.

II.- TESTIMONIAL. Folio 76.

1.- GUILLERMO CARLOS MADARIAGA FUENZALIDA. Contador externo y perito judicial.

El testigo, legalmente juramentado, declara respecto del punto de prueba N°1 que si existe la compraventa que efectivamente se hizo el año 2016 aproximadamente en mayo, donde la inmobiliaria compró la propiedad y hubo intervención de un banco. Respecto de los deslindes, la escritura dice exactamente que el metraje a fondo son 52 metros y se midió con una guincha y faltaban como 7 metros y al fondo se nota que hay una construcción que sobresale de la propiedad colindante, ahora cómo le consta, señala que en los años 80 o 90 trabajó con Juan Castillo, que era uno de los dueños antiguos de esa propiedad y trabajaba en una oficina de contabilidad y esta oficina era en línea recta, no había un ala izquierda mirando desde el frente, por eso le consta.

Refiere que, posteriormente a la compraventa, se empezó a ofrecer el terreno con el objeto de poder arrendarlo, y ahí es donde se midió y se dieron cuenta de que faltaban metros, al revisar se da cuenta que existe una construcción anexa posterior a las construcciones originales. En una escritura antigua del año 1952 también habla de un fondo de 52 metros, por eso tiene la precisión que faltan metros. Se refiere a Sucre 632 y la sociedad anónima, una inmobiliaria.

Su profesión es contador externo. Que, nunca ha efectuado un estudio de orden jurídico. Que, no ha realizado un estudio técnico en materia de topografía, construcción civil o arquitectura. Que, no ha visto si en los últimos 4



años, desde agosto de 2019, se ha construido o se construyó un edificio de 5 pisos.

En cuanto al punto de prueba N° 2 señala que al fondo de la propiedad existe una construcción anexa estimadamente de 4 por 9 aproximadamente, está hacia el lado del metraje suyo respecto de la escritura.

Que, observó esta ocupación a la cual refiere en 2018, ahí le tocó medir y se dio cuenta de ello. Que, claramente se ve que esta es una construcción adicional.

Esta construcción adicional está hecha de vigas de fierro cerrada con bloques aparentemente con fines ocupacionales de aproximadamente 5 pisos.

La propiedad de Sucre 632 tiene una superficie aproximada de 500 metros. Que, los deslindes de esta propiedad son: al norte, 10 metros, al sur, 10 metros, al oriente 52 metros, y al poniente aproximadamente 52 metros. Que, desconoce el rol de avalúo de la propiedad de Sucre 632.

Que, cuando se compró en mayo de 2016 ya estaba construido el edificio de 5 pisos al cual refiere.

Que, desconoce en qué fecha se compró el terreno de la construcción colindante.

III.- INFORME PERICIAL. Folio 97.

Con fecha 04 de noviembre de 2022, Makarena Andrea Albanes Ramos, Arquitecto, Perito Judicial designado en estos autos, agrega informe pericial.

En el mismo, se concluye lo siguiente: "Según la actual ocupación que tiene cada propiedad se puede determinar las siguientes superficies de terreno: Sucre 632: 409,01 m²; Condell 2644: 202,5 m².

La propiedad ubicada en Sucre 632 - Rol 877-33, según sus escrituras, indica un fondo de 52 metros, en la actualidad, la propiedad tiene un fondo de 44,12 m, con un



frente de 8,41 m y un contra frente de 9,82 m, estos últimos dos datos que no vistos en escrituras.

Se recomienda, para este caso, realizar una Modificación de Deslindes, trámite que se realiza en la Dirección de Obras pertinentes y busca regularizar los deslindes que difieren entre lo existente y lo indicado en escrituras.

La propiedad ubicada en Sucre 632 - Rol 877-33, No posee deslindes en común con la propiedad ubicada en Condell 2644 - Rol 877-27, ambas de la ciudad de Antofagasta.

Respecto de las cabidas, por los antecedentes que se tenían a la vista, ninguna de las propiedades está infringiendo la norma e incluso de la manera correspondiente, se pueden seguir ampliando las obras existentes, Se recomienda la regularización ante DOM de las obras existentes sin Recepción Final".

SEXTO: Que la parte demandada, rindió la siguiente prueba:

I.- DOCUMENTAL: Folio 46 y 68.

1.- copias de inscripciones de dominio del inmueble de calle Condell N°2642 al 2644, comuna de Antofagasta, de Fojas 1.169, N°1.328, año 1987; de Fojas 3.040, N°4.225, año 1996; y, de Fojas 3.128, N°3.582, año 2007, todas correspondientes al Registro de Propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

2.- Certificado de dominio vigente del inmueble de calle Condell N°2642 al 2644, de esta ciudad, a nombre de "SOCIEDAD COMERCIAL Y DE INVERSIONES SAN PIO LIMITADA", a fojas 4.607v, N°6.818 del Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

3.- Certificado de hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar del inmueble de calle Condell N°2642 al 2644, de esta ciudad.



4.- Copia de la escritura pública, de fecha 20 de agosto de 2019, otorgada en la notaría de Antofagasta, de don Sergio Recabarren González.

5.- Certificado de avalúo fiscal del inmueble ubicado en calle Condell N°2642 al 2644, de esta ciudad, Rol N°877-27, comuna de Antofagasta.

6.- Certificado de avalúo fiscal del inmueble ubicado en calle Sucre N° 632 de la ciudad de Antofagasta, Rol N°877, comuna de Antofagasta.

7.- Copia de catastro público existente en el Servicio de Impuestos Internos, referido a inmuebles de calle Sucre N°632 (rol de avalúo fiscal N°877-033) y de calle Condell N°2642 al 2644 (rol de avalúo fiscal N°877-27), ambos, de la comuna y ciudad de Antofagasta.

II.- TESTIMONIAL.

1.- JUAN ENRIQUE ROJAS FIGUEROA. Arquitecto.

El testigo, legalmente juramentado, declara al punto de prueba N° 3 que, sabe, por haber desarrollado la habilitación de un local comercial en el inmueble rol de avalúo 877-27, ubicado en calle Condell 2644 de Antofagasta, que este inmueble no colinda en absoluto con el rol de avalúo 877-33 propiedad del demandante, por lo que no es posible que el demandado lo haya ocupado o lo haya utilizado.

La propiedad rol 877-33, no tiene mayor cabida que la indicada en las planchetas de impuestos internos y de la Municipalidad de Antofagasta.

La propiedad del demandante tiene su acceso por la calle Sucre que es perpendicular a la calle Condell.

El demandado no ha construido ni está construyendo un edificio de cinco pisos en la propiedad de Sucre, como es posible apreciar actualmente. Toda construcción y máxime una edificación de cinco pisos de altura, debe tener un permiso municipal para poder ejecutar. Ha podido estar personalmente



en la zona a raíz del proyecto de habilitación que está desarrollando y ha podido verificar que no se está construyendo ningún edificio en la propiedad de calle Sucre.

Aclara que, "plancheta", es un término técnico, se refiere a un documento que refleja o grafica la disposición planimétrica de los sitios o lotes que conforman una manzana o un sector de una ciudad. En la plancheta aparecen los roles de avalúo, pueden aparecer numeración municipal y en algunos casos los deslindes particulares de los sitios o lotes.

2.- FERNANDO RODRIGO ARANCIBIA SILVA. Empresario en construcción.

El testigo, legalmente juramentado, declaró al tercer punto de prueba que, Inmobiliaria San Pío, no ha construido ni se encuentra construyendo en dicho lugar y es el lugar que alude a la pregunta, expone esto porque se desarrolla en el área de la construcción y presta servicios relacionados a ella a Inmobiliaria San Pío Limitada.

A mediados del año 2019, visitó la propiedad de numeración 2642 al 2644 de la calle Condell de la ciudad de Antofagasta, el rol de avalúo es el 877-27, cuenta con esa información, debido a que tuvo a la vista la plancheta o documento del Servicio de Impuestos Internos en donde aparece claramente definida la propiedad. No encontrando o detectando irregularidades ya que dicho documento verifica la exactitud de sus deslindes. Recuerda también que lo anterior lo expuso claramente al Gerente General de la Inmobiliaria San Pío. Aclara esto último ya que dicha sociedad por intermedio de su Gerente General, requirió directamente que evaluara la situación de ese inmueble, verificara deslindes, así como también una revisión general de la infraestructura existente.

Resumiendo y contestando directamente la pregunta, es imposible que exista ocupación ilegal de aquel lugar en cuestión.



La dirección de la propiedad del demandante es calle Sucre N° 632 de la ciudad de Antofagasta, también cuenta con el rol de avalúo de dicha propiedad y que es 877-33, debido a que en dicho momento de la visita tuvo a la vista la plancheta de impuestos internos ya que debía verificar deslindes, fue uno de los roles que aparecía cercanos a la propiedad sin deslinde con ella.

Inmobiliaria San Pío, no ha construido edificio alguno en propiedad del demandante, siendo su última visita a la ciudad de Antofagasta dentro de los primeros 10 días del mes de agosto del año 2020.

El demandado no ocupa franja de terreno alguna del demandante.

SÉPTIMO: OBJETO DE LA CONTROVERSIA. Que, el examen de los libelos rectores enseña que la discusión central radica en discernir si la demandada se encuentra en posesión material de un retazo del inmueble de propiedad de la demandante, específicamente en la parte del fondo del sitio, correspondiente a 160 metros cuadrados (17,40 metros de largo por 9,20 metros de ancho), donde habría construido un inmueble de 5 pisos; y si producto de lo anterior, se encuentra en la necesidad jurídica de restituirlo.

OCTAVO: EN CUANTO A LA TACHA DE TESTIGO. Que, el apoderado de la parte demandada, dedujo tacha en contra del testigo de la parte demandante, don Guillermo Carlos Madariaga Fuenzalida, por la causal de inhabilidad contemplada en el artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, indicando que por los dichos del testigo, se desprende que tiene absoluta ignorancia o desconocimiento sobre los hechos del presente juicio, que no tiene ningún estudio de topografía, que no conoce el lugar en conflicto del presente juicio y solo conoce de escrituras de manera que carece de la idoneidad e imparcialidad para



declarar en este juicio, por lo tanto, solicita que esta tacha sea acogida, en definitiva.

NOVENO: Que, el apoderado de la parte demandante solicita rechazo de la tacha, ya que toda alegación formulada no dice relación con la tacha. Efectivamente la tacha del Código de Procedimiento Civil citado dice relación a la imparcialidad, tema que no tiene ninguna vinculación frente al supuesto desconocimiento del testigo respecto de los hechos controvertidos. Obviamente el tema de conocimiento o desconocimiento de los hechos dicen relación con la ponderación de la prueba que en definitiva deberá realizar el tribunal, pero dado lo anterior no configurándose la causal alegada esta debe ser desestimada.

DÉCIMO: Que, cabe solo desestimar la pretensión de inhabilidad, puesto que se ausenta evidencia seria destinadas a justificar que el declarante posee interés de naturaleza patrimonial en la resulta del pleito. Asimismo, el fundamento de la tacha impetrada por el apoderado del demandado, no se relaciona con la causal legal esgrimida, puesto que sólo ha señalado que el testigo carece de conocimiento acerca de los hechos sobre los que declara, lo que ciertamente no se relaciona ni identifica con la exigencia del tipo legal.

Por consiguiente, la presente tacha será desestimada, tal como se consignará en definitiva.

UNDÉCIMO: EN CUANTO AL FONDO. Que, para la adecuada solución del asunto sometido a nuestro conocimiento, resulta pertinente discurrir en torno a las instituciones jurídicas relevantes para dirimir la procedencia de la acción reivindicatoria que recae sobre un bien corporal inmueble, en contexto que la discusión se cimbra en torno a la concurrencia de sus requisitos propios, como en cuanto a la existencia de derechos en favor de la demandad que impiden acoger la pretensión y ello determina vinculante las nociones



de dominio, posesión, tradición, prescripción adquisitiva y reivindicación, de modo que tales acápites ocuparán las consideraciones siguientes.

DUODÉCIMO: Que, la ley retrata el dominio -desde un plano analítico-, como el derecho real en una cosa corporal para gozar, y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno (art 582 cc). Mientras que la doctrina -desde un plano cualitativo-, lo concibe como el más amplio derecho de señorío unitario y abstracto, que puede tenerse sobre una cosa.

En términos generales, el dominio tiene carácter absoluto, exclusivo y perpetuo, sin perjuicio que puede coexistir sobre la misma cosa, otros derechos reales y ellos fungen como limitaciones de aquel.

De su parte, la Constitución Política de la República, consagra la inviolabilidad y el régimen de limitaciones del derecho de propiedad (art 19 N°23 y 24 cpr).

Para la adquisición y transmisión del derecho real de dominio; además del acto constitutivo, es necesario un modo de adquirir, siendo el título, el antecedente que da posibilidad o vocación para adquirir el dominio y el modo de adquirir, es decir, el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del derecho a favor de una persona.

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, que opera mediante la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad o intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo (art 670 cc).

La prescripción adquisitiva, es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas por haberla poseído durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales (art 2492 cc).



Mientras la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir originario, ya que es independiente al derecho anterior de cualquier persona, la tradición es derivativa, ya que supone un derecho precedente que tenía otra persona.

Esta distinción no es baladí ya que en los modos de adquirir el dominio derivativos, para determinar el alcance, la fuerza y la perfección del modo, hay que considerar también si el derecho existía realmente en manos del que lo transfiere o transmite, ya que nadie puede transferir más derechos de los que tiene, de aquí que si el tradente no es dueño, no transfiere el dominio. Ahora bien, en este último caso, el adquirente de un bien que pertenecía al tradente, puede usar la tradición como justo título para prescribir.

En efecto, la tradición hecha por quien no es dueño, es válida pero no transfiere el dominio (art 682 cc), lo que se ajusta y ratifica en cuanto la venta de una cosa ajena es válida (art 1815 cc) y autoriza a adquirir por prescripción (art 683 cc).

Bien se puede poseer una cosa, por varios títulos, el dominio se adquiere solo por uno, sin que pueda concurrir más de un modo.

Para que opere la tradición se requiere que haya un título traslativo de dominio, ya que este es la causa que habilita para adquirirlo (art 675 cc).

Si bien se discute, en doctrina, si todos los modos de adquirir el dominio, precisan de un título o solo la tradición, sabemos que en la prescripción adquisitiva el título se confunde con el modo (art 689 y 2513 cc y 52 del rc).

DÉCIMO TERCERO: Que, la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas que consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte facultad e



intención de transferir el dominio y por otra la capacidad e intención de adquirirlo (art 670 cc).

La tradición es un acto jurídico bilateral, ya que requiere concurrencia de 2 partes: tradente y adquirente.

El efecto de la tradición cuando el tradente no es el dueño, pero poseedor regular, es que aquella desempeña el papel de justo título y sirve al adquirente para iniciar posesión regular; pero además, puede el sucesor, añadir la posesión de su antecesor con sus calidades y vicios (art 717 cc); si es poseedor irregular y el adquirente están de buena fe, mejora el título de su tradente y la tradición servirá de justo título pasando el adquirente a tener la posesión regular; finalmente si el tradente es mero tenedor de la cosa entregada, sirve como justo título para que el adquirente del mero tenedor obtenga la posesión.

Con todo, la tradición de derechos reales sobre una cosa corporal inmueble, está sometido al régimen de inscripción conservatoria del título (art 686 cc).

Así, en el régimen chileno, la inscripción conservatoria tiene cuatro finalidades:

1.- Es la única forma de efectuar la tradición de los derechos inmuebles;

2.- Sirve de publicidad a la propiedad territorial conservando ésta su historia y gravámenes;

3.- Constituye prueba, requisito y garantía de la posesión (art 724, 924, 728, 2505 cc).

4.- En ciertos casos, desempeña el papel de solemnidad de algunos actos jurídicos como las donaciones irrevocables constitución de usufructos sobre inmuebles, etc.

Relevante es destacar que la inscripción en el registro conservatorio, NO es prueba del dominio, sino solo prueba de la posesión, es decir la única manera de probar el dominio es mediando reconocimiento de la prescripción adquisitiva.



DÉCIMO CUARTO: Que, de su parte, la posesión denota ocupación de una cosa; y cuando concurre amparo legal, es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, constituyendo una verdadera propiedad aparente (art 700 cc).

Si bien, la propiedad y la posesión son exclusivas, el dominio supone una relación jurídica entre el propietario y la cosa, mientras que la posesión solo entraña una relación de hecho; el dominio solo se puede adquirir por un modo, empero se puede poseer por varios títulos (art 701 cc).

La posesión puede ser regular e irregular, siendo de la primera clase, aquella que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, y la segunda, la que carece de uno o más de estos requisitos (art 702 y 708 cc).

Ambas conducen a la prescripción adquisitiva; ordinaria por la regular, y extraordinaria por la irregular.

El justo título es aquel que tiene: 1.- aptitud suficiente para atribuir el dominio y no la tienen aquellos que importan reconocimiento de dominio ajeno; 2.- que es verdadero, es decir, de existencia real; y además, 3.- debe ser válido.

La buena fe, para el legislador chileno, se traduce en la creencia, persuasión o convicción de legitimidad de una situación o hecho jurídico (art 702 cc).

Respecto a los inmuebles sujetos al régimen de propiedad raíz inscrita, la inscripción otorga el goce de la posesión a favor de la persona a cuyo nombre se encuentra inscrita la propiedad, con exclusión de toda otra persona y para que termine tal posesión, es necesario que se cancele la inscripción.

DÉCIMO QUINTO: Que, conforme prescribe la ley, la reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión para que el



poseedor de ella sea condenado a restituírsela (Art 889 del Código Civil).

El artículo 893 del citado cuerpo de leyes, dispone que la acción reivindicatoria o de dominio, corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa. En tanto que el artículo 895 del Código de Bello dispone que la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

Atento a los preceptos citados, para acceder a una pretensión reivindicatoria, resulta preciso que el actor acredite las siguientes condiciones o presupuestos:

- a) Derecho de dominio del pretensor sobre la cosa.
- b) Posesión actual del demandado sobre la cosa; E
- c) Identidad plena entre la cosa sobre la cual recae el derecho de propiedad y aquella en que se ha perdido la posesión, es decir, la demostración que ella es la misma que el demandado posee. (Tratado de los Derechos Reales - Bienes. Tomo II - Sexta Edición - páginas 266 y 267. Arturo Alessandri R. Manuel Somarriva U. Antonio Vodanovic H. Editorial Jurídica de Chile).

DÉCIMO SEXTO: Que, la adquisición del derecho de dominio sobre un bien inmueble se alcanza, entre otros modos, a través de la tradición, y ésta, atendida la naturaleza del bien -inmueble-, se perfecciona mediante la inscripción del título en el Registro conservatorio respectivo, tal cual expresa el artículo 686 del Código Civil. En el mismo sentido, preceptúa el artículo 724 del Código Civil, si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro Conservatorio, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, a la luz de lo reseñado en los motivos que anteceden, toca discurrir acerca de la concurrencia del primer requisito de la acción en estudio, a



saber, si la actora es actual dueña de la cosa que pretende reivindicar.

El demandante en mérito a copia autorizada de una inscripción de dominio, acreditó que desde el día 05 de septiembre de 2016, es poseedor inscrito del inmueble ubicado en calle Sucre N°632 (Rol 877-33), de esta ciudad, cuyos deslindes son los siguientes: AL NORTE: calle de su ubicación; AL SUR: con Agazzi Chozzoni; AL ORIENTE: con Jorge Segundo Marín; y AL PONIENTE: con Lorenzo Solnier, Tránsito Fraga y una faja de terreno ubicada al lado naciente de la propiedad más arriba individualizada, que mide 72,5 centímetros de frente por 18 metros de fondo, y a contar de estos 18 metros hasta los 52 metros de fondo, que es el fondo total, con una anchura de 1 metro 45 centímetros y cuyos deslindes son: AL NORTE; con calle Sucre; AL SUR: con la sucesión Agazzi; AL ORIENTE: con propiedad de don Jorge Segundo Garín; y Al OESTE: con propiedad de la sucesión vendedora.

El perito designado refiere haber constatado que, en la actualidad, el demandante mantiene ocupación efectiva del predio en las siguientes dimensiones: frente: 9,82 metros; fondo: 8,41 metros; lateral oriente: 44,12 metros; lateral poniente: línea quebrada en 48,08 metros.

Asimismo, refiere que los roles vecinos a la propiedad son: deslinde norte: calle Sucre; deslinde sur: rol 877-26; deslinde oriente: rol 877-35; y deslinde poniente: roles 877-32, 877-62, 877-63, 877-30, 877-29, 877-28.

Por último, en lo que nos resulta atingente, sostiene que dicha propiedad posee inscripción con deslinde de fondo en 52 metros, pero en la propiedad existe ocupación efectiva en fondo de 44,12 metros (48,8 en línea quebrada), con un frente de 8,41 metros y un contra frente de 9,82 metros.



DÉCIMO OCTAVO: Que, de la inscripción de dominio en consorcio a los hechos constatados por el perito informante y que fueron refrendados por este magistrado en la diligencia de inspección personal, resulta manifiesto que el pretensor mantiene posesión inscrita sobre un inmueble singular y determinado, cuyo deslinde de fondo alcanza los 52 metros; no obstante, actualmente, mantiene ocupación material exclusiva, sobre una extensión que, en línea de fondo, no supera los 44,12 metros y/o 48,8 en línea quebrada).

La perito, de profesión arquitecto, reconoce la disconformidad pero interpreta que ello obedece a un error entre el deslinde inscrito y el real, razón que la habilita a sugerir desde su competencia no letrada, una modificación administrativa de los deslindes.

DÉCIMO NOVENO: Que, a su vez, la demandada con motivo a una copia autorizada de inscripción conservatoria, acreditó ser poseedor inscrito de un inmueble ubicado en calle Condell N°2640 a 2644 (Rol 877-27), de esta ciudad, cuyos deslindes son los siguientes: Deslinde Norte: Sucesión de don Juan de Dios Cabello; Deslinde Sur: Santi Caruso Cali; Deslinde Oriente: Santi Caruso; Deslinde Poniente: Calle Condell. Medidas 8,1 metros de frente y 24 metros de fondo, y Superficie Total 194,4m².

VIGÉSIMO: Que, conforme consta de la información contenida en las inscripciones conservatorias, refrendada por las conclusiones del informe pericial, los inmuebles sobre los cuales los litigantes gozan de posesión inscrita vigente, no mantienen deslindes comunes, y esto se manifiesta con las gráficas contenidas en el informe pericial.

En efecto, tal cual se aprecia en las fotografías del cuerpo y anexos del informe, el inmueble que pertenece a la demandada -en la dimensión que goza de posesión inscrita- tiene una línea de fondo de 24 metros, desde la calle Sucre,



de modo que en aquella prolongación, -en teoría- no alcanza a deslindar con el inmueble que pertenece a la demandante.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, en mérito al reconocimiento de hechos contenido en la contestación, como a lo constatado por este Magistrado en la diligencia de inspección personal, es posible asentar que la parte demandada, actualmente, mantiene ocupación material activa sobre un retazo de terreno que se emplaza, geo espacialmente, dentro del perímetro del predio sobre el cual el demandante mantiene posesión inscrita y que es objeto de la reivindicación en estudio.

En efecto, la demandada, bien rechaza la acción y controvierte mantener ocupación material de un inmueble ajeno a sabiendas, reconoce que existe allí, una construcción de un edificio de 5 pisos a continuación al fondo del predio sobre el cual él mantiene posesión inscrita, pero arguye que dicha construcción, fue realizada por el antiguo poseedor inscrito.

Luego, en la diligencia de inspección personal, este Magistrado pudo comprobar que desde un pasillo lateral, al fondo del inmueble ubicado en calle Condell N°1640, es posible acceder al edificio de 5 pisos, emplazado en la línea de fondo, a continuación del predio sobre el cual el demandando mantiene inscripción vigente, formando esta construcción, parte de un solo gran inmueble con acceso y comunicación interna.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, las anotaciones anteriores son de suyo relevante para fijar el objeto, sentido y alcance de la controversia, puesto que autoriza a desentrañar, primero, que el retazo predial en discusión, se ubica geo espacialmente dentro del perímetro del inmueble sobre el cual el demandante mantiene posesión inscrita, conforme a la medición de deslindes conocidos.

Asimismo, resulta esencial reparar que a la demandada, al menos, conforme a las inscripciones que fueron por él



invocadas, no le asiste posesión inscrita alguna que abarque o alcance dicha superficie predial, pues como se dijo antes, su propiedad tiene como deslinde de fondo conocido, 24 metros desde la calle Sucre.

Nótese que en función al actual emplazamiento y unidad de los edificios, es posible que la demandada posea otras inscripciones por los predios signados con los roles N°877-26 y 877-27, que de acuerdo al informe pericial, si mantienen deslindes comunes con el predio de la parte demandante, no obstante, aquello no será objeto de análisis ya que la existencia de tales derechos, no fue invocado por la demandada, ni tampoco se rindió prueba en aquella dirección, de modo que éste alcance, no es más que una simple especulación imposible de afirmar o desvirtuar.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, la pretensora tal cual se expresó antes, acreditó ser poseedora inscrita de un inmueble en una extensión expresamente determinada en el título conforme a los deslindes conocidos y ello funge a su favor como prueba, requisito y garantía de la posesión y consecuentemente del derecho de dominio que reclama. Antes bien, el actor no mantiene la ocupación material de un parte o retazo del predio inscrito, ya que en él existe emplazado un edificio de 5 pisos, que es actualmente ocupado por la demandada, de suerte que concurren todos los requisitos para acceder a la acción reivindicatoria, debiendo rechazarse las alegaciones vertidas por la demandada como se dirá a continuación.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, la demandada solicitó el rechazo de la demanda en función a los siguientes argumentos:

1.- Alega negativa, rechazo o controversia de existir una construcción y ocupación de un edificio en predio ajeno, a sabiendas.

Sostiene que todo lo construido y edificado, fue realizado por sus antecesores en el dominio; a la vez reclama



que mantiene derechos de dominio sin clandestinidad ni vicios.

2.- Alega falta o ausencia de adecuada determinación o singularización del bien cuya reivindicación se pretende:

Refiere que los datos contenidos en la demanda, son del todo insuficientes para singularizar el predio en disputa y ello participa como un requisito no cumplido de la acción.

Arguye que se trata de inmuebles distintos que no poseen deslindes comunes.

3.- Alega improcedencia de reclamo por deslindes incorrectos, por cuanto el predio fue adquirido como especie o cuerpo cierto.

Señala que tanto el demandante y el demandado, adquieren su dominio por tradición, cuyo título traslaticio contiene una venta de especie o cuerpo cierto que era conocido por ambos y como tal, no es posible argüir reclamo alguno, ya que tal derecho está afectado por prescripción extintiva de la acción de reclamo de deslindes (art 1834 Código Civil).

4.- Alega prescripción adquisitiva.

Solicita se reconozca a su favor la prescripción adquisitiva o usucapión, atendido que concurren los presupuestos del artículo 2492 y 2505 del Código Civil.

Sostiene que su representada mantiene posesión inscrita, sin violencia ni clandestinidad y sin vicios facticos ni jurídicos.

5.- Alega que para evento de doble inscripción, debe preferirse a quien mantenga la posesión material.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, la defensa impetrada por la demandada que se contiene en la contestación y dúplica, amén de resultar confusa en sus planteamientos globales, contiene evidentes contradicciones que reflejan afectación al principio de identidad y no contradicción.



En efecto, reclama que no mantiene ocupación de un inmueble ajeno a sabiendas, pero matiza dicha afirmación, señalando que la construcción fue efectuada por el antecesor en su dominio y luego después pide se le reconozca usucapión. Entonces, ¿ocupa materialmente el retazo de terreno? ¿Mantiene derecho inscrito sobre la extensión de terreno que ocupa?

En seguida, arguye que el inmueble de su propiedad no deslinda con el inmueble que pertenece al actor, sin embargo después solicita se le reconozca la prescripción adquisitiva sobre el inmueble que es objeto de la acción y finaliza alegando que para evento de una doble inscripción, la contienda ha de dirimirse, a su favor, por mantener ocupación material de la cosa. De esta forma, ¿el retazo de terreno reclamado está efectivamente en su posesión material, es decir, existe una superposición geo espacial, o bien se ubican fuera de deslinde inscrito?

Ciertamente, tales interrogantes dejan de manifiesto una defensa no armónica, ya que no es posible alegar que una cosa es y no es al mismo tiempo, o como es igual en este caso, que no se ocupa por no existir identidad predial pero luego reclamar usucapión.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, soslayando los defectos anotados, si es posible colegir de las alegaciones de la demandada, en consorcio a las pruebas del juicio, que ésta conforme a su título no mantiene posesión inscrita sobre el retazo de terreno que se pretende y ello es indiscutible, desde que, de propia su inscripción, resulta palmario que el bien raíz tiene una extensión, en fondo, de 24 metros, mientras que el retazo en disputa se ubica en una línea recta que se sitúa a continuación de su deslinde registrado y fuera de dichos 24 metros.



Asimismo, cabe establecer que la demandada mantiene ocupación actual del edificio en disputa, ya que entre este y el propio al demandado, existen conexiones internas que autorizan a entenderlos como parte de un solo gran edificio.

Luego, la simple ausencia de una inscripción que abarque el retazo de terreno en favor del demandado, determina la imposibilidad absoluta de reconocer perfeccionado en su favor, derecho de dominio por prescripción adquisitiva o usucapión, ya que en nuestro país tiene prevalencia el régimen de posesión inscrita, según la cual nadie adquiere, ni pierde la posesión de un inmueble mientras no opere inscripción debida (artículos 700, 728, 730 y 2505 Código Civil). Por idéntica razón, cabe sino desestimar la alegación de preferir al poseedor material en contexto de doble o superpuesta inscripción.

Asimismo, la actual disputa no se desarrolla ni extiende entre los partícipes ni con motivo al contrato de compraventa que sirvió de antecedente al dominio que ambos litigantes invocan, y como tal, no es posible admitir que estamos en presencia de una acción personal de reclamo de deslindes cuya acción estaría afectada por caducidad o prescripción; ya que en contrario, se trata esta de una acción de dominio de naturaleza real y como tal la acción de reclamo prescribe conjuntamente con el derecho al que accede.

Finalmente, tampoco es posible admitir falta de identidad entre la cosa que se pretende sobre aquella que se ocupa, atendida la indebida determinación o singularización del predio o retazo de aquel, ya que las constataciones técnicas contenidas en el informe pericial, ratifican que el retazo de reclamo, se ubica geo espacialmente dentro de los deslindes de la propiedad inscrita en favor del demandante, sin que resulte relevante ni posea influencia substancial para variar lo asentado, la conclusión que sobre ese punto



emite el perito (error de deslindes) dado que ese postulado no era objeto de su encargo, ni tampoco este posee idoneidad profesional para emitir pronunciamiento de aquella naturaleza atendida su profesión (arquitecto).

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, atendido que el actor justificó reunión de los requisitos de su acción y que las alegaciones de defensa serán rechazadas, cabe acoger la demanda decretando la restitución del retazo del predio de propiedad del actor que está en actual ocupación material del demandado, y que corresponde al alcance o exceso hasta completar 52 metros de fondo, medidos desde el deslinde norte, es decir, la calle Sucre.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, el resto de las pruebas del proceso, fueron objeto de valoración debida empero, no alteran lo antes resuelto, especialmente, las declaraciones de testigos, cuales por la naturaleza de la acción y en aplicación del régimen de propiedad inscrita, resultan irrelevantes.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, teniendo presente que en el terreno que es objeto de la reivindicación existe una edificación, cuyo origen y desembolso no pertenece a la demandante, en su oportunidad, deberán practicarse las prestaciones mutuas, en conformidad a las reglas contenidas en el párrafo 4, del título XII, del libro II del Código Civil, artículos 904 y siguientes, y para dicho efecto, se reputará al demandado como poseedor de buena fe, hasta la ejecutoria de la presente sentencia.

TRIGÉSIMO: Que, atendido que la demandada resulta plenamente vencida, se le condenará al pago de costas.

En consecuencia, en mérito a lo expuesto y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes, 310, 314, 316, 341, 342, 346, 384, 427 del Código de Procedimiento Civil; 686, 700, 724, 728, 730, 889 y



siguientes, 904 y siguientes, 1698 y siguientes, 1793, 2505, 2510, del Código Civil, se resuelve que:

I.- Se rechaza la tacha deducida por la parte demandada, en contra del testigo don Guillermo Carlos Madariaga Fuenzalida.

II.- Se acoge la demanda deducida con fecha 13 de octubre de 2021, por don Fernando Fernández De la Cerda, abogado, en representación de la sociedad Inmobiliaria y Comercial Yiries Abuhadba S.A., en contra de Sociedad Comercial y de Inversiones San Pío Limitada, y en consecuencia, se condena a la demandada a restituir el retazo del predio de propiedad del actor, que está en actual ocupación material del demandado y que corresponde al alcance o exceso hasta completar 52 metros de fondo, medidos desde el deslinde norte de aquella, es decir, la calle Sucre.

II.- Practíquense, en la etapa de ejecución, las prestaciones mutuas derivadas del cumplimiento de lo resuelto, en conformidad a las reglas párrafo 4, del título XII, del libro II del Código Civil, artículos 904 y siguientes; y para dicho efecto, considérese al demandado como ocupante de buena fe, hasta la época en que el presente fallo cause ejecutoria.

III.- Se rechazan íntegramente las alegaciones de defensa y excepciones impetradas por la demandada.

IV.- Se condena en costas a la parte demandada, fijando las personales en \$1.000.000 (un millón de pesos).

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

Rol N° 2.341-2021

Sentencia pronunciada por don **Jordan Campillay Fernández**, Juez Titular.



C-2341-2021

En Antofagasta, a diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, se notifica por estado diario sentencia precedente.



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

Código: TYMXXFXERLJ