

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Freirina
CAUSA ROL : C-186-2016
CARATULADO : INVERSIONES E INMOBILIARIA ALTO DEL HUASCO
SPA/TABILO

Freirina, dos de junio de dos mil veinte.

VISTO:

1. A folio 1, compareció Cinthia Rojas Bown, abogada, en representación convencional de INVERSIONES E INMOBILIARIA ALTO DEL HUASCO SpA, persona jurídica del giro de su denominación, RUT N° 76.545.392-5, representada legalmente por Lorena Andrea Valverde Salinas, factor de comercio, todos domiciliados en sector Miramar Lote Uno, sin número, comuna de Freirina, interponiendo demanda de reivindicación en juicio ordinario, en contra de JUAN ERNESTO VALENZUELA VALENZUELA, concejero municipal, RUN N° 10.018.836-8, domiciliado en calle Graig N° 530, comuna de Huasco y SERGIO ALDO TABILO TORREJON, ingeniero constructor, RUT N° 10.395.097-K, domiciliado en calle Las Tablas sin número, Casas Blancas, comuna de Freirina, en su calidad de actuales poseedores del inmueble que se reivindica, por los argumentos de hecho y de Derecho que expone.

A folio 45, cumpliendo lo ordenado por el tribunal al pronunciarse acogiendo la excepción dilatoria de ineptitud del libelo, corrigió el texto de la demanda, esgrimiendo en definitiva los argumentos y peticiones que se indican:

En primer lugar, al tratar el inmueble, señala que su representada es legítima y exclusiva dueña del bien raíz denominado “LOTE UNO A VEGAS EL MIRADOR”, resultante de la subdivisión del Fundo El Mirador, de la comuna de Huasco, Tercera Región, singularizado en el plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, agregado bajo el N° 61, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2010.

De conformidad al plano citado, el inmueble tiene una superficie aproximada de 26,00 hectáreas, con los siguientes deslindes: **AL NORORIENTE:** En dos tramos, con otros propietarios y con Parcela Oriel González; **AL SURORIENTE:** En dos tramos, con Parcela Oriel González y con Las Tablas, callejón Ledezma de por medio; **AL SURPONIENTE:** Con camino antiguo Real Camino Público de por medio; y **AL NORPONIENTE:** Con Parcela René Hidalgo, con Parcela Gregorio González y con Parcela Sucesión Valenzuela, callejón Marambio al Río de por medio.

Indica que el inmueble tiene asignado el Rol de Avalúo N° 147-26, de la comuna de Huasco.



Relata que lo adquirió por aporte en dominio, según consta de escritura pública de constitución de sociedad por acciones de INVERSIONES E INMOBILIARIA ALTO DEL HUASCO CHILE SpA, suscrita en la Notaría de Santiago de Renata González, con fecha 18 de diciembre de 2015, repertorio N° 1.3634-2015, aclarada por escritura pública de 31 de mayo de 2016, repertorio N° 622-2016 y, rectificada por escritura pública de 20 de julio de 2016, repertorio N° 983-2016, de la misma Notaría.

La inscripción de dominio vigente a favor de su representada rola inscrita a fojas N° 289, N° 236, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina del año 2016.

Afirma que su representada y sus antecesores legales, incluyendo a su socio Justo del Tránsito Rodríguez González, mantuvieron la posesión tranquila y no interrumpida del predio afectado por más de 18 años y, en la actualidad, junto a su familia, los socios desarrollan un proyecto de parcelación y centro de recreación para la comunidad, ya que dicho predio tiene una proyección considerable, teniendo en cuenta que son cercanos a la carretera C-46, al camino con destino a la comuna de Huasco Bajo y a la comuna de Freirina, además del permanente flujo vehicular que existe actualmente con destino a las playas de la comuna de Huasco.

En un segundo acápite, trata la pérdida de la posesión, indicando que desde la inscripción su representada se erigió como dueña y poseedora, manifestándose esas calidades respecto de la totalidad del predio materia de autos, aptitud de dueña y poseedora que se ejerció en forma plena hasta el 25 de agosto del año 2016, fecha en que se produjo el ingreso no autorizado de diversas maquinarias y camiones.

Al ser consultados los trabajadores que operaban dichas maquinas, informaron ser mandatarios de SERGIO TABILO TORREJÓN y, que el propietario de los vehículos era JUAN ERNESTO VALENZUELA VALENZUELA.

Asegura que todo lo anterior se produjo sin autorización de ninguna especie por parte de su representada o de su representante legal, quien es la legítima propietaria del inmueble individualizado.

Producto de una denuncia realizada por esa parte, los demandados procedieron al retiro de los camiones y maquinarias del lugar, retornando nuevamente la posesión a su representada. Sin embargo, el 7 de septiembre -no indica año- los demandados y personal a su cargo hicieron nuevamente ingreso al inmueble con las maquinarias y camiones señalados, y procedieron a instalar una ramada, construyeron un radier de cemento, modificaron el curso de una zanja, y comenzaron a cavar hoyos, con la clara intención de cercar.



Los actos señalados derivaron en la inauguración pública de la ramada, a la que asistieron cientos de personas durante las celebraciones de fiestas patrias, cobrándoseles entrada para su ingreso y por estacionamiento en su interior y, además, se emplazó una cancha de carreras de caballos, agregando que finalmente se prohibió por parte de los demandados el ingreso a la propiedad, perdiéndose de esa forma la posesión del inmueble.

Continúa dando cuenta que el 24 de septiembre de ese año y ante la evidente vulneración de la garantía constitucional del derecho de propiedad, interpuso “recurso” de protección, resolviendo la Corte de Apelaciones de Copiapó su rechazo, en atención a que los recurridos argumentaron encontrarse ejecutando dichas acciones por ser un bien de su propiedad, habiendo adquirido el inmueble por compraventa de fecha 10 de diciembre de 2015, inscrita a fojas 491 N° 387, del Registro de Propiedad de Freirina del año 2015, Rol de Avalúo N° 107-57, estimándose por el tribunal de alzada que la cuestión debía ser debatida en sede ordinaria.

En consecuencia y habida consideración de la supuesta existencia de un título inscrito a su favor, respecto del mismo inmueble de propiedad de su representada, los demandados se asumen como legítimos poseedores del inmueble de autos.

Todas las alteraciones materiales, construcciones e instalaciones realizadas en el inmueble subsisten hasta esa fecha, al igual que el ingreso y salida de camiones y maquinarias en forma regular. Señala que actualmente -a esa fecha- los demandados estaban ejecutando obras de cierre del terreno.

Al tratar el Derecho, cita y reproduce lo dispuesto en el artículo 889 y siguientes del Código Civil.

Argumenta que en el caso, en los hechos se cumplen todos y cada uno de los requisitos de la acción:

- a) Se trata de una cosa susceptible de reivindicación, esto es, una cosa corporal, singular y raíz;
- b) Su representada es dueña del inmueble;
- c) Su representada ha sido privada de la posesión del inmueble de su propiedad, citando el artículo 700 del Código Civil, del que concluye que existe privación de la posesión, ya sea que se afecte uno o ambos elementos de la definición, a saber, la tenencia material, el ánimo de señor o dueño, o ambos.

Hace presente que no obstante su representada tiene la posesión inscrita de su bien raíz, al privársele de la tenencia material se le ha excluido de una parte integrante de la posesión, su fase material y, puede por tanto reivindicar, por haber perdido la posesión, aseverando que hay diversos fallos -sin mencionar ninguno- que



así lo han resuelto, pudiendo a su vez ejercer acción posesoria, de amparo o de restitución.

d) Existen actos que han privado a su representado de la posesión de su inmueble; y

e) La presente acción no se encuentra prescrita, habiendo transcurrido menos de un año desde la pérdida de la posesión por parte de su representado.

Concluye señalando que por cumplirse todos y cada uno de los requisitos para la procedencia de la acción reivindicatoria, sea acogida íntegramente y, en definitiva, se condena a los demandados a la restitución del inmueble de autos a favor de su representada, con expresa condena en costas.

Finaliza su presentación, fijando como petitorio que se haga lugar a su demanda de reivindicación, declarando:

1. Que su representada es la legítima y exclusiva propietaria del inmueble de autos;

2. Que los demandados deben restituir el inmueble de autos a su representada, dentro de tercero día desde que cause ejecutoria la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo a todos los actuales ocupantes de la propiedad o aquellos que se encuentren al momento del lanzamiento;

3. Que la demandada debe restituir todos los frutos naturales y civiles del bien reivindicado, y todos los que habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar como poseedor de mala fe para todos los efectos legales;

4. Que se declare la cancelación de cualquier inscripción de dominio vigente a favor de los demandados, respecto del inmueble de autos, oficiando al Conservador de Bienes Raíces de Freirina para dicho fin; y

5. Que se condene a los demandados al pago de las costas de la causa.

2. A folio 47, compareció Luis Olcay Montti, abogado, en representación -cuya naturaleza no indica- de SERGIO ALDO TABILO TORREJÓN, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero constructor, cédula de identidad N° 10.395.097-K y de JUAN ERNESTO VALENZUELA VALENZUELA, chileno, soltero, transportista, cédula de identidad N° 10.018.836-8, todos domiciliados para estos efectos en calle Sargento Aldea N° 538, comuna y ciudad de Huasco, contestando en lo principal la demanda presentada en contra de sus representados, solicitando que sea rechazada en todas sus partes, con costas, en virtud de los argumentos de hecho y de Derecho que expone.



Luego de referirse resumidamente a los argumentos y peticiones de la demanda, señala como primer capítulo que los demandados ostentan un dominio y posesión vigentes de un predio determinado, respecto del cual han ejercido sus facultades del dominio, ya que detentan la tenencia y posesión material de manera pacífica, sin violencia ni clandestinidad desde el mes de diciembre del año 2015.

En efecto, sus representados son dueños por partes iguales de un terreno que se ubica en el sector de Las Tablas, comuna de Freirina, cuyos deslindes son: **AL NORTE:** Con línea férrea; **AL SUR:** Con terrenos de la sucesión de Ramón Varas; **AL OESTE:** Con hijuela fiscal; y **AL ESTE:** Con terrenos de Rosario Díaz.

Señala que adquirieron el dominio del inmueble por compra que hicieron a una serie de personas que detalla, en virtud de compraventa reducida a escritura pública ante la notaria de Freirina Daniela Molina Yáñez, el 10 de diciembre de 2015, repertorio N° 489-2015.

El título fue inscrito a favor de sus representados a fojas 491, N° 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2015. El plano respectivo se encuentra inscrito al final del Registro de Propiedad de dicho conservador bajo los N° 23 y 24 del año 2016.

La propiedad tiene el Rol N° 107-57 de la comuna de Freirina, asignado por el Servicio de Impuestos Internos.

Indica que, en cambio, la inscripción en que se basa la demandante para interponer la acción consta a fojas 289, N° 236 del año 2016 del mismo Conservador de Bienes Raíces, es decir, es una inscripción más nueva que la de sus clientes, lo cual demuestra que es la demandante quien pretende apropiarse de un bien raíz que no le pertenece y de una inscripción más antigua.

Asevera que se podrá apreciar que sus representados cuentan en su favor no sólo con un justo título, la escritura pública citada, sino que además cuentan con una inscripción de propiedad con certificado de dominio vigente.

En otro capítulo que denomina “Demandados ostenta (sic) una tenencia y posesión material del inmueble”, indica que además de la inscripción de dominio, sus representados cuentan con la tenencia y posesión material del inmueble.

En efecto, y tal como lo ha reconocido la demandante, sus representados han ejercido en variadas y diversas ocasiones actos de dominio respecto del inmueble, los que presumen un ánimo de señor y dueño respecto del terreno: *“entran normalmente al inmueble, ingresaron maquinarias al predio, construyen zanjas, instalaron una ramada para ser explotada comercialmente durante las fiestas patrias y autorizaron la realización de actividades recreativas, juegos típicos y eventos deportivos, instalaron una cancha de carrera de caballos, actualmente están realizando obras de cierre y cercamiento del inmueble, etc.”*



Todos estos actos, reconocidos por sus representados, más que perjudicarlos, dan fundamento y razón de sus derechos, ya que constituyen la manifestación propia del ejercicio del dominio y posesión pacífica y pública que realiza una persona que es dueña del inmueble.

Los referidos actos de posesión han sido efectuados libres de clandestinidad y violencia, sin haber procedido jamás a efectuar acciones de fuerza en contra de terceros, ni mucho menos en contra de la demandante. En este punto destaca una incongruencia, a su juicio, de la versión de la demanda, en que señala haber “perdido la posesión”, pero en los hechos la demandante jamás tuvo acceso a la posesión, porque sólo detenta una inscripción de papel, un dominio ficticio.

Estima que lo anterior queda demostrado al señalar la propia demandante que el primer acto de dominio de sus representados que se denuncia es de 12 de diciembre de 2015, pero el título de compraventa suscrito por la actora es del día 18 de ese mes y año, posteriormente aclarado y rectificado, finalmente quedando inscrita a favor de la demandante el 22 de julio de 2016. Así, estima, la demandante reconoce que estos actos de dominio han sido realizados con una anterioridad de 7 meses al título y a la inscripción establecida en su favor, con lo que se demuestra que jamás ha detentado la posesión material del inmueble.

Luego, dedica una parte de su largo escrito a lo que denomina “Dominio y posesión ininterrumpidas desde 1907”, argumentando que sus representados no sólo cuentan con una inscripción de dominio vigente y la tenencia y posesión material sin violencia ni clandestinidad actual que se remonta a 7 meses con anterioridad a la compraventa e inscripción en favor de la demandante, sino que además tanto el dominio como la posesión han perdurado desde hace más de 110 años.

Reitera que sus representados adquirieron el dominio y posesión del inmueble por compraventa, repitiendo los detalles de su escritura pública e inscripción conservatoria y, luego, da cuenta que los anteriores dueños habían adquirido el inmueble enajenado por sucesión por causa de muerte de José Miguel Rojas Olivares, hermano de los dueños, cuya inscripción especial de herencia se encuentra hecha a fojas 419 N° 333 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina del año 2015 y, por sucesión por causa de muerte de Clarisa Flores y Luis Antonio Rojas, inscrita el año 2001. El Sr. Antonio Rojas, por su parte, había adquirido la propiedad por escritura pública de compraventa de 12 de junio de 1907, inscrita a fojas 90 N° 72 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina del año 1907.

Destaca que en todas las inscripciones referidas, de los años 2015, 2001 y 1907, los límites del predio son los mismos, que repite y de los que concluye que queda



demostrado que la misma propiedad, con sus límites inalterables, ha sido enajenada y adquirida por distintas personas desde hace más de 110 años, existiendo siempre unidad de objeto y una perfecta secuencia histórica de las inscripciones.

Cita los artículos 717 y 2500 del Código Civil, con los que invoca la accesión de posesiones de los anteriores dueños del predio y, en consecuencia, estima que se debe aceptar que sus representados han detentado la posesión tranquila e ininterrumpida por más de 110 años, desde el momento que entre el antecesor y el sucesor o subsecuente poseedor existen relaciones jurídicas de las cuales el actual poseedor deriva sus derechos verdaderos en el inmueble.

Luego, trata lo que llama “Falta de certeza en los deslindes de la propiedad de la demandada (sic)”, afirmando que no pueden decir lo mismo de los límites de la propiedad de la demandante ni de la secuencia histórica de las inscripciones.

Asevera que la propiedad de la demandante es el resultado de una enredada y “escrupulosa” secesiones de parcelas del Fundo El Mirador. Cita los deslindes de la propiedad invocada en la demanda e inscrita el año 2016, a nombre de su anterior propietario Justo Rodríguez, que constaba a fojas 192 N° 151 del año 2011, en la que se señalan los mismos límites.

Sin embargo, en la inscripción anterior de fojas 212, N° 162, del año 2009, no se señalaban los mismos límites, ya que en ella se adquirió el Fundo El Mirador por parte del señor Claudio Callejas.

Da cuenta de las fojas y N° de las inscripciones anterior del Fundo El Mirador, de los años 1998, 1986, 1984 y 1967, respectivamente, indicando respecto de esta última que refundó la inscripción de fs. 14 N° 6 de 1967 y fs. N° 58 N° 52 de 1960.

Afirma que en todas estas inscripciones que corresponden al Fundo El Mirador, existe una indeterminación de los límites de dicho fundo en relación con las nuevas parcelas que fueron constituidas con posterioridad.

Luego, argumenta en relación a que “La demandante nunca ha detentado la posesión del inmueble”, en que indica que es una circunstancia reconocida por la propia demandante que ella jamás ha contado con la tenencia y posesión material del inmueble, ya que los actos realizados por sus representados son anteriores a la fecha en que adquirió supuestamente el dominio del inmueble.

Por el contrario y tal como explica en la demanda, reconoce los actos de manifestación del dominio que han ejecutado en el inmueble sus representados, pero no es capaz de mencionar ningún hecho positivo que dé cuenta de una manifestación de su dominio. Incluso, dentro de las peticiones que realiza la demandante, se encuentra la de restituir el inmueble y los frutos, con lo cual reconoce que no detenta la posesión material respecto del inmueble cuyo dominio reclama.



Agrega que la demandante reclama de actos que fueron realizados con anterioridad a la fecha de la supuesta adquisición del dominio y posesión del inmueble disputado, repitiendo, otra vez, las fechas de las escrituras públicas y la inscripción de la demandante y, otra vez, igualmente, insiste en la fecha del primer hecho denunciado y que es anterior en 7 meses a que la actora supuestamente se volvió dueña del inmueble.

De esto, concluye, la propia demandada reconoce, primero, que sus representados ejercían acciones de dominio incluso antes de que ella entrara a la supuesta posesión material del bien raíz y, segundo, que ella jamás pudo haber accedido a la tenencia material del inmueble.

Como conclusiones fácticas, señala, no hay duda alguna que sus representados detentan el dominio del inmueble, en virtud de la inscripción de dominio del año 2015, y que dicho dominio se remonta hasta inscripciones del año 1907 existiendo una perfecta armonía registral entre todas y cada una de las inscripciones, sino que además cuentan con la tenencia y posesión material pacífica y pública del inmueble tal cual ha sido reconocida por la demandante.

Por el contrario, la demandante cuenta con una inscripción de dominio respecto de un bien raíz que supuestamente comprende al bien raíz de propiedad de sus representados, cuyos límites no cuentan con una línea registral perfecta, solamente se remontan hasta la década de 1960, y finalmente que la demandante nunca ha detentado la tenencia y posesión material del inmueble.

Al tratar el Derecho, razona en primer término en torno a “inscripciones paralelas”, afirmando que aun cuando la demandante no lo dice en forma expresa, lo que ella pretende con la interposición de la acción reivindicatoria de autos, es obtener de parte del tribunal un reconocimiento de su mejor Derecho respecto de un bien raíz que es objeto de inscripciones de dominio paralelas, siempre que se acepte la circunstancia que una inscripción engloba a la otra.

La circunstancia de las inscripciones paralelas sobre un mismo predio, es uno de los mayores problemas que presenta nuestro sistema registral de propiedad y que afecta la teoría de la posesión inscrita que estableció nuestro Código Civil, la cual iguala el dominio y posesión de un inmueble con la inscripción del mismo en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces. Vemos, entonces, que en el Código Civil chileno la teoría de la posesión inscrita se encuentra en las disposiciones de los artículos 686, 696, 702 inciso final, 724, 728, 730 inciso final, 2505 y 924.

Estima que esta teoría, ha sido aceptada en nuestro ordenamiento jurídico, tanto de un punto de vista jurisprudencial como doctrinario. Sin embargo, las inscripciones paralelas constituyen uno de los aspectos controvertidos de esta teoría,



ya que se presentan varios argumentos a favor y en contra de aceptar la circunstancia que respecto de un mismo bien raíz, existan dos inscripciones de dominio, y cuál de dichas inscripciones se le debe considerar como dueño, que es el caso de autos.

Estima, no obstante que este conflicto de intereses ha sido resuelto tanto por nuestra doctrina como por nuestra jurisprudencia, existiendo ya una gama de criterios aceptados al efecto:

i.- Prevalecen los títulos más antiguos, bajo el principio “*prior tempore, potior iure*”;

ii.- Prevalece quien puede reconstruir de mejor forma la historia fidedigna de la propiedad raíz; y

iii.- Tiene mejor derecho quien tenga y haya tenido la posesión material de la cosa.

Respecto de los dos primeros criterios, cita sentencias de la Corte Suprema como respaldo, de los años 2012 y 2006, respectivamente y, a continuación, indica que el criterio que más prevalece en esta disyuntiva, es el tercer criterio, quien tenga y haya tenido la posesión material de la cosa, citando el libro “La Posesión Inscrita ante la Doctrina y la Jurisprudencia” de José Claro Vial al efecto, para inmediatamente señalar que resulta más versada y con fundamento histórico la opinión de Luis Claro Solar, el cual expone que en el Derecho Romano se concluyó que cuando estamos en presencia de dos inscripciones paralelas respecto de un mismo bien raíz cuyos títulos emanan de distintas personas, se debe preferir a quien detente además la posesión material del inmueble en cuestión, doctrina que ha encontrado asidero “en forma definitiva en nuestra jurisprudencia.”, existiendo innumerables fallos a lo largo del tiempo que así lo establecen, citando latamente considerandos enteros de sentencias en respaldo de su afirmación, desde el año 1918.

A este respecto, concluye que el criterio adoptado por los tribunales en materia de inscripciones paralelas, tiende a ser resuelto en vista de los criterios antes expuestos, siendo el tercer criterio, de la tenencia material el que resuelve en definitiva.

Luego, esgrime que se debe rechazar la acción reivindicatoria “por falta de legitimación pasiva”, aseverando que también procede ser rechazada la acción reivindicatoria de autos, en virtud de una falta de legitimación pasiva por parte de sus representados y un incumplimiento de los requisitos que establece el Código Civil.

Indica que el art. 893 del Código Civil señala quien puede interponer la acción reivindicatoria y, por su parte, el art. 895 del mismo cuerpo legal señala contra quien se puede interponer la acción reivindicatoria, los que reproduce textualmente y,



asevera, el dueño no poseedor es el único que puede interponer la acción reivindicatoria en contra del poseedor no dueño. A contrario sensu, no procede la acción reivindicatoria en contra del dueño que detenta la posesión. De aceptar lo anterior, sería dar cabida a un criterio absurdo.

Cita más jurisprudencia de la Corte Suprema, y establece que esta postura, que la acción reivindicatoria no es aceptable en contra del dueño y poseedor tiene su asidero en el “antiguo fallo” que invoca. En efecto, no puede aceptarse la pretensión de dar lugar a la reivindicación respecto de una persona que es dueña del inmueble, en virtud de la inscripción de dominio, la cual detenta una posesión regular superior a los 10 años, y la cual jamás ha perdido dicha tenencia.

La acción reivindicatoria fue establecida por el legislador en favor del dueño del bien que perdió la posesión del mismo, no está establecida en favor del dueño que jamás detentó dicha tenencia. Y por otra parte, la acción reivindicatoria está establecida en contra del poseedor no dueño pero no está establecida en contra del dueño poseedor, que es el caso de autos.

Como capítulo final de su análisis normativa, señala que “La acción reivindicatoria deducida se encuentra prescrita.”, irremediablemente en virtud del art. 2517 del Código Civil, que cita literalmente.

Discurre afirmando que en el caso de autos, la acción reivindicatoria presentada “se encontrará prescrita” cuando haya operado en favor de los demandados la prescripción adquisitiva del derecho de dominio, lo cual ocurre en estos autos, cuya declaración se solicita en el primer otrosí de su escrito.

Señala que se podrá apreciar que sus representados cumplen con los requisitos establecidos para la prescripción adquisitiva extraordinaria, ya que suscribieron un justo título y han detentado por más de 10 años la posesión regular del bien raíz como consecuencia de la accesión de posesiones que se invocó en relación los arts. 717 y 2500 del Código Civil.

La doctrina ha entendido que la finalidad concreta de los citados es que dichos artículos sean aplicados para cumplir con los plazos establecidos para la prescripción adquisitiva y, por otra parte, para enervar la acción reivindicatoria para que se declare la prescripción extintiva de la misma, tal como ocurre en la especie, citando al profesor Víctor Vial del Río y la jurisprudencia reciente de la Excm. Corte Suprema que ha reconocido los efectos del artículo 717, invocando una sentencia del año 2009.

Dado lo anterior, sus representados pueden agregar a su posesión inscrita respecto del inmueble en cuestión la posesión inscrita inmediatamente anterior. Para que dicha “agregación de posesiones” sea válida, se requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos copulativos.



- i) que exista un vínculo jurídico entre el actual poseedor y el anterior,
- ii) que las posesiones que se suman sean continuas y no interrumpidas, y
- iii) que las posesiones que se junten sean útiles para prescribir

Respecto al primer requisito, afirma que el vínculo jurídico que une a sus representados con su antecesor, está dado por la compraventa celebrada con las personas que indica, en virtud de compraventa reducida a escritura pública con fecha 10 de diciembre de 2015, repertorio N° 489-2015, y que es el título traslativo o antecedente que da origen a la inscripción de fojas 491, N° 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2015

Respecto al segundo requisito, señala que tal como lo informó precedentemente y según lo dispuesto en el artículo 717 del Código Civil, para que proceda la agregación de posesiones es necesario que la posesión del poseedor que agrega sea contigua con la anterior, y si son varias, todas ellas deben ser contiguas, sin solución de continuidad o, a contrario sensu, podemos definir una posesión sucesiva y no interrumpida como "aquella que no está separada por una posesión intermedia y anual de un tercero, que no fuera antecesor o sucesor de ninguno de la serie".

El cumplimiento de este requisito queda de manifiesto de la simple revisión de los títulos según se lee de la relación de títulos que se ha enunciado en apartados anteriores, los cuales da por expresamente reproducidos.

Respecto al último requisito, da cuenta que en efecto, tanto la posesión de SERGIO ALDO TABILO TORREJÓN y JUAN ERNESTO VALENZUELA VALENZUELA, así como la posesión de la comunidad Rojas Olivera, que se agrega o junta a la de sus representados, han sido y son útiles para prescribir adquisitivamente, dando cumplimiento de esta manera al tercer y último requisito para que se entienda a "Relincho como único poseedor y dueño de la totalidad del Lote A". A contrario sensu, puede establecer que estas posesiones no tienen el carácter de viciosas, esto es, no son violentas ni clandestinas, conforme a los artículos 710 y 713 del Código Civil.

De esta forma, sus representados cumplen con haber poseído el inmueble más de 10 años, de manera ininterrumpida.

Respecto a ese punto, señala que la interrupción puede ser civil o natural. En este caso, la posesión de la Comunidad Rojas Olivera fue ininterrumpida hasta que SERGIO ALDO TABILO TORREJÓN y JUAN ERNESTO VALENZUELA VALENZUELA entraron en posesión del inmueble y, por otra parte, SERGIO ALDO TABILO TORREJÓN y JUAN ERNESTO VALENZUELA VALENZUELA no han visto interrumpida su posesión ni civil ni naturalmente sino sólo hasta la notificación



de la demanda de autos. Por lo cual, se cumple con el requisito de posesión no interrumpida que exige la ley.

Sobre la posesión regular, indica que como ya ha señalado en su presentación, conforme al artículo 724 del Código Civil, sus representados son poseedores inscritos del inmueble.

Para que la posesión sea regular es necesario, según el artículo 702 del Código Civil, que proceda de justo título y que haya sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.

Adicionalmente, si el título es translativo de dominio, es también necesaria la tradición, la que en estos casos se efectuó mediante la inscripción del título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina.

Tanto respecto de la posesión inscrita de SERGIO ALDO TABILO TORREJÓN y JUAN ERNESTO VALENZUELA VALENZUELA y como respecto de la posesión inmediatamente anterior que se está agregando, se cumplen los requisitos de la posesión regular.

Los demandados adquirieron el inmueble mediante un título translativo de dominio, como es la venta, que conforme al artículo 703 del Código, es efectivamente un justo título. A contrario sensu, este título no puede ser calificado de injusto, ya que no se enmarca en ninguna de las denominaciones que hace el artículo 704 del mismo Código.

Sobre la buena fe inicial, conforme al artículo 706 del Código Civil, los demandados adquirieron el dominio del inmueble disputado con la conciencia de haberlo adquirido por medios legítimos (compraventa), exentos de fraude y de todo otro vicio. Lo que si bien es presumido por el mismo código en su artículo 707, se efectuó conforme al artículo 686 del Código Civil, esto es, por la inscripción del título respectivo.

La Comunidad Rojas Olivera adquirió el dominio del inmueble por sucesión por causa de muerte de la herencia intestada José Miguel Rojas Olivares, hermano de los dueños, cuya inscripción especial de herencia se encuentra inscrita a fojas 419 N° 333 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2015, y por sucesión por causa de muerte de Clarisa Flores y Luis Antonio Rojas inscrita a fojas 233 N° 189 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2001.

Por su parte, don Luis Antonio Rojas había adquirido la propiedad del inmueble por medio de escritura de compraventa de 12 de junio de 1907 otorgada ante el notario Eusebio Godoi, quien compró a Manuel Jesús Cutumfo el inmueble en



cuestión, y que fue inscrita a fojas 90 N° 72 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 1907.

Estos títulos conforme al artículo 703 del Código, son catalogados como justo título. A contrario sensu, este título no puede ser calificado de injusto, ya que no se enmarca en ninguna de las denominaciones que hace el artículo 704 del mismo Código.

La tradición se efectuó conforme al artículo 688 del Código Civil, esto es, por la inscripción del decreto judicial que otorgó la posesión efectiva en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina.

Conclusiones respecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria: SERGIO ALDO TABILO TORREJÓN y JUAN ERNESTO VALENZUELA VALENZUELA cumplen todos y cada uno de los requisitos para que opere en su favor la prescripción adquisitiva extraordinaria respecto del inmueble disputado y, en consecuencia, la acción reivindicatoria de autos se encuentra prescrita.

Como conclusiones finales y a modo de resumen, reitera que procede que la presente demanda reivindicatoria debe ser rechazada por las siguientes razones.

1.- Sus representados detentan el dominio y posesión de un predio determinado, respecto del cual han ejercido sus facultades de dominio, porque detenta la tenencia y posesión material de manera pacífica, sin violencia ni clandestinidad desde el año 2015.

2.- Sus representados no sólo cuentan con una inscripción de dominio vigente y una tenencia y posesión material sin violencia ni clandestinidad actual, sino que además tanto el dominio como la posesión han perdurado desde hace más de 110 años en virtud del efecto de la accesión de posesiones que establecen los arts. 717 y 2500 del Código Civil.

3.- Sus representados cuentan con la tenencia y posesión material del inmueble y han ejercido y ejercen actos de dominio sin violencia ni clandestinidad, actos que son reconocidos por la propia demandante.

4.- Respecto de los límites de la propiedad de la demandante existe una indeterminación de éstos producto de la subdivisión de las parcelas, es decir, son del todo inexactos. Además, los títulos fundantes del supuesto dominio se remontan solamente al año 1960.

5.- La propia demandante reconoce que ella jamás ha detentado la tenencia y posesión material del inmueble, circunstancia que es crucial para la doctrina y jurisprudencia para determinar el mejor derecho frente a inscripciones paralelas.

6.- La acción reivindicatoria deducida se encuentra prescrita por prescripción adquisitiva existente en favor de sus representados.



Finaliza solicitando en definitiva el rechazo *in lumine* (sic) de la demanda en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

3. En la misma presentación referida en el número anterior, el abogado de la parte demandada, interpuso en contra de la demandante principal demanda reconventional declaratoria de prescripción adquisitiva extraordinaria respecto del inmueble que se ubica en el sector Las Tablas, comuna de Freirina, inscrita a fojas 491 N° 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, en virtud de los argumentos de hecho y de Derecho que expone.

En cuanto a los hechos, teniendo en consideración que sus representadas son dueñas del inmueble ubicado en el sector de Las Tablas, comuna de Freirina, inscrito a su favor a fojas 491, N° 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2015, y respecto del cual han detentado una posesión pacífica, sin violencia ni clandestinidad, la cual se remonta al año 1907 en virtud de la accesión de posesiones de los art. 717 y 2500 del Código Civil, solicitar se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria del inmueble antes individualizado.

Conforme a lo dispuesto por el art. 2492 del Código Civil, la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir las cosas, por haberlas poseído durante un cierto lapso de tiempo y por haber concurrido los demás requisitos legales.

Señala que existe la prescripción ordinaria y la extraordinaria. Esta última se encuentra regulada en el art. 2510 del Código Civil y el plazo para adquirir por este modo el dominio de los inmuebles es de 10 años.

Afirma que sus representados cumplen con todos los requisitos que establece la ley para adquirir por prescripción extraordinaria el inmueble que pretende Inversiones e Inmobiliaria Alto del Huasco SpA, a saber, posesión irregular (art. 708), posesión continua y no interrumpida por una plazo de 10 años.

Repite los argumentos ya referidos al contestar la demanda en cuanto al justo título, la fecha de la escritura pública y su número de repertorio, así como todos los argumentos ya señalados al tratar su posesión regular e ininterrumpida por más de 10 años, en virtud de la accesión de posesiones, la secuencia histórica de inscripciones en perfecta armonía, así como los datos y fecha de inscripción a su favor en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2015.

Repite la historia registral del inmueble, remontándose al año 1907, destacando que en todas las inscripciones los límites del predio, que igualmente y otra vez repite, son los mismos, de los que concluye que sus representados cumplen a cabalidad los requisitos para adquirir por prescripción el dominio del predio antes individualizado.



Finaliza solicitando que se declare que ha operado la prescripción adquisitiva extraordinaria respecto del inmueble que se ubica en el sector de Las Tablas, comuna de Freirina, inscrito a favor de sus representados a fojas 491, N° 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2015, ordenar que la sentencia declarativa se anote al margen de la inscripción de dominio que rola a fojas 491, N° 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2015 y, que se condene en costas a la demandada reconvencional INVERSIONES E INMOBILIARIA ALTO DEL HUASCO SPA.

4. A folio 49, la demandante principal evacuó la réplica, haciendo presente en cuanto a los argumentos de la contraria, que en ningún caso la demandada hace referencia a que el título referido en su contestación recae sobre el inmueble de autos, por cuanto el título invocado no corresponde ni se emplaza en los terrenos del inmueble de propiedad de su representada y que ha sido objeto de la demanda.

Sin embargo, la demanda es categórica en afirmar que su representada es dueña legítima y exclusiva del inmueble denominado “LOTE UNO A VEGAS EL MIRADOR”, repitiendo los datos relativos a su inscripción, adquisición y plano.

En cuanto a las alegaciones de la demandada referidas a la tenencia y posesión material del inmueble, responde que la demanda de autos tiene precisamente su fundamento en las actuaciones de hecho violentas ejecutadas por los demandados y sus dependientes y agentes que principiaron el 7 de septiembre de 2016, cuando se produjo el ingreso no autorizado de maquinarias y camiones.

Respecto a que la demandante nunca tuvo la posesión porque sólo tendría una inscripción de papel, indica que es una afirmación del todo carente de verdad, en la medida que su representada, desde la compraventa y posterior inscripción del inmueble a su favor, siempre se erigió como dueña y poseedora, manifestando dichas calidades en la totalidad del predio de autos.

Así, tanto su representada como sus antecesoras legales, ejercieron siempre y en todo momento la posesión material del predio, manteniendo cultivo de abejas, efectuando movimientos de tierra, retirando agua desde la zanja que atraviesa el predio, y se ha facilitado el inmueble a equipos de fútbol para que realicen actividades deportivas, entre otras.

Sobre la afirmación de la demandada de que el primer acto de dominio de sus representados que se denuncia es de 12 de diciembre de 2015, señala que la afirmación efectuada por la demandada es errónea y equívoca y hace referencia al escrito de demanda de 4 de noviembre de 2016, en circunstancia que habiéndose promovido excepción dilatoria por parte de la propia demandada, esa parte procedió



a corregir los puntos poco claros, quedando el libelo, en lo sucesivo, del tenor expuesto en escrito de fecha 13 de julio de 2017, para todos los efectos legales, de manera que toda alusión al texto primitivo de la demanda es improcedente.

En lo referido al dominio y posesión ininterrumpida que sostiene tienen desde 1907, asegura que no es efectivo, en la medida que sus antecesores legales jamás tuvieron la posesión material del inmueble de autos.

Cita a todas las personas de las que los demandados adquirieron el bien raíz señalado, afirmando que jamás ejercieron actos de posesión sobre el inmueble de autos ni fueron conocidos en el sector que se emplaza. Quien ejerció actos de posesión y tenencia material y dueño sobre el inmueble únicamente fue Homero Callejas Molina, quien lo adquirió mediante escritura pública de compraventa de fecha 23 de noviembre de 1998, inscrita a fojas 300 N° 287 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina del año 1998.

El Sr. Callejas Molina fue siempre reconocido en Huasco y Freirina como el propietario del predio, dotado de su título de dominio vigente e inscrito a su favor, según asegura acreditará en la etapa correspondiente.

Este posteriormente vendió a don Claudio Homero Callejas Arroyo mediante escritura pública de fecha 25 de febrero de 2009, otorgada ante Notario Público Titular de Coquimbo, conforme inscripción de fojas 212 N° 162, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2009, quien luego vendió a don Justo del Tránsito Rodríguez González, mediante escritura pública de 22 de marzo de 2011, autorizada ante Notario Público Titular de La Serena, inscrita a fojas 192 N° 151 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2011.

En consecuencia, su representada y sus antecesores legales son quienes han mantenido posesión tranquila y no interrumpida del predio afectado por más de 19 años, y en la actualidad, junto a su familia, los socios desarrollan un proyecto de parcelación y centro de recreación para la comunidad, ya que dicho predio tiene una proyección considerable, teniendo en cuenta que son cercanos a la carretera C-46, y al camino con destino a la comuna de Huasco Bajo y a la comuna de Freirina; además del permanente flujo vehicular que existe actualmente con destino a las playas de la comuna de Huasco.

Por último, señala que durante la posesión tranquila y no interrumpida de su representada y sus antecesores legales, se ejercieron diversos actos de dueño y poseedor, como constitución de hipotecas, gravámenes, prohibiciones, entre otras, las que actualmente afectan al predio, hipotecado a fojas 63 N° 21 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Freirina



correspondiente al año 2011 y con prohibición a fojas 97 N° 60 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondientes al año 2011, ambos a favor de Banco de Chile.

Además, la subdivisión del predio, fue perfectamente aprobada y autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero de Atacama.

Sobre la supuesta falta de certeza en los deslindes de la propiedad demandada, asegura que están perfectamente individualizados en su título de dominio y conforme al plano de subdivisión aprobado por el SAG.

Respecto al hecho de que la demandante nunca habría detentado la posesión del inmueble, señala que conforme se dio cuenta en la demanda de autos y en lo expuesto detallada y bastamente en esa presentación, queda de manifiesto que tanto su representada como sus antecesores legales, siempre ejercieron la tenencia material y posesión del inmueble de autos como consecuencia inmediata y directa del dominio que ostentan sobre el predio.

Es la demandada quien no ha hecho referencia alguna a hechos que denoten su tenencia o posesión material sobre el predio de autos, limitándose a reproducir aquellos que sirven de fundamento a la demanda de autos y que se suscitan desde el 7 de septiembre de 2016, sin detallar o especificar en qué ha consistido su posesión sobre el inmueble o describir actos de tenencia material por parte de sus antecesores legales.

Sobre la solicitud de rechazo de la acción por falta de legitimidad pasiva, argumenta que como se expusiera, su representada es dueña, no poseedora del inmueble sublite y dirigió su acción en contra de los demandados quienes no siendo propietarios, por medio de actos de violencia, acaecidos desde el 7 de septiembre de 2016, han arrebatado a la actora la posesión de su bien raíz, lo que legitima la deducción de la presente demanda en su contra.

En cuanto a que la acción reivindicatoria deducida se encuentra prescrita, recuerda que los requisitos de procedencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria son la posesión irregular, no interrumpida y exenta de vicios.

Posesión irregular es aquella a la que le falta uno o más de los requisitos establecidos en el artículo 702 del Código Civil, a saber, proceder de justo título y haber sido adquirida de buena fe. Sólo si falta uno o ambos de estos requisitos hablamos de poseedor irregular.

En consecuencia, si los demandados principales demandan prescripción adquisitiva extraordinaria, se reconoce carecer de justo título o buena fe en la adquisición de dicha posesión. Sin embargo, esto no es lo que han sostenido en la contestación de la demanda.



En cuanto al transcurso de 10 años, estima que así las cosas, dicha acción se contradice abiertamente con el contenido de la contestación de la demanda de autos, y los argumentos en ella expuestos. No se puede ser poseedor regular para contestar una demanda de reivindicación y contrariamente atribuirse la calidad de poseedor irregular para demandar de prescripción adquisitiva extraordinaria.

Aquello, estima, sólo demuestra el intento de manipular los hechos por parte de las demandadas principales, acomodándolos a sus propios beneficios, ello por cuanto quien supuestamente es dueño y poseedor de un inmueble determinado, no necesita generarse un nuevo título que ampare dicho dominio y posesión.

Quienes son dueños y poseedores de un inmueble por tradición, como supuestamente lo serían los demandados, no precisan que el tribunal declare que adquirieron el dominio del inmueble de autos por usucapión.

Solo podría efectuar dicha solicitud quien se considera poseedor de un inmueble sin ser propietario del mismo, y además, en este caso puntual, un poseedor irregular, de allí que demande prescripción extraordinaria, más no la ordinaria, respecto del predio y que por lo demás, solo la ha ejercido desde el 7 de septiembre de 2016, por lo que tampoco cuenta con el requisito temporal para su solicitud.

En consecuencia, estima, la demanda reconvencional sólo encuentra su argumento en la propia debilidad del título de dominio con que la demandada se justifica, el que por lo demás hace referencia a un inmueble con ubicación y disposición territorial diversa al predio sublite.

5. En igual presentación, la demandante principal contestó la demanda reconvencional, solicitando su total y absoluto rechazo, con costas.

Luego de citar los argumentos de la demanda dirigida en su contra, señala que existen claras contradicciones tanto en los argumentos de las demandantes reconvencionales como en sus peticiones concretas, en la medida que acciona de prescripción adquisitiva extraordinaria, haciendo referencia a posesión irregular, que luego califica de regular haciendo referencia a un período de tiempo en dicha posesión, superior a 10 años.

Sin embargo, en los hechos no se dan los supuestos para la referida usucapión extraordinaria, en la medida que no ha poseído materialmente por más de 10 años, pues su posesión inició violentamente recién a contar del 7 de septiembre de 2016, sin que haya hecho referencia alguna a actos posesorios acaecidos con anterioridad a esa fecha, continuos y permanentes en el tiempo, de su parte o de sus antecesores legales y además, como se expuso, dicha posesión ha sido violenta.



En cuanto al Derecho, trata en primer lugar los requisitos para la prescripción adquisitiva extraordinaria, ya citados como posesión irregular, no interrumpida y exenta de vicios.

Repite el contenido de la posesión irregular, aquella a la que le falta uno o más de los requisitos establecidos en el artículo 702 del Código Civil, a saber, proceder de justo título y haber sido adquirida de buena fe y que sólo si falta uno o ambos de estos requisitos hablamos de poseedor irregular.

En consecuencia, si los demandados principales demandan prescripción adquisitiva extraordinaria, reconocen carecer de justo título o buena fe en la adquisición de dicha posesión. Sin embargo esto no es lo que han sostenido en la contestación de la demanda, en la que afirman detentar justo título y haber adquirido de buena fe.

Por su parte, no han poseído materialmente el inmueble sublite en forma ininterrumpida, toda vez que la pérdida de la posesión por parte de su representado, se produjo recién el 7 de septiembre de 2016, respecto de parte del predio, y cualquier acto o hecho anterior a esa fecha, sólo fue temporal o pasajero, sin que representara una pérdida definitiva de tenencia material por lo que la supuesta posesión de las demandantes reconvencionales no ha sido ininterrumpida.

Así, cualquier interrupción en la posesión produce la pérdida de todo el tiempo transcurrido.

La posesión de las demandantes reconvencionales tampoco es exenta de vicios, en la medida, que, a sabiendas de no ser propietarias del inmueble sublite, de la existencia de título de dominio a favor de su representada y haciendo uso de violencia y fuerza en forma deliberada y premeditadamente ingresaron al predio prohibiendo el legítimo ingreso de su representada, agentes y dependientes.

Señala que la posesión, si bien puede ser irregular, no debe ser viciosa, ya que la posesión viciosa no es útil ni sirve para prescribir, mientras subsista, en este caso, la violencia.

Sobre el transcurso de 10 años, argumenta que la posesión de los demandados respecto de parte del inmueble sublite no alcanza a los 10 años, toda vez que la ejercen ininterrumpidamente recién desde el 7 de septiembre de 2016 y tampoco la ejercieron, materialmente sus antecesores legales, quienes jamás ejercieron actos de poseedores y dueños sobre el predio de su representada, como detalladamente se ha expuesto. Cita los nombres de las personas que invoca el demandante reconvencional como quienes le vendieron el inmueble, afirmando que ellos jamás ejercieron actos de posesión sobre el inmueble de autos ni fueron conocidos en el sector en que se emplaza.



En contraposición, su representada y sus antecesoras legales “manteniendo cultivo de abejas, efectuando movimientos de tierra, retirando agua desde la zanja que atraviesa el predio, se ha facilitado el inmueble a equipos de futbol para que realicen actividades deportivas, entre otras.”

Así, don Homero Eduardo Callejas Molina, quien lo adquirió mediante escritura pública de compraventa de fecha 23 de noviembre de 1998, inscrita a fojas 300 N° 287, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 1998, fue siempre reconocido en Huasco y Freirina como el propietario del predio, dotado de título de dominio vigente e inscrito a su favor, posteriormente vendió a don Claudio Homero Callejas Arroyo mediante escritura pública de fecha 25 de febrero de 2009, conforme inscripción de fojas 212 N° 162, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2009, quien luego vendió a don Justo del Tránsito Rodríguez González, mediante escritura pública de 22 de marzo de 2011, inscrita a fojas 192 N° 151 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2011.

En consecuencia, su representada y sus antecesores legales son quienes han mantenido posesión tranquila y no interrumpida del predio afectado por más de 19 años, y en la actualidad, junto a su familia los socios desarrollan un proyecto de parcelación y centro de recreación para la comunidad, ya que dicho predio tiene una proyección considerable, teniendo en cuenta que son cercanos a la carretera C-46, y al camino con destino a la comuna de Huasco Bajo y a la comuna de Freirina; además del permanente flujo vehicular que existe actualmente con destino a las playas de la comuna de Huasco.

Por último, señalar que durante la posesión tranquila y no interrumpida de su representada y sus antecesores legales, se ejercieron diversos actos de dueño y poseedor, como constitución de hipotecas, gravámenes, prohibiciones, entre otras, las que actualmente afectan al predio, el cual se encuentra hipotecado a fojas 63 N° 21 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2011 y con prohibición a fojas 97 N° 60 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondientes al año 2011, ambos a favor de Banco de Chile.

Además, la subdivisión del predio, fue perfectamente aprobada y autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero de Atacama.

En consecuencia, no se cumplen todos y cada uno de los requisitos para la procedencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria solicitada.



Luego, afirma que existen inconsistencias en las argumentaciones de la demandante reconvencional, que se denotan en la disparidad de conceptos utilizados por las demandadas entre su contestación de la demanda y su demanda reconvencional de prescripción adquisitiva extraordinaria al aludir en primer término a posesión regular, luego hacer referencia a posesión irregular, afirmar ser dueños y poseedores por tradición, para luego solicitar la declaración de un nuevo título de dominio, a saber, la usucapión, acomodando los hechos y el derecho a una y otra pretensión.

Además, las inconsistencias que se advierten tanto en la contestación de la demanda como en la demanda reconvencional pareciera ser que provienen de una seria confusión entre las categorías de posesión, regular e irregular y la relación de estas con la institución de la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria. Ello por cuanto la posesión regular sólo puede dar lugar a prescripción adquisitiva ordinaria y la posesión irregular a la prescripción adquisitiva extraordinaria. Así, sea que transcurran 5, 10, o 20 años de posesión regular, dicho poseedor que detenta justo título y ha adquirido de buena fe, podrá alegar la prescripción adquisitiva ordinaria y, a contrario sensu, sea que transcurran 10 o 20 años de posesión irregular, por carecer de justo título o por no haber adquirido de buena fe, dicho poseedor sólo podrá alegar la prescripción adquisitiva “ordinaria”. Es decir la usucapión será ordinaria o extraordinaria, dependiendo del tipo de posesión, conforme la clasifica el artículo 702 del Código Civil y no sólo del mero transcurso del tiempo.

Por último, estima “francamente incomprensible” que quien señale tener justo título y haber adquirido el dominio por tradición, en el petitorio de su acción solicite se declare que ha operado la prescripción adquisitiva extraordinaria respecto del inmueble.

Finaliza solicitando el rechazo en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

6. A folio 51, la demandada principal evacuó la dúplica, señalando sobre el predio cuyo dominio pretende ser reivindicado, a fin de no dejar dudas a la demandante, que las denuncias planteadas por la propia demanda respecto de actos que “molestaron, perturbaron y embarazaron la posesión del inmueble individualizado”, a saber el ingreso maquinarias (motoniveladora, cargador frontal camiones tolva etc.) que destruyeron todos los deslindes y zanjas de drenaje del predio, la construcción de una zanja al costado de la línea férrea la construcción de un radier de cemento, de hoyos para cercar, la autorización de una ramada para fiestas patrias la instalación de una cancha de carrera de caballos, obras de cierre del terreno, todos ellos se realizaron respecto del inmueble de propiedad de sus representados



inscrito a favor de los mismos a fojas 491, N° 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2015 y cuyo plano respectivo se encuentra inscrito al final del Registro de Propiedad de dicho Conservador bajo el número 23 y 24 del año 2016.

En conclusión, el dominio, posesión jurídica y posesión material que se invoca es en relación al inmueble antes individualizado. Todos los actos que denuncia la demanda son en relación a inmueble antes individualizado.

Respecto de la tenencia y posesión material del inmueble, es respecto de dicho inmueble que se han realizado los actos por parte de sus representados que detenta la tenencia y posesión material de manera pacífica, sin violencia ni clandestinidad desde el mes de diciembre del año 2015.

Repito que todas estas actuaciones, que son reconocidas por sus representados y por la demandante, más que perjudicarlos, vienen a dar fundamento y razón de sus derechos, ya constituyen la manifestación propia del ejercicio del dominio y posesión pacífica y pública que realiza una persona que es dueña de un inmueble. Todos estos actos de posesión han sido efectuados, libres de clandestinidad y de violencia, sin haber procedido jamás a efectuar acciones de fuerza en contra de terceros ni mucho menos en contra de la demandante.

Estima que la demandante sólo ahora en su réplica señala actos que pretenden ser una manifestación de su dominio y posesión material, a saber, cultivo de abejas, movimiento de tierras, retiro de agua y permiso para actividad deportivas; las cuales no pueden ser catalogadas por actos de dominio ya que no demuestran una manifestación del dominio y mucho menos de una tenencia material. Todas dichas manifestaciones, son desconocidas por esta parte o son falsas de falsedad absoluta.

Lo anterior, dista del reconocimiento expreso que realizó la demandante de los actos de dominio y de tenencia material que realizó su parte, sin violencia ni clandestinidad desde el mes de diciembre del año 2015 en adelante.

Que los límites del predio de su dominio han sido los mismos, estima que es un punto bastante débil y confuso. Comienza con una simple declaración que los anteriores antecesores que enajenaron a mis representados el bien raíz jamás ejercieron actos de posesión sobre el inmueble.

Sin embargo, después en vez de demostrar que los límites del predio de sus representado no han tenido los mismos límites, simplemente se encarga de declarar que un antiguo dueño, Homero Callejas Molina, “fue siempre reconocido en Huasco y Freirina como el propietario del predio, dotado de título de dominio ...” sin dar fundamento alguno a dicha fama o reputación ante la sociedad de Huasco y Freirina.



Termina este punto la demandante, para demostrar la supuesta tenencia y posesión material del predio en disputa, que el señor Callejas procedió a constituir hipotecas y prohibiciones las cuales se encuentran inscritas en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Lo anterior demuestra una confusión de conceptos, ya que la constitución de dichos gravámenes solo prueba la existencia de una inscripción de papel, respecto de la cual el anterior propietario tuvo la suerte y destreza de poder constituir dichos gravámenes, pero no logra probar la tenencia material del inmueble.

Sobre la falta de certeza de los deslindes de la propiedad de la demandante, respecto de su objeción, su contraparte no entendió a lo que se referían. No se pusieron en duda los límites que señala la inscripción de propiedad de la demandante, los cuales fueron reiterados por ella en su réplica, ocurre que los límites de la propiedad de la demandante vienen a ser el resultado de una enredada y “escrupulosa” secesiones de parcelas del Fundo El Mirador.

Repite los deslindes de la propiedad individualizada en la inscripción de del año 2016, que la inscripción de esa propiedad a nombre del anterior propietario Justo Rodríguez, consta del año 2011 y en ella se señalan los mismos límites, pero que sin embargo, en la anterior inscripción del año 2009 no se señalaban los mismos límites ya que en ella se adquirió el Fundo El Mirador por parte del señor Claudio Callejas.

Cita nuevamente las inscripciones previas, desde el año 1998 hasta 1960, en orden inverso, afirmando que en todas estas inscripciones que corresponden al Fundo El Mirador, existe una indeterminación de los límites de dicho fundo en relación con las nuevas parcelas que fueron constituidas con posterioridad.

Esta situación de falta de determinación histórica de la propiedad de la demandante, es opuesta a la precisa determinación histórica de los límites de la propiedad de mis representadas, cuyos límites han sido los mismos del año 1907 a la fecha.

Sobre la falta de posesión material de la propiedad de la demandante, reitera que la demandante nunca ha realizado actos que demuestren la tenencia y posesión material.

En cambio su parte sí ha desarrollado numerosos actos que revelan la tenencia y posesión material del inmueble, los cuales han sido reconocidos directamente por la demandante en su libelo como en su réplica, que enumera.

En cuanto al rechazo de la acción reivindicatoria, porque ella no cumple los requisitos que establece la ley, la demandante solo se limita a señalar que dicha acción ha sido interpuesta en contra de sus representados quienes no son propietarios, argumentación estima “no puede ser más débil”.



En efecto, desde el momento que sus representados cuentan con una inscripción de dominio, son propietarios a los ojos del sistema registral de Chile. Como consecuencia de lo anterior, no procede la acción reivindicatoria porque ella no puede ser interpuesta contra el propietario que detenta a su favor una inscripción de dominio.

A contrario sensu, no procede la acción reivindicatoria en contra del dueño que detenta la posesión. De aceptar lo anterior, sería dar cabida a un criterio absurdo, citando nuevamente el “antiguo fallo” de la Excma. Corte Suprema que resuelve en este sentido.

En lo referido a la prescripción de la acción reivindicatoria, respecto de la prescripción adquisitiva extraordinaria alegada, luego de citar los argumentos de la contraria en cuanto a la posesión regular e irregular respecto a la contestación y la acción contravencional, estima que dichas objeciones “no pueden ser más equívocas”, atribuyéndole a la demandante confusión de dos situaciones distintas y no comprender el objetivo de la declaración de prescripción.

Sus representados son dueños de la propiedad disputada en virtud de la inscripción de dominio que existe en su favor y son poseedores regulares del inmueble, ya que detentan un justo título inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, goza de buena fe y han detentado la posesión por más de 5 años. En virtud de estas condiciones es que se ha procedido a la oposición a la demanda reivindicatoria de estos autos.

Para no dejar duda alguna, y evitar problemas futuros, esa parte ha optado a solicitar la respectiva declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria que establece el art. 2510 del Código Civil.

Para la demandante, es contradictorio el hecho de alegar la posesión regular respecto de la demanda para después alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria que supuestamente requiere de una posesión irregular.

Sin embargo, lo anterior no es contradictorio. En efecto, es más fácil de probar alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria que probar la ordinaria, la cual requiere de probar el requisito de la buena fe.

De esta manera, no existe contradicción sino que estamos en presencia de una opción de probar el dominio.

7. En igual presentación, el demandante reconvenicional evacuó la réplica en relación a su demanda, afirmando sobre los requisitos para la prescripción adquisitiva que la principal objeción que realiza su contraria es que no se da cumplimiento al requisito del tiempo, esto es de 10 años, ya que según ella la posesión violenta de sus representados se inició el 7 de septiembre de 2016.



Sin embargo, estima, la contestación de la demanda reconvencional incurre en severas contradicciones.

1.- La posesión material de sus representados comenzó el 12 de diciembre de 2015, tal cual lo señala fehacientemente la demanda reivindicatoria.

2.- En cambio, la posesión material del inmueble por parte de la demandada reconvencional no pudo iniciarse antes del 20 de julio de 2016, ya que el título de compraventa suscrita por la demandada reconvencional es de fecha 18 de diciembre de 2015, aclarada con fecha 31 de mayo de 2016, rectificada con fecha 20 de julio de 2016.

3.- La contestación a la demanda reconvencional ha optado por dejar de lado y no comentar que esa parte utilizó el mecanismo de accesión de posesiones que establecen los arts. 717 y 2500 del Código Civil. En virtud de dicha accesión, la posesión de dicho inmueble se remonta al año 1907.

Estima que el silencio de la parte demandada reconvencional es inobjetable e infundamentado.

4.- Finalmente y como último recurso, la demandada reconvencional intenta imponer la idea mediante una simple afirmación que los anteriores antecesores de sus representados, jamás ejercieron “actos de poseedores”.

En cambio, el anterior antecesor de su parte, si realizó ciertos actos que supuestamente demostrarían una posesión, a saber, a saber, cultivo de abejas, movimiento de tierras, retiro de agua y permiso para actividad deportivas.

Sin embargo, esas alegaciones carecen de fundamento. Primero, no se acompañan ni mencionen antecedentes que den prueba de dichos actos. Y segundo, que estos actos son los mismos actos que supuestamente realizó la demandada reconvencional y demandante principal. Con lo anterior, se cae en la contradicción de no saber quién realizó dichos actos de dominio o posesión, si los actuales demandados reconvencionales o los antecesores.

5.- Finalmente, la demandada reconvencional establece como principal prueba de dominio y posesión el hecho que el anterior propietario haya constituido una hipoteca y prohibición respecto del predio de su propiedad.

Si no encontramos en esa lógica, la mayor prueba de dominio en favor de sus representados fue el hecho que los anteriores dueños les enajenaron en su favor el inmueble en disputa.

Sobre la inconsistencia en la demanda reconvencional, se remite a lo afirmado en la dúplica de ese mismo escrito.

7. A folio 53, por último, la demandante principal y demandada reconvencional evacuó la dúplica a la demanda reconvencional, señalando en primer



lugar que toda referencia de la demandante reconvencional al texto primitivo de demanda es improcedente y fuera de lugar en la medida que como se señaló y por expresa solicitud de la demandada, esa parte procedió a corregir los puntos poco claros del libelo quedando el libelo, en lo sucesivo, del tenor expuesto en escrito de fecha 13 de julio de 2017, para todos los efectos legales, de manera que toda alusión al texto original de demanda no procede.

Repítese que su representada adquirió por aporte en dominio según consta de escritura pública de constitución de sociedad por acciones INVERSIONES E INMOBILIARIA ALTO DEL HUASCO CHILE SPA, de fecha 18 de diciembre de 2015, aclarada el año 2016 y, posteriormente rectificada por escritura pública de 20 de julio de 2016, adquiriendo la posesión del inmueble desde este momento, a la que deben adicionarse las posesiones de sus antecesores legales, como se detallara bastamente en los escritos fundantes de la discusión de autos.

En relación a la accesión de posesiones a que hace referencia la demandante reconvencional, menciona que sus antecesores legales jamás ejercieron actos de posesión sobre el inmueble de autos ni fueron conocidos en el sector en que se emplaza; a diferencia de lo que ocurrió con los antecesores legales de su representada, quienes sí ejercieron actos de posesión, tenencia material y de dueño sobre el inmueble de autos como los fueron don Homero Eduardo Callejas Molina, y don Claudio Homero Callejas Arroyo, según se señaló y se acreditará en la etapa procesal correspondiente, ejerciendo y mantenido posesión tranquila y no interrumpida del predio afectado por más de 19 años.

8. A folio 65, con fecha 13 de marzo de 2018, se celebró la audiencia de conciliación, oportunidad en que no se produjo acuerdo entre las partes.

9. A folio 69, con fecha 6 de abril de 2018, se recibió la causa a prueba.

10. A folio 126, con fecha 17 de diciembre de 2019, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en juicio ordinario de mayor cuantía, compareció la abogada Cinthia Rojas Bown, en representación convencional de INVERSIONES E INMOBILIARIA ALTO DEL HUASCO SpA, interponiendo demanda reivindicatoria en contra de JUAN ERNESTO VALENZUELA VALENZUELA y SERGIO ALDO TABILO TORREJON, todos ya individualizados, en su calidad de actuales poseedores del inmueble que reivindica, por los argumentos de hecho y de Derecho latamente reproducidos en la parte expositiva de esta sentencia, y que por razones de economía procesal se dan por expresamente reproducidos, solicitando que se declare:



1. Que su representada es la legítima y exclusiva propietaria del inmueble de autos;

2. Que los demandados deben restituir el inmueble de autos a su representada, dentro de tercero día desde que cause ejecutoria la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo a todos los actuales ocupantes de la propiedad o aquellos que se encuentren al momento del lanzamiento;

3. Que la demandada debe restituir todos los frutos naturales y civiles del bien reivindicado, y todos los que habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar como poseedor de mala fe para todos los efectos legales;

4. Que se declare la cancelación de cualquier inscripción de dominio vigente a favor de los demandados, respecto del inmueble de autos, oficiando al Conservador de Bienes Raíces de Freirina para dicho fin; y

5. Que se condene a los demandados al pago de las costas de la causa.

SEGUNDO: Que, a su vez, compareció el abogado Luis Olcay Montti, en representación de los demandados ya individualizados, contestando en lo principal la demanda presentada en contra de sus representados, solicitando que sea rechazada en todas sus partes, con costas, en virtud de los argumentos de hecho y de Derecho que expone y que no se reitera aquí para evitar repeticiones innecesarias.

TERCERO: Que, como se refirió en la parte expositiva, en el escrito de contestación de la demanda, el abogado de la parte demandada interpuso demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva extraordinaria respecto del inmueble inscrito a fojas 491 N° 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina del año 2015, solicitando que se declare que dicha prescripción operó y que se ordene la anotación al margen de la inscripción referida de la sentencia declarativa, con costas, por los argumentos relatados en la parte expositiva de esta sentencia.

CUARTO: Que, igualmente y como ya se refirió en la parte expositiva, la representante de la demandante principal y demandada reconvenzional solicitó el rechazo total de la acción dirigida en su contra, con expresa condena en costas.

QUINTO: Que, por razones de orden y atendida la forma en que se recibió la causa a prueba, habiendo aspectos relevantes en común entre ambas acciones, se analizarán los hechos a probar y la prueba rendida al efecto en conjunto y, luego, se analizará la acción principal y, para finalmente analizar la demanda reconvenzional.

SEXTO: Que, de la revisión de los escritos de la etapa de discusión y, sin perjuicio de los hechos que se acreditarán en cada caso conforme a la prueba rendida,



cabe tener presente desde ya, que no son hechos discutidos entre las partes que ambas alegan en su favor contar con títulos traslativos del dominio, inscritos a su nombre en el registro conservatorio correspondiente, la discusión se ha centrado, más bien, en la ubicación y posesión de los inmuebles que cada parte reclama como propios.

SÉPTIMO: Que, recibida la causa a prueba, se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos:

“1. Efectividad de ser el demandante propietario del predio cuya reivindicación se solicita.

2. Efectividad de que el título del demandante le otorga posesión exclusiva. Hechos, antecedentes y circunstancias que lo acreditan.

3. Efectividad de la pérdida de la posesión por parte del demandante. Circunstancias y hechos que lo acreditan.

4. Efectividad de ser el demandado poseedor del predio de propiedad de la demandante, cuya restitución se solicita.

5. Efectividad de ser el demandado propietario del predio que se reivindica y que su título le otorga posesión exclusiva.

6. Efectividad de haberse cumplido los requisitos de la prescripción adquisitiva alegada por la demandada. En su caso, circunstancias y hechos que lo acreditan.”

OCTAVO: Que, para probar sus asertos, la demandante principal y demandada reconvenzional rindió la prueba que se indica:

Documental, no objetada de contrario:

1. Inscripción de dominio vigente de fojas 289 N° 236 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2016, con citación.

2. Copia autorizada con vigencia de inscripción de dominio vigente del inmueble denominado LOTE UNO A VEGAS EL MIRADOR, a favor de su representada, rolante a fojas N° 192 N° 151 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2011, con citación.

3. Certificado de dominio vigente del inmueble denominado LOTE UNO A VEGAS EL MIRADOR, a favor de su representada INVERSIONES E INMOBILIARIA ALTO DEL HUASCO CHILE SPA, rolante a fojas 192 N° 151 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2011, con citación.

4.- Copia autorizada de Plano de subdivisión del inmueble LOTE UNO A VEGAS EL MIRADOR, aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero agregado bajo



el N° 61, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2010, con citación.

5.- Protocolización de fotografías de visita a terreno Sector Las Tablas, Comuna de Freirina, de fecha 20 de septiembre de 2018, autorizado por el Notario Público Titular de Freirina Darío Silva Marchant, Repertorio N° 589-2018, con citación.

6.- Set de 10 fotografías autorizadas ante Notario Público de Freirina Darío Silva Marchant, con fecha 20 de septiembre de 2018 y que forman parte de la visita a terreno efectuada al sector Las Tablas, comuna de Freirina, protocolizadas bajo el N° 182, año 2018, acompañado bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil.

7.- Copia autorizada de inscripción de fojas 58 N° 52 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 1960, con citación.

8.- Copia autorizada de inscripción de fojas 57 vuelta N° 28 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 1967, con citación.

9.- Copia autorizada de inscripción de fojas 14 N° 6 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 1967, con citación.

10.- Copia autorizada de inscripción de fojas 45 N° 30 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 1984, con citación.

11.- Copia autorizada de inscripción de fojas 29 N° 21 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 1986, con citación.

12.- Copia autorizada de inscripción de fojas 300 N° 287 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 1998, con citación.

13.- Copia autorizada de inscripción de fojas 212 N° 162 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2009, con citación.

14.- Copia autorizada de inscripción de fojas 192 N° 151 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2011, con citación.

15.- Plano del Fundo El Mirador, con citación.

Testimonial:



1. Nelson Guillermo Valdebenito Aliaga, quien al tenor del *punto de prueba* N° 1, respondió que le consta que la sociedad inmobiliaria Alto del Huasco es la única y exclusiva propietaria de la parcela denominada Vegas El Mirador, de 26 hectáreas, por habérselas vendido a nombre de Homero Callejas Molina, quien mediante un crédito hipotecario del BBVA, realizó estudios de títulos de 30 años, correspondiéndole ubicar todas las escrituras relacionadas desde 1888 al año 2010. El comprador fue Justo Rodríguez González, quien lo financió con el crédito hipotecario del Banco de Chile con los mismos estudios de títulos, con los mismos deslindes. Finalmente, el Sr. Justo Rodríguez traspasó la propiedad a la inmobiliaria representada por la señora Lorena Valverde, sin juicios anteriores algunos que amerite otros dueños, por lo que la inmobiliaria adquirió el Lote Vega del Mirador con sus usos, costumbres y servidumbres que afirman el título de propiedad, cuyos deslindes son los mismos desde el año 1888, inscrito en el Archivo Nacional de Santiago, que señala: AL NORTE: Terrenos fiscales y otros, hoy sucesión Morales; AL NORORIENTE: Propiedad de Oriel González; AL SUR: Antiguo camino real, hoy camino público; AL ORIENTE: Callejón Ledesma; AL PONIENTE: Antiguo Callejón Las Tablas que va al río, hoy callejón Marambio.

Repreguntado si sabe sobre el destino que le iba a entregar a la propiedad la inmobiliaria, indica que la propiedad se adquirió para realizar un loteo con cambio de uso de suelo y un proyecto recreativo para la comuna de Freirina. Anteriormente, don Homero Callejas presentaba un proyecto de plantación de olivos aceiteros para lo cual se habilitaron zanjas de drenaje, que hoy se encuentran tapadas, afectando su uso agrícola. Este proyecto no se realizó por la venta de la parcela o hijuela Las Tablas a Justo Rodríguez, quien posteriormente lo traspasó a la inmobiliaria.

Repreguntado para que diga si conoce físicamente el inmueble y por qué razón, manifestó que en el año 1980 fue el administrador por 3 años de los fundos Montt, Alberto Callejas Zamora y del Fundo Mirador, propiedad de Maximiliano Callejas y otros, por lo cual recorría los predios, verificaba los cercos y eventualmente, comprobaba que la propiedad no fuese afectada y reclamada por terceras personas, cosas que nunca realizaron. El predio Hijuela Las Tablas forma parte del Fundo Mirador, que Maximiliano Callejas vendió a Homero Callejas, que a su vez lo traspasó a Justo Rodríguez y, este, a la sociedad de Inversiones Huasco Alto, todo lo cual ratifica con los estudios de títulos con escrituras del Conservador de Freirina, plano inscrito de la venta de Homero Callejas Molina en 1986 y, de antiguos croquis del Fundo El Mirador.

Al preguntarle por el *punto de prueba* N° 2, afirmó ser efectivo por todas las escrituras que tuvo a la vista del Conservador de Freirina y del Archivo Nacional.



Repreguntado para que diga si sabe si existen otras personas que sean dueñas del inmueble, respondió categóricamente que no, porque en la escritura de 1887, 1925, 1944 y 1960, cuando Alberto Callejas y otros le compraron a la Compañía Olivarera Nacional Consa, propiedad de CORFO, varios predios en la comuna de Huasco y Freirina, en donde aparece el Fundo El Mirador como cuerpo cierto, sin haberse encontrado nunca en litigios por deslindes atribuibles a terceras personas, por lo tanto “los mismos están a firme.”

Al consultarle por el *punto de prueba N° 3*, respondió que en el año 2016, en el mes de diciembre, producto de su visita a Huasco, en calidad de asesor de Homero Callejas. Le consta que la ocupación de una parte de la Higuera Las Tablas o Vegas El Mirador, derribándose los antiguos cercos del predio, además visualizó un video del ingreso a la fuerza del predio por maquinarias y personal, que no son atribuibles a otro dueño sin títulos del terreno. En dicha ocasión, la persona a cargo mencionó que existiría otro dueño cuyo título data del año 1907 a nombre de Luis Rojas y otros, que fue adquirido por los demandados, cuyos deslindes no corresponden de forma alguna a las Higuera Las Tablas, hoy Vegas El Mirador y, expresó que los deslindes suroeste y este no tienen relación alguna con los actuales deslindes de las Vegas El Mirador, que son los mismos desde 1888 a la fecha. Además, vista la escritura del año 1907, los vecinos mencionados Luis Rojas, Rosario Díaz, Inés Díaz, no guardan relación con ningún vecino de los deslindes Vegas El Mirador en los títulos de 1887, todo lo cual expresó no están en la revisión de los estudios de títulos ratificados por los créditos hipotecarios de los bancos indicados.

2. Luis Emilio Herrera Villalobos, quien preguntado al tenor del *punto de prueba N° 1*, manifestó que es efectivo, que la inmobiliaria Alto del Huasco es la dueña, representada por Lorena Valverde, lo que le consta porque vio los títulos de la propiedad, en que aparecen los deslindes. Conoce la propiedad y, antes, los propietarios eran Maximiliano Callejas, después Homero Callejas, después Justo Rodríguez y, actualmente la inmobiliaria Alto del Huasco.

Le consta porque ha vivido toda la vida en el sector Las Tablas. Actualmente el fundo tiene 26 hectáreas, que corresponden a las partes bajas del fundo El Mirador, actualmente conocido como Vegas El Mirador. En cuanto a sus deslindes, son AL SUR: Carretera antigua; AL NORTE: Oriel González, separado por la línea férrea; AL ESTE: Callejón Ledesma, con drenajes que corresponden a la propiedad y cercos antiguos que eran de la familia Callejas; AL OESTE: Con callejón Marambio.

Hace presente que gran parte de la propiedad cuando la familia Callejas eran dueños, se ocupaba para hacer actividades deportivas y recreativas por esa familia, lo que le consta porque siempre ha vivido en ese sector y participa en actividades,



agregando que está a cargo de las actividades que se hacen en el lugar y, era el testigo quien solicitaba autorizaciones a la familia.

Repreguntado, señaló que tiene entendido que la inmobiliaria quiere lotear el terreno.

Al *punto de prueba N° 2*, respondió que sí es efectivo, que ellos son los dueños, la inmobiliaria Alto del Huasco.

Repreguntado, señaló que la inmobiliaria es la única dueña, no existiendo otros dueños.

Al *punto de prueba N° 3*, manifestó ser efectivo que el año 2016, “donde entraron estos señores” Sergio Tabilo y Juan Valenzuela, haciendo con las máquinas destrozos en los cercos y enterrando drenajes antiguos del sector, haciendo intervención en la línea férrea. Ellos decían que eran dueño de la parcela objeto de esta demanda, lo que no es efectivo. Le consta porque fue a ver lo ocurrido, estaba carabineros, gente de la CMP y Ferronor, dejando maquinarias detenidas haciendo oposición en la línea férrea durante unos 5 días y, en ese momento, Lorena Valverde se hizo presente en el lugar con los documentos que demostraban que era la dueña del predio en su calidad de representante de la inmobiliaria.

3. Juan Carlos Carvajal Pasten, quien respondiendo al *punto de prueba N° 1*, afirmó ser efectivo, que la inmobiliaria Alto del Huasco es la dueña, representada por Lorena Valverde, lo que sabe porque generalmente anda con la carpeta con los títulos de la propiedad.

Anteriormente los dueños eran Maximiliano Callejas, después Homero Callejas, posteriormente Justo Rodríguez y, actualmente, la inmobiliaria que representa la señora Valverde.

Sabe que la propiedad tiene más de 20 hectáreas, que anteriormente se realizaban en el fundo actividades deportivas como fútbol, cuando el predio era de los Callejas y, sabe que actualmente doña Lorena quiere lotear el terreno.

Repreguntado por los deslindes del fundo, indica que son AL NORTE: Línea Férrea; AL SUR: Camino antiguo; AL ESTE: Callejón Ledesma y al OESTE: Callejón cuyo nombre no recuerda. Le consta porque siempre con su suegro hacía trabajos en el sector y eran contratados por los Callejas y él también jugaba fútbol en el sector.

Al *punto de prueba N° 2*, indicó que es efectivo, ellos son los dueños, la inmobiliaria Alto del Huasco, representada por Lorena Valverde. Sabe además que no existen otros dueños y que esos terrenos fueron primeramente de la familia Callejas y actualmente son de la inmobiliaria, sin que hubiera nadie que reclame dominio sobre aquellos, salvo lo que ocurrió el año 2016.



Consultado por el *punto de prueba* N° 3, manifiesta que le consta que a mediados del año 2016, personas ingresaron con maquinaria al inmueble, echando abajo los cercos y tapando los drenajes antiguos del sector, había retroexcavadoras y gente trabajando. Sabe que la señora Lorena Valverde llegó con la documentación de la propiedad y reclamó por la presencia de esas personas. Él estaba presente en ese momento porque quería ver la posibilidad de trabajo con las personas que llegaron, y luego cuando se enteró que estaban sin permiso, no insistió.

Pericial:

Elaborado por Christian Guerrero Pennaroli, designado por el tribunal en audiencia celebrada al efecto, que da cuenta de los objetos, metodología empleada, resultados, comprobaciones y sus conclusiones, que se reproducen:

“- Los datos obtenidos mediante el levantamiento topográfico de terreno concuerdan con lo consignado en los planos presentados por el demandante, si bien las escrituras hacen mención a que el lote posee una superficie aproximada de 26 hectáreas, mediante topografía se evidenció que la superficie real del predio es de 27,7 hectáreas.

- Los datos obtenidos mediante el levantamiento topográfico de terreno concuerdan con lo consignado en los planos presentados por el demandado, la superficie del predio es de 8,9 hectáreas.

- Existe una superposición de ambos lotes, la totalidad del terreno del demandado (8,9 hás) se emplaza dentro de la superficie inscrita por la demandada.”

NOVENO: Que, para acreditar sus afirmaciones y pretensiones, por su parte, la demandada principal y demandante reconvencional, rindió la prueba que se detalla:

Documental, no objetada de contrario:

1. Copia de inscripción de dominio con certificado de dominio vigente de su propiedad, de fojas 491 N° 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2015, con citación.

2. Copia de certificado de dominio vigente de la inscripción de propiedad en favor de sus representados de fojas 491, N° 387, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2015, con citación.

3. Copia de fojas 419 N° 333 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2015, con citación.

4. Copia de inscripción de posesión efectiva de fojas 231 N° 188 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2001, con citación.



5. Copia de inscripción de dominio de fojas 233 N° 189 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 2001, con citación.

6. Copia de escritura de compraventa de 12 de junio de 1907, otorgada ante el notario Eusebio Goni, en que compró a Manuel Jesús Cutumfo, inscrita a fojas 90 N° 72, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, correspondiente al año 1907, con citación.

7. Copia de plano inscrito al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, bajo el N° 23 del año 2016.

Testimonial:

1. Leonardo Iván Carrizo Godoy, quien interrogado al tenor del *punto de prueba* N° 3, manifestó que lo que tiene claro a ese respecto es que el terreno ha estado en posesión de Juan Valenzuela desde el año 2017, él hizo mejoras en el terreno, pasó máquina, haciendo limpieza del terreno porque estaba emboscado. Juan Valenzuela le prestaba o arrendaba el sector de la Cancha Carrera ubicada en el sector, al interior de su propiedad. Además, “don Juan” hizo un cierre perimetral con una barrera de acceso.

Señala que antes que don Juan Valenzuela comprara el terreno este estaba abierto y, se imagina, que en posesión de sus antiguos dueños. Desconoce quiénes eran los antiguos dueños. Nunca tuvo conocimiento que la demandante INVERSIONES E INMOBILIARIA ALTO DEL HUASCO SpA haya estado en posesión del terreno del que se trata esta causa.

Esto le consta porque ha visto personalmente a don Juan Valenzuela hacer las mejoras que ha mencionado y lo ha visto trabajando, pasando máquinas y trabajando en la construcción de cerco y la barrera.

Repreguntado para que diga si tiene conocimiento que la demandante haya sido dueña del terreno, afirmó desconocerlo.

Al *punto de prueba* N° 4, respondió que efectivamente Juan Valenzuela es poseedor del terreno del cual se trata la presente causa, sólo que en la actualidad no posee cerco, por el lado del camino vecinal el cerco está botado a un costado del camino o propiedad ajena. Esto le consta porque don Juan siempre anda en la propiedad, tiene buses y autos viejos al interior del terreno y siempre trabaja en esa área haciendo mantención a sus equipos, como un cargador frontal. Esto le consta porque siempre anda por ese sector y conversa con el Sr. Valenzuela.

Repreguntado para que diga desde cuándo ha ejercido la posesión el Sr. Valenzuela, respecto del terreno que se trata, respondió que desde el año 2017.



Consultado sobre cómo los demandados entraron en posesión del terreno en cuestión, si entraron a la fuerza, lo compraron o heredaron, el testigo respondió que lo compraron, desconoce a quién, pero sí sabe que lo compraron.

Preguntado si los demandados entraron en posesión del terreno antes de la compra, respondió que con la compra, el año 2017.

Al *punto de prueba N° 5*, respondió que efectivamente Juan Valenzuela es propietario del predio del que se trata el presente juicio. Repreguntado para que diga si los demandados tienen inscrito en el Conservador el dominio, respondió que sí, según lo que le ha dicho Juan Valenzuela, la propiedad está inscrita en el Conservador.

Contrainterrogado para que diga si ha visto la escritura de compraventa y la inscripción de dominio a nombre del demandado, respondió que ha visto los documentos, pero no los ha leído porque nunca ha estado con sus lentes para hacerlo.

2. Enrique Nelson Rojas Jiménez, quien consultado respecto al *punto de prueba N° 3*, manifestó ser efectivo que la parte demandante no tiene ni ha tenido la posesión del terreno de que trata el juicio, lo que le consta porque el terreno fue comprado por su tatarabuelo Antonio Rojas Vargas, aproximadamente en el año 1900 “y algo”, y la posesión efectiva de esa herencia fue dada a sus tíos y a su padre por un juez en la ciudad de Copiapó. La señorita Juanma Rojas Olivares, su tía, pagó sus contribuciones hasta el día de la venta. La venta se realizó aproximadamente en el año 2015. Los herederos del terreno se lo vendieron a don Juan Valenzuela.

Agrega que su padre tenía una arrendataria, de apellido Herrera, antes de la venta del terreno y, el señor Rodríguez, quien decía ser el dueño del terreno, ingresó con maquinaria, destruyendo el terreno, haciendo zanjas por todo el sector, de lo cual había fotografías y quedó constancia en la Fiscalía. Él solicitó copia de la carpeta, no recuerda el año, para entregárselo a la abogada.

En virtud de lo relatado, sabe y le consta que la parte demandante nunca ha tenido la posesión del terreno.

A las preguntas del *punto de prueba N° 4*, señala “exacto”, es efectivo que don Juan Valenzuela es poseedor del predio del que se trata este juicio, lo que le consta porque vio los documentos de compraventa que le mostró su padre. En esos documentos constaba que el dueño era don Juan Valenzuela y otro señor que no recuerda.

Repreguntado para que diga si tiene conocimiento si el señor Valenzuela tomó posesión material de la parcela, respondió que sí.



Sobre el *punto de prueba* N° 5, respondió que sí, que es efectivo que Juan Valenzuela es propietario del predio de que trata el juicio, por la compraventa que se le hizo ante notario, por parte de los herederos de Antonio Rojas Vargas.

Repreguntado para que diga desde cuándo Antonio Rojas fue propietario de la parcela objeto del juicio, respondió que por lo que recuerda, desde el año 1900 “y algo”, no recuerda fecha exacta.

Preguntado si la parcela en cuestión fue propiedad de su familia durante todo el Siglo XX, o fue de propiedad de alguien más, respondió que no, que sólo fue propiedad de su familia, lo que consta en el Servicio Agrícola y Ganadero, que nunca fue cambiado el nombre.

DÉCIMO: Que, del análisis de la prueba rendida, son hechos probados:

1. Que la demandante inscribió como dueña y tiene la posesión inscrita del predio denominado LOTE UNO A VEGAS EL MIRADOR, resultante de la subdivisión del Fundo El Mirador, de la comuna de Huasco, singularizado en plano de subdivisión aprobado por el SAG, con una superficie de 26 hectáreas aproximadamente, que adquirió por escritura pública de aporte en dominio hecha por Justo del Tránsito Rodríguez González a INVERSIONES E INMOBILIARIA ALTO DEL HUASCO CHILE SpA, posteriormente aclarada y luego rectificadas, finalmente inscrita a fojas 289 N° 236, con fecha 22 de julio de 2016, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2016.

El Conservador de Bienes Raíces de Freirina certificó que el dominio de la demandante estaba vigente, al menos hasta el 7 de septiembre de 2018, sin notas de transferencia ni cancelaciones, según da cuenta el certificado de esa fecha.

2. Que los deslindes del LOTE UNO A VEGAS EL MIRADOR, según da cuenta la copia de inscripción son **AL NORORIENTE:** En dos tramos, con otros propietarios y con Parcela Oriel González; **AL SURORIENTE:** En dos tramos, con Parcela Oriel González y con Las Tablas, callejón Ledezma de por medio; **AL SURPONIENTE:** Con camino antiguo Real Camino Público, de por medio; y **AL NORORIENTE:** Con Parcela René Hidalgo, con Parcela Gregorio González y con Parcela René Hidalgo, con Parcela Sucesión Valenzuela, callejón Marambio al Río, de por medio.

3. Que los demandados inscribieron como dueños por partes iguales y tienen la posesión inscrita del predio que adquirieron por compraventa que hicieron a Luis Enrique Rojas Olivares, Angela Antonia Rojas Olivares, José Luis Rojas Valencia, Silvana Pamela Rojas Valencia, Marcelo Alejandro Rojas Valencia, Violeta del Carmen Valencia Quiroga, José Miguel Rojas Olivares, Juana de Dios Rojas Olivares y Rosauero Ernesto Rojas Olivares, por escritura pública de 10 de diciembre de 2015,



inscrita a fojas 491 N° 387, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina correspondiente al año 2015.

El dominio de los demandados estaba vigente, al menos, hasta el 28 de abril de 2017, en la parte no transferida del predio, según da cuenta el certificado de dominio vigente suscrito por el Conservador de Bienes Raíces de Freirina, que da cuenta de haberse transferido el “Lote Uno”.

La transferencia del “Lote Uno”, según la copia de inscripción de la fecha anotada, se practicó a fojas 372, N° 302, del año 2016, con fecha 25 de agosto de 2016.

4. Que los deslindes del terreno de los demandados en la inscripción original son **AL NORTE:** Con la línea férrea; **AL SUR:** Con terrenos de la Sucesión de Ramón Varas; **AL OESTE:** Con hijuela fiscal; y **AL ESTE:** Con terreno de Rosario Díaz.

5. Existe superposición entre el terreno inscrito a nombre de la demandante y el originalmente inscrito a nombre de los demandados, estando la totalidad del terreno originalmente adquirido por los demandados dentro del terreno reclamado por la demandante, según da cuenta el informe pericial tanto en sus conclusiones (p. 12), como en el gráfico de ambos lotes en levantamiento topográfico observado (p. 11).

6. Los demandados tienen la posesión material del inmueble inscrito a su nombre, al menos desde el mes de septiembre del año 2016, cuando ingresaron con maquinarias y personal para realizar trabajos.

UNDÉCIMO: Que, a modo general y de valoración de los medios probatorios, casi todos los antecedentes referidos en el considerando anterior corresponden a instrumentos públicos otorgados por el competente funcionario y otorgados con las solemnidades legales correspondientes, de conformidad con el artículo 1699 del Código Civil, habiendo sido incorporados en el juicio en la forma prevista en el artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, permitiendo tener certeza tanto respecto a su fecha, como del hecho de haberse otorgado, como de contener las declaraciones que en cada caso se indican y, no habiéndose objetado por falta de integridad ni falsedad en el plazo otorgado al efecto, permiten hacer plena prueba respecto al contenido de lo informado en cada documento.

En lo que respecta al informe pericial, solicitado oportunamente dentro del término probatorio, de conformidad al artículo 425 del código adjetivo debe analizarse conforme a las reglas de la sana crítica y, teniendo en cuenta que el perito fue designado por el Tribunal de la respectiva lista de peritos judiciales, en la especialidad de topografía, que se practicó la audiencia de reconocimiento, que se evacuó el informe dando cuenta de los objetivos del informe, la metodología empleada, las fuentes utilizadas para recopilar información y que dentro del plazo de



citación otorgado a las partes no fue observado, impresiona como serio y técnicamente realizado de acuerdo al conocimiento y las herramientas propias de su ciencia y, por lo tanto, se tuvieron por asentadas pericialmente y por ciertas las conclusiones alcanzadas por dicho perito judicial en lo referido al 5° hecho probado.

DUODÉCIMO: Que, en lo referido al hecho probado N° 6, sin perjuicio de lo aseverado por la demandante en su acción, tanto sus testigos Sres. Valdebenito, Herrera y Carvajal, interrogados al tenor del punto de prueba N° 3, dieron cuenta de la ocupación de una parte del terreno, el ingreso de maquinarias y personal, la destrucción de cercos y otras obras según se relató, mientras que de los testigos de la demandada, el Sr. Carrizo, preguntado al tenor de los puntos de prueba N° 3 y 4, dio cuenta de los trabajos realizados con máquinas en el lugar por los demandados.

De estos testimonios presenciales, en virtud del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil y sin perjuicio de que los testigos “se pesan y no se suman”, se advierte que tanto los de una como de otra parte, en un total de 3, están contestes en los hechos y sus circunstanciales esenciales, por lo que habiendo sido legalmente examinados, sin tacha, dando razón de sus dichos, no desvirtuados por prueba en contrario y aún más, corroborando los asertos de la demanda y reconocidos por los demandados, constituyen plena prueba, en los términos del numeral 2° de la disposición legal citada.

EN CUANTO A LA ACCIÓN PRINCIPAL

DÉCIMO TERCERO: Que, entrando ahora al estudio de los requisitos y la procedencia de la acción principal, cabe recordar que la reivindicación está regulada en el Título XII del Libro Segundo del Código Civil, entre los artículos 889 y 915.

El artículo 889 la define como *reivindicación* o *acción de dominio*, señalando que “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”.

DÉCIMO CUARTO: Que, de la lectura de la norma citada, se desprende que los requisitos de la acción reivindicatoria son:

- a) Que se trate de una cosa susceptible de ser reivindicada;
- b) Que el reivindicante sea el dueño de la cosa; y
- c) Que el reivindicante esté privado de su posesión.

DÉCIMO QUINTO: Que, respecto del primer requisito, con los hechos acreditados se tiene por concurrente, considerando que se reclama una cosa singular, un bien raíz con deslindes determinados, dándose cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 890 inciso 1° del Código Civil.

Sin perjuicio de que la demandada alegó en su contestación que el predio que le pertenece no está contenido dentro del predio de la demandante, la prueba pericial



da cuenta que sí existe la superposición alegada y, que la parte que se está reivindicando corresponde a la porción del terreno que los demandados reclaman como dueños, como estableció en el considerando 10° punto 5.

DÉCIMO SEXTO: Que, por otro lado, en lo referido a los requisitos de que el reivindicante sea el dueño y que el reivindicante esté privado de su posesión, resultan complejos de analizar por variadas razones.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, así y en primer lugar y tal como se acreditó, lo cierto es que a pesar de tener títulos traslativos de dominio y la posesión inscrita de sus “respectivos inmuebles”, se debe tener en cuenta que la inscripción registral de un inmueble, de conformidad con el artículo 686 del Código Civil, es la forma de realizar la tradición y, según el artículo 724 del mismo cuerpo legal, la forma de adquirir su posesión.

DÉCIMO OCTAVO: Que, lo anterior es relevante en atención a los hechos probados, puesto que de conformidad con el artículo 700 inciso 2° del Código de Bello, el poseedor se reputa dueño, mientras otra persona no justifica serlo y, otra persona podría justificar lo referido, teniendo en consideración que la presunción de dominio que otorga la posesión es simplemente legal y, por tanto, vencible.

DÉCIMO NOVENO: Que, establecido dicho marco, deberá revisarse quién es el verdadero dueño del predio cuya reivindicación se pretende, teniendo a la vista que se trata de bienes raíces inscritos y, advirtiéndose de los hechos acreditados la existencia de inscripciones paralelas, la posibilidad de la existencia de una de las así denominadas *inscripción de papel*.

VIGÉSIMO: Que, como introducción al análisis y a forma de prevención, es menester tener en cuenta que no es posible que existan 2 dueños respecto de una misma cosa que reclamen idénticos derechos, fuera de los casos de copropiedad, que no es lo que se reclama ni pretende en autos.

Lo anterior, por cuanto de conformidad al artículo 582 del código sustantivo el dominio es un derecho real que permite usar, gozar y disponer de una cosa al arbitrio del propietario, no siendo contra ley o derecho ajeno, reconociéndose como sus características ser exclusivo o excluyente, absoluto y perpetuo.

Igualmente, no puede haber 2 posesiones simultáneas sobre una misma cosa, puesto que su componente inmaterial o *animus* exige tenerla con ánimo de señor o dueño, como indica el artículo 700 inciso 2° del Código Civil, ánimo que no puede coexistir respecto de 2 poseedores que se reclamen como dueños simultáneamente, especialmente en el ámbito de la posesión registral inscrita, cuyo fin es precisamente el contrario, otorgar claridad y publicidad, como indica el Mensaje del código, al afirmar que “*La inscripción es la que da la posesión real efectiva; y mientras ella no se ha*



cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee: es un mero tenedor Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputable, que la inscripción.”, objetivos que se pierden frente a situaciones como la de marras y que obsta al fin último de la creación del sistema registral de llegar a identificar posesión inscrita con propiedad, habiéndose excluido expresa y deliberadamente la asimilación de inscripción registral con garantía de la propiedad o dominio del bien inscrito.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, para resolver esta disputa en que aparecen 2 inscripciones distintas y en que ambas partes en juicio reclaman ser dueños de una parte del terreno, sin perjuicio de las sentencias citadas por la demandada, se tiene a la vista que con fecha 17 de marzo de 2020, la Excma. Corte Suprema, compartiendo el parecer del juez de la instancia, sentenció que *“se debe recurrir a la prueba de la posesión integral del inmueble, esto es, la posesión material e inscripción registral vigente, por lo tanto, contando ambas partes con inscripción, debe ser preferido aquel título que representa una realidad posesoria material efectiva, manifestada por actos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, ya que la inscripción por sí sola no confiere posesión real o material si no va acompañada o refrendada con los elementos fácticos de la misma en términos de la tenencia y el ánimo de señor y dueño o lo que es lo mismo el corpus y animus, como elementos de la posesión de acuerdo a la definición que de ésta hace el artículo 700 del Código Civil, ‘en presencia de inscripciones paralelas vigentes sobre un mismo bien raíz, la doctrina y jurisprudencia han venido uniformemente aceptando que el incordio debe resolverse mediante la asignación de derecho preferente a quien detenta en tal supuesto la posesión material de la finca en litigio’ (RDJ, t. 78, sección 2ª, p. 136 y Corte Suprema Rol N° 7032-2010).”* (Corte Suprema, Rol N° 3943-2019, cons. 37°).

Agrega, citando una sentencia de la propia Corte que: *“En esas condiciones, de existir inscripciones paralelas vigentes respecto de un mismo bien raíz, la situación debe ser resuelta reconociendo un derecho preferente, u otorgando el amparo que las leyes prescriben, precisamente a quien ejerce la posesión material de la finca en litigio,.....a quien favorece el adagio que reza "en igualdad de causa es mejor la del que posee" (Corte Suprema Rol N° 12479-2018).”* (Corte Suprema, sentencia citada, cons. 39°).

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en relación a esto y en concordancia con el segundo hecho a probar, era carga de la parte demandante en los términos del artículo 1698 del Código Civil probar que el título que detenta le otorga la posesión exclusiva, así como los hechos, antecedentes y circunstancias que lo acreditan.

Sobre la tenencia jurídica, la inscripción registral acreditada le da la razón, pero por otro lado, en lo referido al *corpus* o la tenencia material, elemento integrante de la posesión sin el cual esta se torna sólo en aparente, lo cierto es que su prueba documental no se refiere en forma alguna a esto y, sus tres testigos al ser interrogados



señalaron información referida a los títulos y el dominio (Sr. Valdebenito, Herrera y Carvajal) y, en lo referido a la pérdida de la posesión (hecho N° 3) se refieren a actos de dominio de los demandados, como el ingreso con maquinaria y personal.

Si bien en sus escritos aseveró que tanto ella como sus antecesores han tenido cultivo de abejas, movimientos de tierra y facilitado el inmueble a equipos de fútbol, lo cierto es que no rindió prueba alguna destinada a acreditar estas afirmaciones.

La única prueba que podría ir orientada a acreditar posesión se encuentra en los asertos de los testigos Herrera y Carvajal, quienes dieron cuenta que al entrar las máquina se apersonó la señora Valverde con documentación de la propiedad, hecho que aparece como único e insuficiente en comparación con los actos ejercidos por los demandados en su terreno.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, dichos testimonios en lo referido al dominio resultan irrelevantes, puesto que es un medio inidóneo para acreditar la propiedad y, en lo referido a la posesión, son todos contestes e, igualmente, directamente relacionados con el contenido de los escritos de discusión, lejos de darle la razón a la demandante, permiten concluir que han sido los demandados quienes han ejercido sobre el terreno que reclaman como suyos actos propios del dominio, como ingresar con maquinaria y personal para realizar trabajos como se tuvo por acreditado en el considerando 10° punto 6.

La actora, en cambio, no ha enunciado ni acreditado legalmente en el proceso hecho alguno que sea propio del dominio y que haya realizado en el terreno que reclama como dueña del inmueble reclamado, como serían actos de cierre, construcción o uso en cualquier forma, a modo de ejemplo.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, en ese sentido, el haberse realizado actos de limitación del dominio en el inmueble que se pretende reivindicar, tales como la hipoteca inscrita a fojas 63 N° 21 y la prohibición de fojas 97 N° 60, ambas del año 2011, según anotación marginal de la copia de inscripción de fojas 289 N° 236 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Freirina y, por tanto, fueron transferidas junto con la propiedad, aparecen como previos a su adquisición del terreno por aporte en sociedad y no implican en forma alguna un acto propio del dominio ejecutado por la demandante y menos aún de posesión material en el terreno que se reclama.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, así las cosas y siguiendo el criterio asentado en la doctrina y la jurisprudencia en los términos citados, se concluye que la inscripción registral de la actora en la parte del terreno que reivindica corresponde a una inscripción de papel sobre un terreno respecto del cual nunca ha detentado la



posesión material, faltando el elemento del *corpus* que integra la posesión en virtud del artículo 700 del código sustantivo.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, por lo anterior y no habiéndose establecido el requisito de que la demandante sea dueña de la cosa que reivindica, su acción no puede prosperar y será rechazada en todas sus partes, teniéndose a los demandados por dueños, al menos en la parte que conservan del terreno que inscribieron en el mes de diciembre del año 2015 -habiéndose transferido el denominado Lote 1 de una superficie indeterminada en autos a un desconocido-, resultando en consecuencia innecesario analizar el resto de los requisitos y sus consecuencias, por no ser posible subsumir los hechos acreditados en los presupuestos fácticos de su acción, tampoco pudiendo concluirse que haya perdido la posesión que nunca tuvo, en forma integral.

EN CUANTO A LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, como ya se relató latamente en la parte expositiva y al inicio de la considerativa, la parte demandada presentó demanda reconvenicional declaratoria de prescripción adquisitiva extraordinaria respecto del inmueble que se ubica en el sector Las Tablas, comuna de Freirina, inscrita a fojas 491 N° 387 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Freirina, solicitando la demandada reconvenicional en su contestación su total y absoluto rechazo, con costas.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, sin perjuicio de las argumentaciones de una y otra parte respecto a esta acción, cabe tener en cuenta que se ha determinado desestimar la demanda principal por considerar que si bien la inscripción registral no es garantía de dominio, en el presente caso, habiendo inscripciones paralelas y superpuestas, se ha de preferir la de quien ha probado tener el *corpus* respecto del inmueble inscrito y, teniendo a los demandados como los verdaderos dueños del terreno que adquirieron por compraventa como título y por la inscripción registral como modo de realizar la tradición, a excepción del denominado “Lote Uno”, que fue transferido.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, al tratar los modos de adquirir el dominio, el artículo 588 del Código Civil enumera, entre otros, la tradición y la prescripción.

Si bien el código no lo afirma categóricamente, se ha entendido que no se puede adquirir el dominio de una cosa por dos modos diversos, puesto que una persona no puede hacerse dueño de lo que ya le pertenece, cuestión que reafirma el artículo 2492 del Código Civil, al establecer que la prescripción es un modo de adquirir las cosas *ajenas*.

TRIGÉSIMO: Que, así lo ha establecido igualmente en la doctrina el profesor Daniel Peñailillo, que en su manual de Los Bienes, enseña que “*Aunque resulta*



evidente, los tribunales han debido precisarlo: no es posible adquirir un bien por dos o más modos. La aplicación de uno de ellos hace innecesario (más aún, ineficaz) otro (así como no se puede hacer lo hecho, no se puede tampoco adquirir lo ya adquirido (...)). (Peñailillo, Daniel. *Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales*. 4° edición, versión para estudiantes, Editorial Jurídica de Chile, 2006, p. 88).

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, en ese sentido, resultaría ilógico y contradictorio sentenciar que el demandado principal es dueño del inmueble que se reivindica por haberlo adquirido a través del título compraventa y el modo tradición y, luego, a continuación, sentenciar que como demandante reivindicatorio no es dueño de ese mismo bien, sino que ha estado únicamente en su posesión material y que, contando con justo título o sin contar con título alguno, transcurrido el tiempo necesario, se ha hecho dueño de ese bien raíz por haber operado la prescripción adquisitiva, transformándose la sentencia definitiva en el título y su inscripción como modo de hacer la tradición.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que, distinto sería si fuera un caso de posesión material del inmueble sin inscripción y sin título en contra de una inscripción de papel, en que efectivamente el demandante reconvencional se hubiera hecho dueño del bien raíz por prescripción, si se aceptare la adquisición por prescripción contra título inscrito, o al menos la posibilidad de adquirir por ese modo, en cuyo caso sería necesario entrar a revisar sus requisitos.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que, por lo anterior, tampoco podrá hacerse lugar a la demanda reconvencional, por carecer de objeto, no siendo suficiente tener como objetivo evitar problemas futuros como razón para ignorar la regulación sustantiva relativa a los modos de adquirir el dominio.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que, a mayor abundamiento y sólo como fin argumentativo, igualmente se advierte que en caso de acogerse esta acción se generaría un nuevo problema registral, habiéndose transferido una porción denominada “Lote Uno” del bien que se pretende adquirir por prescripción, no habiendo claridad respecto de la parte que habría de otorgarle a los demandantes reconvencionales y, que en caso de accederse a su pretensión, podría afectar a terceros ajenos al juicio.

ASPECTOS FINALES SOBRE PRUEBA NO CONSIDERADA

TRIGÉSIMO QUINTO: Que, habiendo vencido el término probatorio ordinario con fecha 19 de octubre de 2018, la demandada acompañó documentos, solicitó traer a la vista un expediente de este Tribunal y formuló observaciones a la prueba.



No obstante haber ordenado el tribunal tener por acompañados los documentos, con citación, no se enunciarán ni valorarán en forma alguna los referidos documentos por haberse presentado latamente vencido el término probatorio, que tiene el carácter de fatal para rendir ese tipo de prueba, siendo improcedente su agregación al proceso en la forma que se hizo, atendido lo expresamente dispuesto en el artículo 348 del código adjetivo.

Igualmente, la solicitud de traer a la vista un expediente diverso, sin perjuicio de no encontrarse contenido en ninguno de los medios probatorios enumerados en el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, es una práctica común y aceptada, pero nuevamente, fue solicitada fuera del término probatorio, plazo fatal para la solicitud de diligencias, como indica el artículo 327 del mismo código y, en consecuencia, también resultaba del todo improcedente darle lugar en la oportunidad que se hizo.

Finalmente, en cuanto a las observaciones a la prueba, tal como fue resuelto correctamente, por haberse presentado fuera de plazo, no pueden ser tenidas en cuenta.

TRIGÉSIMO SEXTO: Que, en una situación distinta está el informe pericial solicitado por la demandante y que fue evacuado una vez vencido el término probatorio, y que fue valorado en esta sentencia, considerando que fue solicitado oportunamente, siendo fatal la oportunidad para hacer valer la iniciativa procesal para solicitarlo, más no así para su rendición, disponiendo expresamente el Código adjetivo en comentario que no será obstáculo para la dictación de la sentencia la existencia de diligencias pendientes, tal como indicó la demandada en su oportunidad, pero habiéndose acompañado el informe a la carpeta antes de citar a las partes a oír sentencia, con citación, como corresponde legalmente, sí fue acompañado oportunamente y en la forma dispuesta por el legislador.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, por último en lo referido a la prueba no valorada, merece una mención particular la resolución de folio 76, de 12 de octubre de 2018, que tuvo por acompañado bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil un set fotográfico, puesto que si bien dicho set no fue tenido en cuenta para acreditar los hechos probados y carece de relevancia para la decisión, podría dar lugar a una casación en la forma por haber sido mal acompañados, toda vez que no corresponden a un documento o instrumento que emanen de la parte contra quien se hacen valer.

Sin perjuicio de eso, además de carecer de trascendencia dicho vicio por no haber sido un medio de probatorio decisorio, tampoco provocó perjuicio a las partes por haber otorgado un plazo mayor al de citación para observarlos, derecho que la



contraria no ejerció, no existiendo trascendencia alguna en la forma que fue acompañado a los autos.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que, el resto de la prueba y las argumentaciones de las partes en nada alteran lo decidido.

TRIGÉSIMO NOVENO: Que, por último en lo referido a las costas, considerando que ambas partes han sido completamente vencidas, en los términos del artículo 144 del código procedimental, cada una deberá pagar sus costas.

Y teniendo presente, además, lo dispuesto en los artículos 582, 588, 686, 700, 724, 889, 890, 1698, 1699 y 2492 del Código Civil; y los artículos 144, 160, 161, 169, 170, 341, 342, 384 N° 2 y 425 del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

I.- Que, **SE RECHAZA** la demanda principal en todas sus partes.

II.- Que, **SE RECHAZA** la demanda reivindicatoria en todas sus partes; y

III.- Que cada parte pagará sus costas.

Regístrese y, en su oportunidad, archívese.

Dictada por **VICENTE SALVADOR LECOURT MIRANDA**, Juez Suplente del Juzgado de Letras y Garantía de Freirina.