

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Coquimbo
CAUSA ROL : C-40-2023
CARATULADO : SALOMON/de ALIMENTOS PURA VIDA SpA

Coquimbo, veintisiete de Septiembre de dos mil veintitrés

VISTOS:

Que con fecha 05 de enero de 2023, complementado por presentación de folio 4, doña MELANIE MURIEL FRERES HELLEBAUT, abogada, cedula nacional de identidad N° 15.358.945-3, con domicilio en calle Prat N° 216, oficina B, La Serena, en representación de don WILLIAM RENATO SALOMON MORALES, empresario, cedula nacional de identidad N° 6.989.792-4 domiciliado en Puente N° 2260, Lo Barnechea, Región Metropolitana, ha interpuesto querella posesoria de denuncia de obra nueva y de restitución, con indemnización de perjuicios, en contra de ALIMENTOS PURA VIDA SpA, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 77.628.179-4, legalmente representada por su gerente general doña PATRICIA ALEJANDRA LEYTON TORO, cedula nacional de identidad N° 12.220.573-8, factor de comercio, ambas domiciliadas en calle La Fragata N° 19, Coquimbo, fundada en que don William Renato Salomón Morales es dueño del terreno ubicado en Avenida Costanera N° 5685 conforme a inscripción de fojas 7.515 N° 3.990 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2009, Rol de Avalúo Fiscal 904—57, denominado LOTE NUMERO DOS DE LA MANZANA CINCO DEL LOTE PEÑUELAS NORTE, singularizado en el plano agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo bajo el N° 88 del año 1988, el que consta de una superficie aproximada de 338,94 y los siguientes deslindes especiales: AL NORTE, en 23,87 metros con sitio Tres de la manzana Cinco; AL SUR en 22,88 con sitio Uno de la manzana Cinco; AL ORIENTE, en 14,50 metros con sitios 4 y 19 de la manzana cinco y AL PONIENTE en 14,50 metros con Avenida del Mar o Costanera de la Comuna de Coquimbo, sobre parte del cual, se encuentra edificado un local comercial de tres pisos que deja un área triangular sin construir de 0,70 metros al poniente por 22,88 metros al sur del referido lote. Indica que en el mes de diciembre de 2022 los demandados, con la finalidad de ampliar la terraza de su restorán que colinda con la propiedad antes singularizada por el deslinde sur de esta última, comenzaron



a ejecutar obras en el lugar abarcando toda la superficie sin construir de propiedad de su representado, la que se mantenía en estas condiciones, en atención a que corresponde a la salida de emergencia de su local comercial, fijando parte de la nueva estructura al muro que no es medianero, como puede observarse en la imagen que acompaña. Alega que su representado ha sido despojado de una porción de terreno de su propiedad mediante un cierre perimetral realizado en el local comercial contiguo, explotado por la demandada, denominado “Oriente”, sobre el cual fue construida la obra nueva que se denuncia, consistente en una terraza con base de madera y cristales en su parte superior cuyos soportes metálicos fueron sujetos o anclados al inmueble, también de propiedad del actor. Sostiene que, atendido que las acciones posesorias prescriben en un año contado desde el acto denunciado o a partir de la molestia, embarazo o pérdida, se encuentra dentro de plazo para ejercerlas y dado que la querellada ha despojado al denunciante de la posesión del terreno sobre el cual ha realizado obras, le ampara el derecho a solicitar su suspensión y se decrete la restitución del terreno ocupado, se le indemnicen los daños causados y se le otorguen seguridades contra la demandada para preservar su derecho.

En virtud de lo expuesto, previas citas legales, solicita tener por interpuesta acción posesoria con indemnización de perjuicios en juicio sumario, en contra de ALIMENTOS PURA VIDA SpA, legalmente representada por doña PATRICIA ALEJANDRA LEYTON TORO, ya individualizadas, acogerla a tramitación y dar lugar a ella decretando la suspensión y posterior destrucción de las obras realizadas sobre la propiedad de su representado, la restitución del terreno que le fue despojado y se le indemnicen los daños causados, cuya determinación en especie, monto y prueba, reserva para la ejecución del fallo definitivo, todo lo anterior con expresa condenación en costas.

Con fecha 09 de febrero de 2023 se notificó al demandado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 23 de marzo de 2023, se llevó a efecto el comparendo de estilo con la asistencia de la parte demandante, representada por su abogado doña Melanie Muriel Freres Hellebau y del abogado y apoderado de la parte demandada don Raúl Pedro Salamanca Carvajal. La parte demandante ratificó la demanda. La demandada contestó la demanda por escrito rolante a folio 23, que se tiene por parte integrante del comparendo, solicitando el rechazo de la demanda, por no



corresponder a la realidad los hechos en que ella se funda, por no ser idónea la acción deducida en relación a lo pedido y por no reunir los requisitos para que prospere el interdicto deducido. Sostiene que, analizando los hechos fundantes de la querella, lo pretendido por ella es encubrir o disfrazar una acción reivindicatoria o de determinación de deslindes. Argumenta que el demandante centra la discusión respecto de una porción de terreno consistente en un triángulo que tiene un lado de 70 centímetros, otro lado de 22,88 mts y no indica el largo del tercer lado, sin precisar la extensión del tercer triángulo y el área que abarca, pretendiendo que se determine si su propiedad tiene o no más metros cuadrados que los que su título indica o si es que le faltan, en perjuicio de la propietaria continua, indicando antecedentes poco claros, omitiendo el largo de uno de los lados y pretendiendo que se le restituya un área no determinada, concluyendo que la actora busca reivindicar o delimitar y no recuperar lo que no tiene ni ha tenido.

A continuación, alega que no se cumple con el elemento básico y de la naturaleza de la acción, en cuanto a que el querellante nunca ha tenido la posesión que solicita sea restituida, definida en los términos del artículo 700 del Código Civil como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, cosa que en la especie es indefinida por faltar un lado del triángulo, agregando que nunca ha ejecutado hechos positivos de posesión al tenor del artículo 925 del mismo cuerpo legal, toda vez que no hay construcción alguna en el retazo reclamado u otra señal de posesión, como tampoco se indica en la querella la existencia de un cerco que divida los terrenos u otro elemento que dé señales o indicios que es el propietario o poseedor de 0,70 metros que no estaban contruidos y forman parte de su inmueble. Expone que la delimitación de dos propiedades vecinas no puede ser objeto de una querella de restitución, sino que debe ser objeto de una acción de demarcación y que la recuperación de un terreno, indefinido por un lado en este caso, no puede ser objeto tampoco de una acción posesoria, sino de reivindicación, añadiendo que el interdicto es una acción de carácter especial que se tramita de manera brevísima, argumentando que las pruebas para determinar si es o no dueño de 70 centímetros debe ser objeto de juicio declarativo ordinario, toda vez que, como indicó, no existen hitos visibles que determinen su deslinde, los que darían a lo menos un indicio de que está en posesión de un determinado terreno, sea dueño o no, sin que exista nada que lo señale, sino que, por el contrario, notoriamente es continuación del terreno eriazo



sobre el cual construyó su representada. Afirma que lo indicado se acredita en la primera foto aportada por la demandante a folio 14, en la que se aprecia la existencia de una puerta adosada al inmueble de la querellante que da al sitio eriaz, que a 70 centímetros del muro del inmueble no hay construcción alguna como sería un cerco que delimite u otra señal, que indique término de la propiedad, que solo hay contenedores que sobrepasan los 70 cm los cuales provienen del local de su representada y que dichos contenedores están adosados a la muralla de la querellante, es decir su representada utiliza la totalidad de su terreno y no existió reclamo alguno. Agrega que lo más relevante de esa fotografía es que el cerco que bordea el sitio eriaz, encerrándolo, es totalmente continuo de sur a norte y termina precisamente en el inmueble de la querellante, sin que exista espacio que separe ambos sitios, como tampoco existe puerta que permita salir del sitio eriaz a la calle Avenida del Mar, sin encontrarse con este cerco que lo impide. Advierte que, si la querellante dice que es su salida de emergencia, resulta entonces que su salida de emergencia o escape no tiene salida a ningún lado, salvo a la propiedad vecina, ya que frente a sus supuestos 70 centímetros que da a la Avenida del Mar se encuentra cerrado con la cerca construida por el propietario vecino. En consecuencia, asevera que no existe esa posesión cierta y notoria, que hace suponer dominio y que habilitaría a interponer un interdicto posesorio, faltando el elemento de la esencia del interdicto posesorio, solicitando el rechazo de la querella por la ausencia de posesión.

Finalmente, refuta los hechos y títulos de la querellada, indicando que su representada tiene la calidad de arrendataria del inmueble individualizado como Sitio Uno de la Manzana Cinco del Loteo Peñuelas Norte, e inscrito a fojas 6051 número 3116 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo correspondiente al año 2015, de propiedad de don Rodolfo Cayetano Galdeano, inmueble que desde el mes de octubre de 2022 es un sitio eriaz, totalmente desocupado al momento del arriendo, cuyo deslinde norte es la pared de la construcción del querellante, como señala la cláusula quinta del contrato. Agrega que el sitio estaba totalmente cercado como se aprecia en la fotografía antes referida y que, haciendo uso del derecho que otorga el arriendo, cerró de manera más segura todo el contorno del sitio, con madera y vidrios ya que su giro es el gastronómico, puso un techo de lona y mesas, ocupando la totalidad del terreno arrendado, de superficie de 331,78 mts cuadrados, ejecutando sobre aquella



superficie actos a que le da derecho su calidad de arrendataria, negando haber ocupado parte alguna del terreno de la querellante. Precisa que el cierre efectuado es idéntico en longitud y ubicación al que existía anteriormente, es decir no varió el perímetro marcado por el cerco anterior, apreciado en la fotografía, motivo por el cual tampoco procedería la querella por el hecho que la querellada no alteró en nada la situación pre existente, es decir, nada debe restituir.

En virtud de lo expuesto, solicita el rechazo de la demanda, con costas.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

Con fecha 18 de agosto de 2023 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que doña Melanie Muriel Freres Hellebaut, en representación de don William Renato Salomón Morales, ha interpuesto querella posesoria de denuncia de obra nueva y de restitución en contra de ALIMENTOS PURA VIDA SpA, representada por su gerente general doña PATRICIA ALEJANDRA LEYTON TORO, ya individualizados, fundada en que su representado es dueño del inmueble ubicado en Avenida Costanera N° 5685 conforme a inscripción de fojas 7.515 N° 3.990 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2009, Rol de Avalúo Fiscal 904—57, denominado LOTE NUMERO DOS DE LA MANZANA CINCO DEL LOTE PEÑUELAS NORTE, singularizado en el plano agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo bajo el N° 88 del año 1988, el que consta de una superficie aproximada de 338,94 y los siguientes deslindes especiales: AL NORTE, en 23,87 metros con sitio Tres de la manzana Cinco; AL SUR en 22,88 con sitio Uno de la manzana Cinco; AL ORIENTE, en 14,50 metros con sitios 4 y 19 de la manzana cinco y AL PONIENTE en 14,50 metros con Avenida del Mar o Costanera de la Comuna de Coquimbo, sobre parte del cual, se encuentra edificado un local comercial de tres pisos que deja un área triangular sin construir de 0,70 metros al poniente por 22,88 metros al sur del referido lote. Indica que la demandada en el mes de diciembre de 2022, comenzó a ejecutar obras en el lugar abarcando toda la superficie sin construir de propiedad de la demandante, la que corresponde a la salida de emergencia de su local comercial, fijando parte de la nueva estructura al muro que no es medianero, despojándole de una porción de terreno de su propiedad mediante un cierre perimetral realizado en el local comercial explotado por la demandada, denominado “Oriente”, sobre el



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

Código: RPWXXXTTPDD

cual fue construida la obra nueva que se denuncia, consistente en una terraza con base de madera y cristales en su parte superior cuyos soportes metálicos fueron sujetos o anclados al inmueble, también de propiedad del actor. Sostiene que, dado que la querellada ha despojado al denunciante de la posesión del terreno sobre el cual ha realizado obras, le ampara el derecho a solicitar su suspensión y se decrete la restitución del terreno ocupado, se le indemnicen los daños causados y se le otorguen seguridades contra la demandada para preservar su derecho. En virtud de lo expuesto, previas citas legales, solicita tener por interpuesta acción posesoria con indemnización de perjuicios en juicio sumario, en contra de ALIMENTOS PURA VIDA SpA, legalmente representada por doña PATRICIA ALEJANDRA LEYTON TORO, ya individualizadas, acogerla a tramitación y dar lugar a ella decretando la suspensión y posterior destrucción de las obras realizadas sobre la propiedad de su representado, la restitución del terreno que le fue despojado y se le indemnicen los daños causados, cuya determinación en especie, monto y prueba, reserva para la ejecución del fallo definitivo, todo lo anterior con expresa condenación en costas.

SEGUNDO: Que la demandada contestó la demanda solicitando su rechazo, atendidos los fundamentos de hecho y derecho reseñados en la parte expositiva del fallo, que se tienen por reproducidas en esta parte.

TERCERO: Que a fin de acreditar sus pretensiones, la parte demandante rindió la siguiente prueba documental: **a)** Copia autorizada de inscripción con certificado de vigencia del inmueble ubicado en Avenida Costanera N° 5685 de Coquimbo, inscrito a fojas 7.515 N° 3.990 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2009, a nombre del demandante, emitido el 04 de enero de 2023; **b)** Set de dos (2) fotografías del inmueble de propiedad del demandante.

CUARTO: Que la demandante rindió la prueba testimonial de fecha 23 de marzo del presente año, con la declaración de don Bryan Ernesto Ardiles Sáez, quien expuso que conoce el inmueble ubicado en avenida costanera número 5685, Coquimbo desde diciembre del año 2022, porque iba a realizar un trabajo ahí que nunca se realizó. Indica que don William, lo contactó por teléfono, para realizar el cierre perimetral de 70 centímetros con malla y polines de madera, que no pudo realizar porque llegó la coordinadora del local y le prohibió hacer el trabajo, aclarando que se refiere al local “Oriente”. Sostiene que pasó después de un mes



y ya había un local establecido, el local “Oriente” . Precisa que la primera vez que fue, por lo que recuerda, fue la primera semana de diciembre del año pasado. Contrainterrogado para señalar si cuando fue a ver el terreno donde iba a ejecutar la obra, tenía algún cerco, el testigo manifestó que no vio el terreno en ningún momento, solo se acercó al día siguiente de recibir el llamado telefónico y en el terreno no había nada, no existía ninguna separación entre el sitio eriazo y el muro del local Circus.

QUINTO: Que, por su parte, la demandada rindió la siguiente prueba testimonial: **a)** Copia de inscripción de dominio con certificado de vigencia del inmueble denominado sitio número 1 de la manzana 5 del loteo Peñuela Norte de la comuna de Coquimbo, inscrito a fojas 6.051 N° 3.116 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2015, emitido con fecha 12 de octubre de 2022; **b)** Copia de contrato de arriendo respecto del inmueble anteriormente singularizado.

SEXTO: Que el artículo 930 del Código Civil, prescribe que “El poseedor tiene derecho para pedir que se prohíba toda obra nueva que se trate de construir sobre el suelo de que está en posesión” . Conforme a la citada disposición, son supuestos de esta acción: 1.- el intento de construir una obra nueva denunciable y; 2.- la posesión del predio o del derecho de goce limitado que aquélla viene a afectar.

SEPTIMO: Que la prueba aparejada en autos, previamente reseñada, permite tener únicamente por acreditado que la demandada de autos ocupa el predio colindante al predio de la demandante, sin que la prueba rendida permita determinar si las obras denunciadas se encuentran emplazadas en el inmueble de posesión de la demandante o bien, en el que ocupa la demandada, como tampoco se encuentra acreditado en estos autos que se trate de una obra nueva, en actual construcción, debiendo en consecuencia rechazarse la denuncia de obra nueva.

OCTAVO: Que, de la misma manera, deberá rechazarse la querella de restitución interpuesta, toda vez que la prueba rendida en autos resulta insuficiente para tener por acreditada la posesión sobre el retazo que reclama la actora.

NOVENO: Que habiéndose rechazado las querellas interpuestas por la demandante, deberá rechazarse asimismo la indemnización de perjuicios reclamada.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 700, 724, 916, 926, 930, 950 y 1698 del Código Civil y 160, 170, 565 y 569 del



Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

I.- Que se rechaza en todas sus partes, la demanda de denuncia de obra nueva, querella de restitución e indemnización de perjuicios deducidas en lo principal de la presentación de fecha 05 de enero del año 2023.

II.- Que la parte vencida pagará las costas de la causa.

Notifíquese y en su oportunidad, archívese.

Rol C-40-2022

Pronunciada por don Ismael Fuentes Navarrete, Juez Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Coquimbo, veintisiete de Septiembre de dos mil veintitrés**



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

Código: RPWXXTPDD