

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar. de Maullín
CAUSA ROL : C-88-2022
CARATULADO : AGRÍCOLA LOS NIBELUNGOS SpA/ULLOA

Maullín, dieciocho de Diciembre de dos mil veintitrés

VISTOS:

Que con fecha 20 de septiembre del año 2022 (folio 1) se inicia causa rol C-88-2022, y comparece don **RENÉ FUCHSLOCHER RADDATZ**, abogado, en representación convencional de **AGRÍCOLA LOS NIBELUNGOS SpA**, del giro de su denominación, ambos domiciliados para estos efectos en Seminario N° 349, Puerto Montt, quien demanda de reivindicación en juicio ordinario a don LUIS HERNÁN ULLOA GARCÍA, agricultor, domiciliado en Ruta V-860, sector Puente Gómez, Misquihué, comuna de Maullín, funda su demanda en las siguientes consideraciones:

Señala que AGRÍCOLA LOS NIBELUNGOS SpA es única y exclusiva dueña, según sus títulos, *“del inmueble rural ubicado en Misquihué, comuna de Maullín, Provincia de Llanquihue, Región de los Lagos, que se individualiza en el plano número X-3-8474-S.R., correspondiente al Lote ‘B’ de una superficie de 30,00 hectáreas, que deslinda: Norte: Eulíadin Godoy en línea quebrada separado por cerco; Este: camino público de Tres Cumbres a Las Quemadas; Sur: Luis Ulloa García separado por cerco y Río Gómez; y Oeste: Armando Soto en línea quebrada separado por cerco y camino vecinal que lo separa de Armando Soto y del lote ‘a’ de la misma propiedad”*. **AGRÍCOLA LOS NIBELUNGOS SpA** adquirió el inmueble por tradición, sirviéndole de título traslativo de dominio la compraventa que celebró con don José Víctor Ulloa García, según consta en la escritura pública de fecha 15 de julio de 2021, otorgada en la Notaría de Puerto Montt de don Felipe San Martín Schröder, bajo el Repertorio N° 5946.

Refiere que el dominio sobre el inmueble se encuentra inscrito a nombre de AGRÍCOLA LOS NIBELUNGOS SpA, a fojas 758 N° 758 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Maullín correspondiente al año 2021. La inscripción de dominio antes citada se encuentra vigente y no ha sido cancelada en ninguna de las formas que establece el artículo 728 del Código Civil.

Indica que fue propietario anterior del inmueble don José Víctor Ulloa García, quien lo adquirió –a mayor cabida- por prescripción adquisitiva en conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley N° 2.695 de 1979 y su Reglamento, según lo dispuesto en la Resolución N° 561 de fecha 8 de noviembre de 1998 del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de los Lagos, en Expediente Administrativo N° 961000293. El inmueble se encontraba inscrito a su nombre a fojas 22 N° 29 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Maullín correspondiente al año 1999 y previamente, según da cuenta la inscripción rolante fojas 48 N° 48 del Registro de Propiedad del



Foja: 1

Conservador de Bienes Raíces de Maullín correspondiente al año 2015, había vendido el Lote “A” del mismo inmueble.

Agrega que sumada su posesión inscrita a la de su antecesor, en contra del cual no se ejercieron ninguna de las acciones que franquea el Decreto Ley N° 2.695, mi representada cumple con todos los requisitos exigidos para que opere en su favor la prescripción adquisitiva ordinaria e incluso la extraordinaria, razón por la cual su dominio es incuestionable. A mayor abundamiento, mi representada ha efectuado allí actos positivos a los que sólo da derecho el dominio, de conformidad al artículo 925 del Código Civil, como es la habilitación del inmueble con fines agro-residenciales; con la visación de distintos organismos del estado y sin el consentimiento de otros particulares.

Precisa que según lo establece claramente el artículo 728 del Código Civil, *“Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial”*. Lo que no ha sucedido en la especie, por tanto, la inscripción dominical de mi representada tiene plena vigencia.

Hace presente que recientemente el demandado, por sí y a través de terceros, ha ingresado al inmueble y ha permanecido en éste; procediendo a la corta de bosque nativo sin autorización de ninguna especie e impidiendo el acceso a mi representada, imposibilitándole la conclusión del proyecto agro-residencial que allí se encontraba desarrollando y que ha sido visado por distintas autoridades del estado. Si bien ello, por razones evidentes, no constituye ni constituirá –aún con el paso del tiempo una posesión inscrita, sí incorporaría los dos elementos de la posesión que recoge el artículo 700 de nuestro Código Civil desde el Derecho Romano, cuales son el *corpus* (*“la tenencia de una cosa determinada”*) y el *animus* (*“ánimo de señor y dueño”*). Con todo, se trata de una posesión irregular al no proceder de un justo título –mal podría serlo una simple ocupación ilegal- ni haber sido adquirida de buena fe; y violenta, al haberse adquirido por la fuerza.

Señala que el artículo 706 del Código Civil define buena fe en materia posesoria como; *“la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio”*. Por conciencia se entiende el conocimiento exacto y reflexivo de haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos. Precisa la definición en comentario que los medios legítimos de adquirir el dominio – o sea, los modos de adquirir que establece la ley- deben estar exentos de fraude y de cualquier otro vicio; esta última palabra significa defecto o mala calidad y aplicada a todo modo de adquirir quiere decir que el adquirente debe tener la certeza de que le permitirá adquirir el dominio porque no tiene defectos que alteren su efecto propio de hacer nacer el dominio o de operar su traspaso. El fraude es una especie o tipo de vicio, y la palabra designa la acción contraria a la verdad y a la rectitud que perjudica a la persona contra quien se comete, lo que significa que el modo de adquirir fraudulento es aquel logrado en perjuicio de otra persona. Precisamente este es el caso de autos pues, dado que el demandado sabe perfectamente que está ocupando ilegalmente el predio de mi representada, su posesión no sólo es irregular y violenta, sino que además fraudulenta, pues fue lograda en perjuicio de aquella.

Refiere que como ya hemos indicado, la ley entiende que para que exista conciencia debe haber un proceso reflexivo y una convicción interna, se haya logrado ésta errada o equivocadamente; así, por error el demandado podría creer que su ocupación del predio de mi representada es legítima y exenta de todo vicio. La falsa percepción de la realidad que supone un error se puede producir por ignorancia o desconocimiento de una norma jurídica o por la equivocada interpretación o aplicación de un precepto legal, como también por la ignorancia



Foja: 1

de un hecho o la equivocada apreciación de un hecho, de una persona o de una cosa. En el primer caso, el error es de derecho; y en el segundo, es de hecho. Ahora bien, considerando lo dispuesto en el inciso final del artículo 706 del Código Civil, se debe concluir de manera categórica que el error de derecho constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario, con lo que queda descartada la buena fe del que adquirió la conciencia o la persuasión a que el artículo se refiere como consecuencia de un error de derecho. Los autores dan como un típico ejemplo de error de derecho el siguiente: si una persona adquiere por tradición una cosa a un ladrón que la ha robado a su dueño, con la creencia de que el modo de adquirir es plenamente legítimo y que no tiene ningún impedimento para adquirir el dominio por el hecho de que el tradente haya robado la cosa, incurre en un error de derecho que hace presumir la mala fe, sin que esa presunción admita prueba en contrario. Sin embargo y a mayor abundamiento, según se acreditará, el demandado es vecino del predio de mi representada, por lo que no puede desconocer su dominio, deslindes, cabida y dimensiones; o –en cualquier caso– los conocerá al notificársele la presente demanda, eliminando cualquier atisbo de buena fe desde entonces.

Precisa que se ha indicado en la demanda que mi representada es única y exclusiva dueña del predio rústico cuyos deslindes y cabida se señalan con exactitud en esta presentación. También se ha reseñado la forma en que el demandado ha despojado a mi representada del *corpus* de parte de este inmueble. En suma, mi representada es dueña del predio ocupado por el demandado, de cuya posesión material ha sido privada y, por su parte, la contraria ostenta una aparente posesión de la referida superficie, pero carece del dominio. A mayor abundamiento y como ya se ha explicado latamente, la posesión del demandado es irregular, violenta y fraudulenta, siéndole total y absolutamente inoponible a mi representada.

Agrega que la reivindicatoria es una acción real, que emana del derecho de dominio y que autoriza al dueño para reclamar la cosa en contra del poseedor que actualmente la detenta. El Código Civil la define en su artículo 889 como *“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”* y el artículo 890 dispone que *“pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles”*. Sin embargo, a propósito de la legitimación pasiva, el Código Civil no sólo se refiere al poseedor, sino que también incluye el artículo 915 que *“las reglas de este título (de la acción reivindicatoria) se aplicarán contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor”*; norma que resultaría aplicable para el caso que S.S. determinase que la tenencia del demandado no se efectúa con ánimo de señor y dueño.

Indica que la jurisprudencia uniforme de nuestros Tribunales Superiores de Justicia está conteste en que *“la referencia que hace el artículo 915 del Código Civil lo es al título XII del Libro II de dicho cuerpo de leyes, denominado ‘De La Reivindicación’. En consecuencia, debe afirmarse que, si bien por definición la acción reivindicatoria se confiere al dueño de la cosa que es poseída por otro, entendiendo el concepto posesión en los términos del inciso primero del artículo 700 del Código Civil, la ley también le confiere la acción de dominio al que no ha perdido la posesión de la cosa, pues mantiene al menos el animus propio del poseedor, pero sí ha perdido su tenencia material, la que es detentada por otro que, aun cuando reconoce dominio ajeno, la conserva indebidamente”*.

Refiere que de esta manera, la acción principal de mi parte será aquélla del artículo 889 del Código Civil y, subsidiariamente, interpone aquella del artículo 915 del mismo cuerpo legal; sin perjuicio de que la selección de las reglas jurídicas aplicables queda en último término en manos de S.S., que es lo que enseña el aforismo *iura novit curia*, en conformidad al principio de inexcusabilidad del Juez,



Foja: 1

contenido en el artículo 10° inciso 2° del Código Orgánico de Tribunales y artículo 76 de la Constitución Política de la República. Si S.S. puede resolver una pretensión de dominio, *“aún por falta de ley que resuelva la contienda”*, con mayor razón podrá identificar la regla aplicable al caso, según cuál sea la calidad del demandado: poseedor o injusto detentador, sea o no sinónimo de mero tenedor.

Finalmente y previa citas legales solicita al Tribunal que en definitiva se tenga por interpuesta demanda de acción reivindicatoria o de dominio, en juicio ordinario, contra don LUIS HERNÁN ULLOA GARCÍA, ya individualizado; a fin de que se acoja en todas sus partes y se resuelva:

1. Que el predio singularizado en el numeral I. del cuerpo de la demanda es de dominio exclusivo de mi representada y, por consiguiente, que el demandado no tiene derecho alguno de dominio sobre él;

2. Que el demandado debe restituir dicho inmueble a mi representada dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes;

3. Que el demandado debe restituir a mi representada todos los frutos naturales y civiles del inmueble y todos los que ésta habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad si hubiera tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que el demandado entró en posesión de éste, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales; reservándose mi representada el derecho de pedir su determinación en la etapa de cumplimiento del fallo;

4. Que el demandado debe indemnizar a mi representada por todos los deterioros que, por su hecho o culpa, ha sufrido el inmueble; reservándose aquélla el derecho de pedir su determinación en la etapa de cumplimiento del fallo; y

5. Que el demandado debe pagar a mi representada las costas de la causa.

Que a folio 3 consta la notificación de la demanda al demandado.

Que con fecha 4 de noviembre del año 2022 (6) comparece doña Nadia Noemí Muñoz Coyopay, abogada, en representación del demandado don Luis Hernán Ulloa García, procediendo a contestar la demandan en los siguientes términos;

Señala que según consta de los antecedentes expresados por la demandante, adquirió la propiedad por Tradición, sirviendo de Título Traslaticio de Dominio la Compraventa celebrada con don José Víctor Ulloa García. Que, a su vez, don José Víctor Ulloa García, adquirió dicha propiedad por Prescripción Adquisitiva, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley N°2.695 de 1979, haciendo mención a los presuntos antecedentes que dan cuenta de tal adquisición. Don José Víctor Ulloa García es hermano de su representado. Dicho inmueble rural, ubicado en Misquihué, comuna de Maullín, que abarcaba originalmente 34 hectáreas, era de propiedad de los Padres de don José Víctor Ulloa García y de su representado don Luis Hernán Ulloa García. Que al fallecimiento de sus padres, pasaron a ser continuadores legales del terreno de 34 hectáreas, siendo herederos intestados de don Clemente Ulloa Vera y doña María Aurelia García Vera, cuya posesión efectiva no se realizó, pero, la posesión material del inmueble según se desprende del artículo 700 del Código Civil, se adquirió y se mantuvo en todo momento, existiendo una posesión regular, cumpliendo con los requisitos de Buena Fe al adquirir y Justo Título, siendo este la sucesión por causa de muerte, la cual es Título y a la vez Modo de Adquirir el dominio de carácter derivativo.



Foja: 1

Indica que la adquisición por Prescripción Adquisitiva realizada por don José Víctor Ulloa García, según resolución N°561 de fecha 08 de noviembre de 1998 del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de los Lagos, no se ajustó a derecho, existiendo una mala fe e intención de defraudar por parte de don José Ulloa a su representado. A pesar de lo anterior, don José Ulloa García logró inscribir a su nombre 30 hectáreas, del terreno individualizado, lo que le permitió transferir la propiedad a la parte demandante.

Refiere que se desprende de los deslindes del inmueble rural, objeto de este litigio y del plano acompañado por la demandante, que al Sur se encuentra el terreno de su representado don Luis Ulloa y al costado el Río Gómez. Por ende, mi representado, desde el fallecimiento de sus padres ha realizado actos posesorios, materiales y positivos en el inmueble rural, como el corte de maderas, construcciones de bodegas, plantaciones, pastoreo y cría de animales. Por consiguiente, su representado ha realizado aquellos actos positivos en el terreno que se encuentran bajo su posesión y dominio el cual fue adquirido por Sucesión por Causa de Muerte, tiendo el Corpus y el Animus, es decir la tenencia de la cosa y el ánimo de señor y dueño. Así también, no existió ni existe una posesión irregular, menos una posesión viciosa, ya sea violenta o clandestina. Mi representado tiene la legitimidad de actuar como amo y señor del inmueble en cuestión.

Manifiesta que la acción impetrada en estos autos, es la Acción Reivindicatoria, establecida en el artículo 889 del Código Civil, en donde se define: *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.”*

Explica que en razón a dicha normativa, se establecen como requisitos los siguientes: a) Que se trate de una cosa singular susceptible de reivindicarse; b) Que el reivindicante sea dueño de ella; y c) que el reivindicante esté privado de su posesión. La jurisprudencia ha agregado un 4) requisito: que el demandado este en posesión de la especie que se reclama, la ausencia de cualquiera de ellos impide que la acción pueda ser acogida. (corte suprema, primera sala, 8 noviembre de 2011 rol N° 4251-2010). Que En cuanto al primer requisito, si bien en cierto se indica los deslindes del inmueble rural, no se establece cual es la porción, el lugar físico donde su representado supuestamente priva de la posesión al demandante, como se ha señalado anteriormente, es un hecho reconocido, que las 30 hectáreas colindan con el terreno de su representado, donde ejerce su oficio de agricultor, de modo que, aquellos actos a los que hace mención el demandante se realizaron en el terreno posesión de su representado. Así las cosas, el primer requisito no se cumpliría en cuanto a que no queda claro el lugar material en donde supuestamente su representado estaría en posesión irregular y violenta. En cuanto al tercer requisito, no se cumpliría, pues no existe una privación en la posesión, al ser el terreno ocupado de propiedad de su representado. En cuanto al requisito cuarto, su representado no está en posesión de la especie que se reclama, pues la posesión la ejerce en terrenos de su propiedad, terrenos que figuran en los deslindes y plano del inmueble objeto del litigio.

Agrega que nuestra Jurisprudencia y parte de la Doctrina señala que el artículo 700 del Código Civil, señala que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. Que, la inscripción de dominio por sí sola, sin la tenencia material del inmueble, no otorga la posesión de éste y la inscripción por sí misma, sin ir acompañada de la posesión material, del “corpus”, ninguna significancia tiene en orden a probar el dominio.



Foja: 1

Indica que la ilustrísima Corte de Apelaciones de Puerto Montt, en rol N°222-2014, señala: *“El concepto de posesión denota un estado de hecho que se apoya en la realidad de la tenencia de una cosa. La inscripción conservatoria es un símbolo de posesión, pero no puede tenerse en pie si le falta el cuerpo que debe sostenerla y ese cuerpo es el hecho de la posesión. Y al respecto el artículo 700 del Código Civil previene que “la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él y que el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”, posesión que debe ir acompañada de la tenencia real del inmueble para que confiera posesión”*.

Señala que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 899 del Código Civil, que señala: *“la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”*. Lo anterior, en estricta relación, con el artículo 895 del mismo cuerpo normativo que establece que: *“la acción de dominio se dirige en contra del actual poseedor”*. Cuestión que como se indicó no se cumple, faltando la singularización del bien y que en definitiva no existe ninguna privación a la posesión de la demandante. Es condición esencial para que pueda prosperar la acción reivindicatoria que se determine y especifique de tal manera la cosa singular que se reivindica, que no pueda caber duda en su individualización, a fin de que la discusión de las partes pueda recaer sobre una cosa concreta y que los Tribunales resuelvan el litigio con pleno conocimiento de los hechos.

Expresa que el artículo 700 del Código Civil, determina: *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”*

Afirma que su representado, como bien de señalado es el poseedor regular del bien en donde a la vez ejerce actos posesorios o actos materiales. Coincidiendo con el artículo 925 del Código Civil, el cual establece: *“Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.”* A su vez, el artículo 722 del Código Civil, indica que: *“La posesión de la herencia se adquiere desde el momento en que es deferida, aunque el heredero lo ignore. El que válidamente repudia una herencia se entiende no haberla poseído jamás.”*

Estima que su representado adquirió la posesión, al ser heredero por intestato de sus Padres fallecidos, siendo esto la denominada posesión legal del derecho real de herencia, al igual que la posesión material la cual se adquiere en razón al artículo 700 del Código Civil, careciendo solo de la posesión efectiva, considerada como un mecanismo solo de orden procesal que busca organizar la sucesión.

Previas citas legales, solicita finalmente tener por contestada la demandada reivindicatoria interpuesta por la contraria, solicitando el rechazo de la misma con costas.

A folio 9 la parte demandante efectuó la réplica en los siguientes términos Lo anterior lamentablemente no es efectivo, toda vez que el demandado continúa ocupando el predio de mi representada, especialmente mediante caballares, y talando de forma ilegal gran parte de los añosos coihues que allí se emplazaban, incluso junto al río, lo que podrá verificar S.S. al inspeccionar personalmente el



Foja: 1

inmueble *sub lite*, según se solicitará en su oportunidad Por lo demás, cada vez que representantes –entre ellos yo mismo- y asesores de mi representada han ingresado al inmueble *sub lite*, el demandado nos ha esperado dentro del mismo y alegado que le pertenece. Así las cosas, la contestación sólo parece obedecer a una estrategia para confundir y dilatar el trámite de este juicio.

Indica que para detentar el carácter de legitimado pasivo se requiere tener la calidad e interés que determinan ser legítimo contradictor (*“legitimatío ad causam”*), que ha evidenciado el demandado compareciendo a estrados contestando la demanda, oportuna, derecha y válidamente, sin siquiera ejercer su derecho a oponer excepciones dilatorias; como tampoco lo ha hecho en relación con la materia debatida. De esta manera, corresponderá enfocarnos a acreditar el dominio del retazo objeto de la reivindicación, lo que mi parte ya ha hecho mediante documentos públicos y privados, no impugnados en plazo legal y que producen plena prueba. Por lo demás, resultan irrelevantes las consideraciones de la contraria en cuanto a que *“la adquisición por Prescripción Adquisitiva realizada por don José Víctor Ulloa García”*, antecesor en el dominio de mi representada, *“según resolución N°561 de fecha 08 de noviembre de 1998 del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de los Lagos, no se ajustó a derecho, existiendo una mala fe e intención de defraudar por parte de don José Ulloa a mi representado”*, toda vez que no consta que el demandado haya ejercido en plazo legal y con éxito alguna de las acciones que le franqueaba el D.L. N° 2.695, cumpliendo mi representada con todos los requisitos exigidos para que opere en su favor la prescripción adquisitiva ordinaria e incluso la extraordinaria.

A folio 11 consta el trámite de la duplica, el cual fue evacuado por el demandado señalando que sostiene y reitera los argumentos señalados en la contestación de la demanda, agregando que hace presente que lo indicado por la contraria en cuanto a: *“ el demandado continúa ocupando el predio de mi representada, especialmente mediante caballares, y talando de forma ilegal gran parte de los añosos coihues que allí se emplazaban, incluso junto al río”* es un hecho sin fundamentos, mayor aún al tomar fotografías sin validez que no tienen relación alguna con su representado, don Luis Hernán Ulloa García, quien no ejerce posesión respecto del retazo que la contraria reclama dominio y pide reivindicar, pues la posesión solo la ejerce en terrenos de su propiedad, los cuales figuran en los deslindes y plano del inmueble objeto del litigio.

Agrega que coincidiendo con el artículo 925 del Código Civil, el cual establece: “Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión. Lo anterior queda demostrado, ya que don Luis Ulloa, es el poseedor regular del bien en donde a la vez ejerce actos posesorios o actos materiales.

A folio 27 consta el correspondiente llamado a conciliación, la cual no se produce por negativa de las partes.

A folio 31 se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

A fojas 106 se certifica el vencimiento del término probatorio.

A fojas 103 se cita a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:



Foja: 1

PRIMERO: Que el objeto del presente juicio es declarar si la demandante tiene el dominio sobre la parte del inmueble que desea reivindicar, cuya posesión ha perdido, que la habilite en definitiva, obtener que la demandada y poseedora de la misma sea condenada a restituírsela.

SEGUNDO: Que para que la acción reivindicatoria intentada prospere es menester que concurran tres requisitos, a saber: a) que se trate de una cosa susceptible de reivindicar; b) que el reivindicante sea dueño de ella y c) que el reivindicante esté privado de su posesión y que ésta la ejerza la parte demandada. La ausencia de cualquiera de ellos impide que la acción pueda ser acogida.

En consecuencia, corresponde analizar, a la luz de las diversas probanzas producidas en el juicio, si tales presupuestos se cumplen en la especie.

TERCERO: Que con la finalidad de acreditar sus dichos la parte demandante rindió las siguientes probanzas durante la prosecución de este juicio:

I.- Prueba Instrumental (folio N°1):

a).- A folio 1, copia de la inscripción de dominio de la demandante respecto del predio rústico objeto del presente acción.

b).- A folio 1, antecedentes de la habilitación del inmueble con fines agro-residenciales y su visación por parte de distintas autoridades del estado. Los cuales son; a).- antecedentes loteo 1,(plano), b).- Antecedentes loteo 2 (minuta), 3).- antecedentes loteo 3 (certificado SAG) y d).- Antecedentes loteo 4 (certificado SII)

c).- Carta N° 120-2023 de 28 de febrero de 2023, enviada por la Corporación Nacional Forestal (CONAF)

II.- Prueba Testimonial (folio 60): Que siendo debidamente juramentados y legalmente examinados deponen lo siguientes testigos;

1.- Franco Esteban Bermúdez Dörner:

Quien en relación al punto N° 1 de prueba indica: “sí, es efectivo, son 30 hectáreas contra el camino que va desde Salto Grande a Misquihué hasta Maullín, al sur colinda con Hernán Ulloa y el Río Gómez. El año 2022 fue comprado a don Víctor Ulloa, a quien lo conozco porque trabajo durante, muchos años con mi señora y él era el dueño de este predio y el vendió este campo a Agrícola Nibelungos. Parte de ese campo de don Víctor Ulloa y a una hermana de el quien cuido toda la vida mientras trabajo en el campo de mi señora, él era empleado y su hermana antes de fallecer en gratitud le dejo la herencia a él y don Víctor del año 1999 se preocupó de sanear el terreno para que quede a nombre de él”;

Al punto N° 2 señala; “sí se encuentra en posesión, cuando uno pasa fuera del camino es bastante notorio, se construyó una casa pequeña, también es sabido en el sector que explota el bosque nativo, siempre ha vendido leña y se ve la ruma de leña del camino y se ven los caballares desde el camino. Cuando el dueño era don Víctor y ahora que los dueños son Agrícola Nibelungo, don Luis Hernán lo ha explotado sin autorización”;

2.- Hellmuth Otto Bollinger Schöbitz:

El que al punto N° 1 de prueba refiere; “sí, efectivo, yo sé que don Víctor Ulloa vendió a una empresa que no me acuerdo como se llama. Yo sé de esto porque soy vecino de ellos, los deslindes son camino publico La Quemadas-Maullín, por otro lado está el río Gómez también Hernán Ulloa, por el lado sur Oeste está Nando Vera y más atrás con un Camino vecinal interior que va donde Lilo Pérez.



Foja: 1

yo lo sé porque compramos a Víctor Ulloa 6 hectáreas y había 30 más que no compramos en definitiva y esas son las que están en materia del juicio. Aclaro que la empresa tiene el nombre de Agrícola Nibelungo Spa”;

Y al respecto al punto N° 2 expresa; “Efectivamente tiene animales ahí, hace algún tiempo construyeron una media agua y a veces lo veo acarreado leña, yo creo que Luis Hernán Ulloa lo hace sin autorización de Agrícola Nibelungo Spa”;

3.- Alberto Érico Neumann Scheel:

El que refiriéndose al punto N° 1 de prueba expresa; “sí, efectivo, yo hago pesca deportiva, y conozco el terreno por muchos años, no en su totalidad, pero se perfectamente donde está ubicado. Se ubica básicamente en la ribera sur del río Gómez, al oriente del camino que une las quemas tres cumbres, Son 30 hectáreas de superficie. Yo conozco a Víctor Ulloa por muchos años, yo lo conocí porque trabajaba como ternero donde don Hellmuth Bollinger e incluso he estado en la casa de don Víctor hace un tiempo atrás, el hecho es que don Víctor Ulloa vende el terreno a Agrícola Nibelungo Spa no tengo la fecha exacta, pero hace 2 años atrás y lo que sí sé, es que el título ya estaba regularizado hace muchos años atrás por don Víctor y por lo mismo se concreta la venta por parte de él”;

Al punto N° 2 de prueba manifiesta; “hasta donde yo sé el demandado está haciendo uso del terreno, realizando extracción de madera sin autorización de Agrícola Nibelungo Spa y además está haciendo uso del espacio para alimentar algunos animales como vacunos y caballares, también ha instalado una pequeña casa en el predio referido, sin autorización previa. Eso es básicamente lo que yo podría decir al punto señalado”.

4.- José Víctor Ulloa García:

Quien al punto N° 1 de prueba refiere: “sí, efectivo, el terreno está ubicado en Misquihué al lado del puente Gómez, el predio tiene 30 hectáreas. Del puente al río Gómez colinda con Luis Hernán Ulloa, después al otro lado colinda Con Euladin Godoy que ya no existe, al Otro lado arriba Con el camino vecinal y al otro lado Colindante con don Armando Soto también fallecido y al frente camino publico Misquihué. Yo sé todo esto, porque yo fui el dueño y se lo vendí a Agrícola Nibelungo Spa. Ese terreno en un principio lo compramos con mi papá y al fallecer este, hicimos el trámite junto con topógrafo autorizado por bienes nacionales el año 1999 y ahí me dieron mi título y está todo inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Maullín”;

Asimismo respecto al punto N° 2 de prueba señala; “Sí, es efectivo, se fue a meter a usurpar el terreno sin tener parte de él. Don Luis Hernán va a sacar leña, mete animales, saca leña sin autorización de Agrícola Nibelungo SpA. El demandado construyo una casa pequeña sin estar habitada en el terreno de los demandantes pese a tener su casa y vive en ella en su propio terreno a no más de 500 metros del lugar eso lo hace por puro molestar a Agrícola Nibelungo SpA”;

5.- Marcelo Ulloa Ojeda:

Quien al punto N° 2 d prueba indica; “sí, efectivo, este terreno es de 30 hectáreas, y los deslindes son: el frente camino público Misquihué, Luis Hernán Ulloa García, río Gómez, Euladin Godoy y Armando Sote. Mi papá José Víctor Ulloa García siendo dueño él vende esta propiedad a Agrícola Nibelungo SPA el año 2021. Los documentos de la propiedad de mi papá están saneados el año 1999 y esto lo hicieron los hermanos de forma formal y el posterior a eso logra arreglar su parte en forma legal”



Foja: 1

Al punto N° 2 refiere; “Sí, es efectivo, el demandado hizo una casita en el predio que era de mi papa, añadió animales en el terreno como vacunos caballares, él corta leña. Don Luis Hernán Ulloa García afirma que es el dueño del predio y no permite que nadie ingrese en este caso al predio que es dueño Agrícola Nibelungo SpA. Don Luis Hernán construyó la casa con el afán de hacerse el dueño del terreno y no la habita porque él tiene su casa en su propio terreno el cual habita y está a pocos metros del terreno en juicio”.

6.- Fernando Antonio Werner Wahl:

El cual respecto del punto de prueba N° 1 afirma; “sí, efectivo, son aproximadamente 30 hectáreas, los deslindes son: camino público, río Gómez, por el fondo el señor Soto, don Hernán Ulloa. Don José Víctor Ulloa era el propietario del terreno por años, el por saneamiento de título obtuvo el título de dominio del terreno y ara hace unos 2 años atrás que vendió a Agrícola Nibelungo SpA. Quiero agregar que a don José Víctor lo conozco muchos años somos vecinos del sector”.

A su vez, en relación al punto de prueba N° 2 dice; “sí, es efectivo y construyó una casa, hace extracción de leña sin plan de manejo y tiene animales, caballares y vacunos, todo lo anterior sin autorización de los dueños actuales, Sociedad Agrícola Nibelungo SpA”.

CUARTO: Que la parte demandada rindió a siguiente prueba (folio 6):

1.- Certificado de Nacimiento de don Luis Hernán Ulloa García, Circunscripción Misquihué, Nro. Inscripción 109 del año 1948, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.

2.- Certificado de Nacimiento de don José Víctor Ulloa García, Circunscripción Misquihué, Nro. Inscripción 15 del año 1940, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.

QUINTO: Que antes de pronunciarse sobre fondo del asunto, se debe analizar si el actor cumple con los requisitos legales para interponer la acción de dominio, cabe apreciar, entonces, si la cosa que se pretende es reivindicable, acorde se adelantó en el considerando segundo de este fallo, letra a), y, en tal evento, si existe coincidencia entre el terreno cuya restitución se propone y el poseído por el sujeto pasivo de la acción.

SEXTO: Que de los antecedentes reunidos en el proceso resulta establecido el carácter reivindicable de la cosa litigiosa, desde que tanto el título de dominio invocado, así como la documental también considerada, parten de la base que se está en presencia de un bien corporal, de naturaleza inmueble, con un carácter singular y precisamente determinado y delimitado en el escrito de demanda, reuniéndose así los caracteres propios de los bienes susceptibles de la acción intentada en estos autos.

SEPTIMO: Que, también se puede inferir de las pruebas arribadas al proceso, especialmente la prueba documental, consistente en una copia de la inscripción de dominio, instrumento inscrito en Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Maullín a fojas 758 N° 758 del año 2021, el cual no fue objetado por el demandado, en donde se señala que el actor es dueño del inmueble rural ubicado en Misquihué, comuna de Maullín, Provincia de Llanquihue, Región de los Lagos, que se individualiza en el plano número X-3-8474-S.R., correspondiente al **Lote 'B'** de una superficie de 30,00 hectáreas, que deslinda: **Norte:** Euliadin Godoy en línea quebrada separado por cerco; **Este:** camino público de Tres Cumbres a Las Quemadas; **Sur:** Luis Ulloa García separado por cerco y Río Gómez; y **Oeste:** Armando Soto en línea



Foja: 1

quebrada separado por cerco y camino vecinal que lo separa de Armando Soto y del lote 'a' de la misma propiedad.

OCTAVO: Que en cuanto al cumplimiento del tercer requisito para poder entablar la acción reivindicatoria, estima este juez, que según las pruebas arribadas al proceso, este también se encuentra acreditado, toda vez que el dueño del referido inmueble ha perdido la posesión de las 30 hectáreas de su terreno. Lo anterior se evidencia a través de la prueba testimonial cuya acta rola aparejada a folio 49, consistentes en las declaraciones de los testigos Franco Esteban Bermúdez Dörner, Hellmuth Otto Bollinger Schöbitz, Alberto Érico Neumann Scheel, José Víctor Ulloa García, Marcelo Ulloa Ojeda y Fernando Antonio Werner Wahl, todos los cuales señalan de manera conteste que el demandado se encuentra actualmente en posesión material del inmueble sublite, ya que ha realizado sin autorización de la actora actos posesorios permanentes en el terreno de aquella, tales como corte de árboles para extraer leña e introducción de animales al terreno con fines de pastoreo e incluso se habría construido una casa pequeña en el mismo lugar.

Que ayuda a confirmar lo anteriormente establecido, lo expuesto en carta N° 120-2023 de fecha 28 de febrero de 2023, por don Marco Inajero Muñoz, Jefe provincial (I) de la Corporación Nacional Forestal (CONAF), quien frente a la denuncia formulada por el Abogado del demandante responde; *“ que con fecha 21 de febrero del año 2023 funcionarios fiscalizadores de nuestra Corporación CONAF Oficina Provincial Llanquihue, concurrieron al predio Misquihué Lote B, ubicado en el sector Misquihué, con el fin de verificar posibles hechos constitutivos de infracción a la Legislación Forestal vigente. Durante la visita inspectiva se constató corta no autorizada de bosque nativo dentro dela propiedad, motivo por el cual se presentara una denuncia ante el Juzgado de Policía Local de Maullín”*.

NOVENO: Que así las cosas, y de esta manera, el demandante ha establecido que concurren todos los supuestos legales para que prospere la acción Reivindicatoria en este juicio, siendo inconducente tener que pronunciarse el Tribunal respecto de la acción del artículo 915 del Código Civil, interpuesta por el actor de forma subsidiaria.

DECIMO. Que según el artículo 1698 del código civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o ésta. Y en este juicio, las alegaciones de la parte demandante no han podido ser desvirtuadas por la demandada, la cual no aportó ningún medio de prueba que le favoreciera para fundamentar sus dichos, en orden a que los actos de posesión realizados ocurrieron en su propio terreno, en consecuencia, no queda más que acoger la demanda deducida.

UNDECIMO: Que las otras pruebas acompañadas no alteran las conclusiones a las que se ha llegado

DUODECIMO: Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 906 y 907, ambos del Código Civil y el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, es procedente acoger la petición del demandante en el sentido de condenar al demandado a la restitución de frutos e indemnización por los deterioros de la cosa, cuya especie y monto, queda reservada para la etapa de cumplimiento del fallo.

DECIMO TERCERO: Que el demandado será condenado en costas, por haber sido vencido totalmente

Por estos fundamentos y teniendo, además, presente lo dispuesto en los artículos 565, 566, 568, 582, 686, 687, 700, 702, 708, 728, 889 a 915 y 1698 del Código Civil; 144, 160, 170 y 253 a 433 del Código de Procedimiento Civil, **SE**



DECLARA.

I.- Que **SE ACOGE** la demanda deducida a lo principal de folio 1, de fecha 20 de septiembre de 2022, por **RENÉ FUCHSLOCHER RADDATZ**, abogado, en representación de **AGRÍCOLA LOS NIBELUNGOS SpA** en contra del demandado **LUIS HERNÁN ULLOA GARCÍA**, declarándose lo siguiente:

a).- Que la demandante **AGRÍCOLA LOS NIBELUNGOS SpA**, es única y exclusiva propietaria del bien inscrito a fojas 758 N° 758 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Maullín del año 2021, ubicado en Misquihué, comuna de Maullín, Provincia de Llanquihue, Región de los Lagos, que se individualiza en el plano número X-3-8474-S.R., correspondiente al **Lote 'B'** de una superficie de 30,00 hectáreas.

b).- Que el demandado **LUIS HERNÁN ULLOA GARCÍA** debe restituir materialmente el inmueble ya individualizado que ocupa, dentro de decimoquinto día de ejecutoriada esta sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo a todos los ocupantes que dependan de la demandada;

c).- Que el demandado deberá restituir a la parte demandante los frutos civiles y naturales de los inmuebles indicados, e indemnizarle los deterioros y perjuicios que hayan sufrido, reservándose para dichos efectos el derecho a pedir la determinación de frutos y deterioros en la fase procesal de cumplimiento de la sentencia, así como la calificación de buena o mala fe del demandado.

II.- Que se condena en costas al demandado por resultar totalmente vencido.

Notifíquese, regístrese, anótese y archívese y dejándose copia autorizada en el registro respectivo

Rol C-88-2022

Dictada por don **David A. Negrete Sepúlveda**, Juez Titular del Juzgado de Letras de Maullín.

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



