

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 121 .- .-

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 1° Juzgado Civil de Puente Alto  
**CAUSA ROL** : C-997-2019  
**CARATULADO** : RIOSECO/SOCIEDAD AGRÍCOLA CASCADA DE  
**LAS ÁNIMAS LIMITADA**

**Puente Alto, veintinueve de Abril de dos mil veintitrés**

**VISTO:**

Que **MIREYA XIMENA MUÑOZ VILLATORO**, administradora, domiciliada en Camino al Volcán N° 31297, localidad de San Alfonso, comuna de San José de Maipo, y **SUSANA ALEJANDRA RIOSECO MURDEN**, empleada, del mismo domicilio, comparecen mediante presentación de folio 1 corregida a folio 14, interponiendo conjuntamente demandas de reivindicación y de demarcación y cerramiento, en contra de la **SOCIEDAD AGRÍCOLA CASCADA DE LAS ANIMAS LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, representada por **SERGIO EDUARDO ASTORGA MORENO**, agricultor, ambos domiciliados en Avda. Argentina (Camino a El Volcán) N° 31.087, Localidad de San Alfonso, Comuna de San José de Maipo.

**SOBRE LA DEMANDA PRINCIPAL:**

Las demandantes alegan ser propietarias exclusivas del inmueble ubicado en la Localidad de San Alfonso, Camino a El Volcán N° 31.297, que corresponde al Lote N° 1, proveniente de la subdivisión de la propiedad ubicada en San Alfonso, según plano archivado bajo el N° 1421, al final del Registro de Propiedad del año 1999, cuyos deslindes particulares, según sus títulos son los siguientes: Al norte: en 11 metros y 30 centímetros con camino Puente Alto a El Volcán; al Sur, en 31 metros con el Río Maipo; Al Oriente, en 197 metros con sucesión Vallejos; y, Al Poniente, en 219 metros con lote N° 2. El título de dominio se encuentra inscrito a Fs. 3457 vta. N° 4721 en el Registro de Propiedad del año 2004, a cargo del



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. Conforme al título de dominio la propiedad tiene una superficie de 3.022,94 metros cuadrados.

Indican tener una serie ininterrumpida de posesiones regulares, que agregadas a las de ellas les permitieron adquirir el dominio pleno de la propiedad. Luego hacen una larga referencia a la historia del inmueble, expresando, en resumen, que su propiedad fue conocida anteriormente como predio "Santa Rosa", de propiedad de Clara Lapóstol González, cuyo dominio corría inscrito a fojas 1519, N° 1087 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, del año 1948; reinscrito el año 1980 en el conservador de Puente Alto, con el Rol de avalúo N° 456-2, de San José de Maipo. Los hijos de la primitiva dueña le heredaron, manteniendo el mismo Rol de avalúo, e indica que el padre de los herederos referidos tuvo de manera permanente el predio "Santa Rosa", por lo que pidió la regularización, lo que generó otra inscripción, esta vez constitutiva, de Fojas 1796 vta. N° 1611, del Registro de Propiedad del año 1986, del conservador de esta comuna. Los deslindes de esa propiedad son al Norte: con camino Puente Alto a El Volcán, en 40 metros, aproximadamente; al Sur, con el Río Maipo; al Oriente, con sucesión Vallejos; y al Poniente, con propiedad de Eduardo Astorga Barriga, manteniendo el Rol de avalúo N° 456-2 de la Comuna de San José de Maipo. Esta inscripción constitutiva da cuenta de una hectárea de superficie.

De la inscripción constitutiva del Sr. Pedro Guijón Cheyre, a la muerte de éste, se derivaron una serie de transmisiones y transferencias de derechos, quedando en definitiva 5 personas con derechos sobre la sucesión, la que fue liquidada de común acuerdo mediante escritura otorgada el 19 de agosto del año 1993, ante el Notario de esta comuna, don Eugenio Camus, adjudicándose 4 de ellos el inmueble cuya reivindicación parcial nos ocupa. Dicha liquidación se inscribió a fojas 5225, bajo el N° 6763, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, del año 1993.

Añaden que desde entonces se hicieron dos transferencias de derechos, quedando en definitiva 3 personas con



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

**Foja: 1**

participación en la comunidad, estos dueños de derechos efectuaron una partición en la Notaría de Santiago de doña Elena Torres Seguel, mediante escritura de 4 de agosto de 1994 y rectificadas por escritura de fecha 5 de agosto de 1999, dividiéndose el paño en tres lotes, signados con los números 1, 2 y 3, los que quedaron con los roles de avalúo Nos 456-2; 456-27; y 456-28, respectivamente. El lote N° 1, fue adjudicado a Juan Alfonso Garate Vergara, indicándose que la cabida aproximada es de 3.022,94 metros cuadrados. No se señala cómo las demandantes alcanzaron a adquirir la propiedad del lote 1.

Luego las actoras entran a analizar la propiedad de la sociedad demandada. Al respecto indican que Eduardo Astorga Barriga, aportó su propiedad, rolante a Fojas 743 N° 806, del Registro de Propiedad del año 1985 (no se indica Conservador) a la sociedad que actualmente tiene como razón social a "sociedad Agrícola Cascada de Las Animas Limitada". El predio, conforme a sus títulos está formado por la hijuela N° 10, del plano archivado al final del registro, en 1975 (sic), bajo en N° 30, que tiene los siguientes deslindes: Al Norte: Estación Ferrocarril Militar de San Alfonso, separado por cerco y propiedad Empresa Agua Potable de Santiago, separado por cerco; Este, Pedro Goujón separado por cerco; Al Sur, Eduardo Astorga, separado por río Maipo; Oeste, camino vecinal. Añaden que la demandada adquirió de la Empresa Metropolitana de Obras Sanitarias un paño de 1,79 hectáreas ubicado en sector Cabeza de Ternera, con los siguientes deslindes:

Al Norte, con terrenos del Ferrocarril al Volcán; al Oriente, con terrenos de la Empresa de Agua Potable de Santiago, expropiada a la Señora Luisa Hidalgo viuda de Herrera, para las mismas obras; Sur con Barrancas e islas del Río Maipo; Poniente, con la Estación de San Alfonso y terrenos del mismo señor Astorga.

De esta forma, precisan que lo que piden reivindicar es un paralelepípedo cuyos costados están dados por los deslindes Oriente y Poniente del inmueble de su propiedad, el límite Sur desde la franja en la línea del Ferrocarril Puente Alto a El Volcán (terreno fiscal) y hasta el Río Maipo. La



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

superficie aproximada de esta figura geométrica es de 1070,17 metros cuadrados, comprendiendo el 35,40% del tamaño del predio, indica que el área a reivindicar será determinada con exactitud en virtud del peritaje que se solicitará en su oportunidad. Luego relatan que el año 2004 la sociedad demandada arrebató los terrenos consistentes en el paralelepípedo antes señalado, privándolas de la extensión de terreno antes referida aproximadamente, quitándoles el resto del predio con el Río Maipo, es decir, el deslinde Sur. En ese sector su contraparte ha construido un camping con quinchos que arrienda, lucrando mediante la explotación turística de su propiedad.

Relatan que su propiedad se extiende por el Norte desde el Camino Público Puente Alto a El Volcán hasta el sur, el Río Maipo, lo que se ha mantenido incólume desde el año 1926. Y que la propiedad de la demandada va desde la Estación Ferrocarril por el Norte hasta los terrenos de Eduardo Astorga, separados por el Río Maipo. Es decir, el paño de la demandada termina antes de cruzar el Río Maipo. Destacando que la Oriente limita con la propiedad de Pedro Goujón Cheyre. De otro lado, la propiedad de este último limitaba al poniente con la propiedad de Eduardo Astorga. Como consecuencia de ello, los predios de la demandada y de Eduardo Astorga, limitaban con el Río Maipo. Por lo que concluye que la demandada no puede apropiarse de terrenos en que antiguamente estaba la propiedad de Pedro Goujón, y que son en parte de su propiedad, reiterando y reclamando por la explotación comercial que la demandada hace de ese paño de terreno, y que afecta su derecho de dominio, lo que a su juicio obliga a considerarla poseedora de mala fe.

En referencia al derecho hacen una exposición sobre los artículos 842, 844, 889, 893, 895 y 904 del Código Civil, agregando en este punto la cuestión de la acción de demarcación y deslindes, que arguyen no es incompatible con la acción reivindicatoria, agregando jurisprudencia y textos doctrinales.

En el por tanto, solicitan tener por deducida demanda ordinaria de acción reivindicatoria en contra de la Sociedad Agrícola Cascada de las Ánimas, representada por Sergio



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

Eduardo Astorga Moreno, ambos ya individualizados; acogerla a tramitación y que en la sentencia definitiva se decrete lo que sigue:

1. Que se acoge la demanda interpuesta en todas sus partes;
2. Que en consecuencia, se ordena restituir dentro del plazo de cinco días de ejecutoriada la sentencia a las demandantes la superficie ascendente a 1070,17 metros cuadrados o la superficie que en definitiva se determine en juicio por medio de los peritajes a que haya lugar correspondiente al paralelepípedo formado por los deslindes oriente y poniente del predio de las demandantes y los deslindes sur de la faja fiscal del ex ferrocarril Puente Alto a El Volcán y la rivera norte del Río Maipo que la demandada ocupa en su predio; o dentro del plazo que el tribunal determine.
3. Que la demandada deberá hacer restitución de los frutos que haya percibido por la explotación económica del terreno que ilegalmente ocupa en su predio, desde la fecha de la contestación de la demanda y hasta la fecha de restitución de tales frutos o hasta la fecha en que haya abandonado dicho retazo la ocupante; o dentro del plazo que el tribunal determine.
4. Que se delimiten y en consecuencia se demarque su propiedad en el sector apropiado por la demandada, en conformidad al plano archivado bajo el N° 1421, al final del Registro de Propiedad del año 1999 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto; o conforme lo determine el tribunal.
5. Que se proceda a cerrar su propiedad en el retazo apropiado por la demandada, sobre el deslinde demarcado previamente conforme el plano archivado bajo el N° 1421, al final del Registro de Propiedad del año 1999 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto; o conforme lo determine el Tribunal.
6. Que se condena a la demandada a pagar las costas de esta causa.



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

Que por resolución de 6 de febrero de 2019, a fojas 7, se dio curso a la demanda, la que se notificó de conformidad al artículo 308 del Código Civil, conforme se resolvió el 22 de julio de 2019, a folio 15.

**CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:**

A folio 16 y complementación de folio 18, la parte demandada evacuó el traslado y, a su vez interpuso demanda reivindicatoria de prescripción. Evacuando el traslado que le fuera conferido contestó pidiendo su rechazo con costas, indicando que niega los hechos, salvo los que se acepten expresamente en la contestación. Fundamenta su petición de rechazo indicando que no es efectivo que las demandantes detenten el dominio de toda la propiedad inscrita a fojas 3.457 vta. N° 4721, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004, pues las demandantes reivindican precisamente la porción de terreno de la que no son dueñas. Asimismo, señala que respecto del terreno que pretenden reivindicar lo que poseen es una inscripción conservatoria defectuosa, de las que denominan de papel, pues se refiere a un retazo que nunca han poseído y que corresponde a una simple anotación en el Conservador. Niega, entonces, que las actoras hayan adquirido el dominio que pretenden reivindicar.

Añade que su contraparte omite en su relato información relevante, pues no habría efectivamente vínculo entre la inscripción de las demandantes y la de Clara Lapostol González, lo que es un intento para extender hasta el Río Maipo el límite Sur del predio de las demandadas, en condiciones que éste deslinda con la propiedad vecina denominada Sucesión Vallejos. Para esclarecer lo anterior relata que Clara Lapostol González falleció el 30 de julio del año 1964, dejando como herederos testamentarios a sus hijos y desheredando a su marido, Pedro Goujón Cheyre. La posesión efectiva y la inscripción especial de herencia se practicaron el año 1981.

Que previamente a la inscripción de la posesión efectiva, Pedro Goujón Cheyre regularizó la propiedad conforme al Decreto Ley 2.695, indicando que dicho inmueble



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

Código: SXPBXFQXLXX

## «RIT»

### Foja: 1

tenía una superficie de una hectárea, siendo enrolada la propiedad con el N° 456-2 para efectos del impuesto territorial. Señala que se concedió la petición por el Director de Tierras y Bienes Nacionales de Santiago, fijándose en la inscripción constitutiva los siguientes deslindes: Al Norte, Camino Público San José al Volcán, en 51 metros aproximadamente; Al Este, Sucesión Vallejos, separado por cerco en 101 metros aproximadamente; Al Sur, con Sucesión Vallejos, separado por cerco en 80 metros aproximados; Oeste, Eduardo Astorga, separado por cerco en 150 metros aproximado. Superficie aproximada es de 0,69 Hectáreas. Si bien se presentó un reclamo de los herederos, este fue desestimado en segunda instancia por la Ilma. Corte de Apelaciones de Pedro Aguirre Cerda, competente en esa época, de lo que se sigue que los deslindes quedaron fijados por esa resolución.

Que pese a ello, al momento de efectuar la inscripción constitutiva, a fs. 1796 vta. N° 1611, del Registro de Propiedad del año 1986, el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, erróneamente señaló los deslindes indicados por Pedro Goujón Cheyre en su solicitud, desconociendo de esta manera el informe técnico, el informe jurídico, el plano, la minuta de deslindes y lo dispuesto en el Decreto 2695 y su Reglamento, no inscribiendo los deslindes correctos que habían sido puestos en aviso y publicados, y que en ningún motivo fueron controvertidos ni por el solicitante, ni los oponentes, tampoco siendo declarados como tales en la sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones, la cual sólo se pronunció sobre la legitimidad de la solicitud pero en ningún momento sobre la singularización del inmueble que había sido aprobado y publicado por el Servicio en conformidad al procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz. Alega que el Conservador de la época incluso señala una superficie de la propiedad mayor que las 0,69 hectáreas que el Servicio había reconocido y publicado como señala la ley.

Las transmisiones y transferencias posteriores mantuvieron el error registral y, cuando se hizo la subdivisión del paño adquirido por el Sr. Pedro Goujón Cheyre, se procedió a aumentar la cabida de los 6.900 metros



«RIT»

**Foja: 1**

a 12.165,25 metros cuadrados, en un plano de subdivisión. Además de aumentar el metraje modificaron los deslindes de la siguiente forma: Al Norte se pasó de 40 a 45 metros; Al Este, se pasó de 101 a 197 metros; y Al Oeste de 150 a 246,50 metros. Tampoco se respetó una franja de terreno que sigue vigente a nombre del Fisco, y que tiene una superficie aproximada de 3.663 metros cuadrados. Es decir, por medio de un plano elaborado por el particular y aprobado por la Municipalidad, se adjudicaron los lotes, siendo transferidos con superficies erróneas, y arbitrariamente fijadas.

Destaca de la demanda que su contraparte reconoce que la demandada es dueña de una franja de terreno ubicada en Cabeza de Ternera, que mide 13.790,30 metros cuadrados, que corresponde a una franja expropiada al abuelo de los miembros de la sociedad demandada, el año 1916, y que fue comprada el año 1993 por la sociedad demandada, mediante un acuerdo con la Empresa de Agua Potable de Santiago. De ello, la demandada concluye que se reconoce que la propiedad la han tenido bajo su posesión desde el año 1910. Reconoce, a su vez, que en ese sector se encuentran instaladas cabañas y construcciones de entretención, acordes al giro que realiza. Precisa que entonces, desde 1910 ejercieron la posesión de la propiedad que se reivindica, lo que no cesó ni cuando el Fisco expropió la franja en cuestión.

En su alegato contrasta su situación con los derechos de las demandantes, pues el dominio de aquellas se origina el año 1986, con lo que a su juicio es un título injusto e imperfecto, y que debido a una cadena de irregularidades, sumado a la ausencia de actualización de los títulos del sector y el no reconocimiento de las fajas expropiadas, les permitieron tener deslindes que no corresponden a la realidad. Hace mención a una confusión de la parte demandante, en orden a que se refiere la Hijuela N° 10, ubicada en la franja Oeste de la faja de terreno ubicada en Cabeza de Ternera, la cual no se ubica en el inmueble que las demandantes alegan que sería de su propiedad, lo que ella supone se debe a un fin distractor que intenta esconder la falta de actualización de los deslindes de la zona. Aclara que esa franja se adquirió a título gratuito de Bienes



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

Nacionales el año 1975, pero lo que su contraparte intenta es demostrar que a esa fecha la propiedad de Pedro Goujón llegaba al río, lo que rechaza.

Por último se niega que el año 2004 se haya arrebatado ilícitamente a la contraria el área que pretende reivindicar, aun cuando de lo dicho se puede deducir que las demandantes reconocen que la sociedad demandada ha efectuado actos posesorios materiales sobre ese inmueble.

En conclusión, niega que las demandantes cumplan los requisitos de la acción, esto es que sean dueñas, pues ellas poseen una inscripción de papel, y es la sociedad demandada la que ejerce actos posesorios sobre el inmueble desde hace más de 80 años. Hay en este caso inscripciones paralelas, sin que se cancelase las anteriores mediante una anotación al margen. Por ello pretende que deba privilegiarse su posesión inscrita por corresponder a una realidad posesoria material efectiva, manifestada por actos positivos, de aquellos a que solo da derecho el dominio, además de que detenta dicha posesión legal y material por un lapso superior al exigido para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria. Ello pues su título posesorio data del año 1993, en tanto que la demanda se presentó el año 2019.

**DE LA DEMANDA RECONVENCIONAL:**

En el otrosí de escrito de contestación, la parte demandada interpuso demanda reconvencional en contra de Mireya Ximena Muñoz Villatoro y de Susana Alejandra Rioseco Murden, pidiendo se declare que:

1. Han adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria el retazo de terreno que reclaman como suyo las actoras a fs. 3.457 vta. N° 4721 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004.
2. Que se ordene al conservador respectivo cancelar parcialmente la inscripción de dominio a nombre de las actoras y que rola a fojas 3.457 vuelta N° 4721 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004, o en subsidio se ordene rectificar la inscripción rolante a favor de las actoras a fojas 3.457



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

vuelta N° 4721 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004, en cuanto a su superficie y señalando como deslinde sur de dicha inscripción Sucesión Vallejos.

3. Que se condene a las demandadas reconvencionales al pago de las costas de esta causa.

En subsidio, alegó la prescripción adquisitiva extraordinaria del área de terreno objeto de este juicio, toda vez que ésta lo ha poseído y ocupado por más de 10 años, pidiendo se declare en ese caso:

1. Que han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria el retazo de terreno que reclaman como suyo las actoras a fojas 3.457 vta. N° 4721 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004.
2. Que se ordene al conservador respectivo cancelar parcialmente la inscripción de dominio a nombre de las actoras y que rola a fojas 3.457 vta. N° 4721 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004, o en subsidio de ello, se ordene rectificar la inscripción rolante a fojas 3.457 vta. N° 4721 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004, en cuanto a su superficie y señalando como deslinde sur de dicha inscripción Sucesión Vallejos.
3. Que se condene a las demandadas reconvencionales al pago de las costas de esta causa.

Para sustentar estas peticiones la sociedad demandante reconvencional, indica que es dueña del dominio pleno y absoluto de un inmueble consistente en una faja de terreno ubicada en Cabeza de Ternera, que mide 13.790,30 metros cuadrados, y limita: al Norte: con terrenos del Ferrocarril al Volcán; al Oriente: con terrenos de Empresa de Agua Potable de Santiago, expropiada a la señora Luisa Hidalgo, viuda de Herrera para las mismas obras; al Sur: Con Barrancas e Islas del Maipo; al Poniente: con la Estación de San Alfonso y terrenos del mismo señor Astorga. Inscrito a su



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

**Foja: 1**

nombre a Fojas 1836 vta. N° 2371 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.

Que de la faja señalada, la contraria reclama y requiere reivindicar un retazo de terreno que jamás ha poseído y respecto del cual sólo posee un título en registro conservatorio, defectuoso, y que genera una doble inscripción de terreno, en efecto, de la superficie que es dueña reclaman las actoras 1070, 17 metros cuadrados aproximadamente, del inmueble ubicado en San José de Maipo, Provincia Cordillera, calle Camino al Volcán N° 31.297, que corresponde al Lote N° 1, proveniente de la subdivisión de una propiedad de San Alfonso, que según plano archivado bajo el N° 1.421, al final del Registro de Propiedad de 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, deslindaría: Al Norte, en 11 metros y 30 centímetros con Camino Puente Alto a El Volcán; Al Sur, en 31 metros con el Río Maipo; Al Oriente, en 197 metros con sucesión Vallejos; y Al Poniente, en 219 metros con lote N° 2. Éste tendría una superficie de 3.022,94 metros cuadrados. La inscripción del título se 20 encontraría a fojas 3.457 vta. N° 4721 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004.

Indica que independiente del fundamento esgrimido por la contraria, y que no es efectivo bajo concepto ninguno, ella tiene derecho a que se declare la prescripción adquisitiva del retazo de terreno reclamado, por reunir en la especie todos los requisitos legales, ello teniendo presente que el dominio que pretende la contraria reivindicar corresponde a un inmueble o a una cuota indeterminada de un bien raíz cuyo modo de adquirir y título se encuentra actualmente inscrito a fs. 1836 vta. N° 2371 y que deriva a su vez del título traslativo de dominio correspondiente al año 1993, conforme lo expuesto no existe ninguna situación irregular.

La demandante reconventional alega que ha adquirido por prescripción y de buena fe, siendo poseedora regular, con un título traslativo de dominio más un modo de adquirir justo, actualmente, inscrito que se remonta más de 80 años sumada la posesión regular de sus antecesores, lo que refuerza la hipótesis de prescripción adquisitiva de dominio. Analiza para ello los artículos 702, 2506, 2507 y 2508 del Código



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

Civil, señalando sus requisitos, estimando que estos se cumplen en la especie.

Que mediante resolución de 13 de agosto de 2019 se dio traslado para la réplica y para contestarla demanda reconvenicional, los que fueron evacuados por las demandantes principales y demandadas reconvenicionales en sus respectivas calidades, a folio 20.

**RÉPLICA Y CONTESTACIÓN DEMANDA RECONVENICIONAL:**

Sobre la réplica las demandantes negaron que el suyo fuera un título de papel, como alegó su contraparte, reiterando los argumentos ya expresados en orden a que el límite sur de su predio se encuentra en el Río Maipo. Profundizan en ello, indicando que Pedro Goujón Cheyre reclamó por vía del D.L. 2.695 la titularidad de posesión de ese predio indicando en su momento: "...El segundo inmueble rural tiene una superficie aproximadamente de una hectárea, enrolada para los efectos del impuesto territorial con el N° 456-2, con un avalúo de \$ 68.088, con una exención de \$ 34.044, y cuyos deslindes son: Norte con camino de Puente Alto a Volcán, en 40 metros aproximadamente. Sur con el Río Maipo (...)", y que por sentencia de 22 de noviembre de 1984, se dispuso que: "...Habiéndose desechado las dos oposiciones presentadas dentro del plazo legal y teniendo presente lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto Ley 2.695 se ordena la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre de Pedro Goujón Cheyre, de los inmuebles especificados en la solicitud de fojas 1 (...)", por ello entiende que la solicitud de fojas 1 a la que se refiere el fallo era la que se ha referido más arriba. Y estos derechos fueron subdivididos, y conforme a ellos las demandantes alegan que adquirieron su posesión, la que en el deslinde Sur llega hasta el Río Maipo.

Alegan que la Ilma. Corte de San Miguel (sic) estimó que el terreno pedido por Pedro Goujón Cheyre, era al que debía accederse y no otro, lo que la llevo a resolver de la forma antes expresada. Añaden que desde 29 de mayo de 1986 tienen posesión inscrita del inmueble, agregando su título al de los



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

**Foja: 1**

antecesoras, y detentan la calidad de propietarias del terreno completo que aparece inscrito a Fojas 3457 N° 4721, del registro de propiedad del año 2004. Los deslindes están acordes al plano archivado bajo el N° 1421, al final del Registro de Propiedad del año 1999.

Además destacan que la demandada ha reconocido tácitamente el dominio de las actoras sobre el terreno cuya reivindicación reclaman, pues hacen ese reconocimiento tanto en la contestación como en la demanda reconvencional, pues al reconocerles legitimación pasiva de la prescripción adquisitiva, la que arranca del dominio que tienen sobre el citado retazo, se reconoce el dominio.

En cuanto la contestación de las demandas reconvencional principal y subsidiaria, piden su rechazo con costas. Indican que su título de dominio se encuentra inscrito a Fojas 3457 vta. N° 4721, en el Registro de Propiedad del año 2004, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. Sobre el retazo que ellas han pedido reivindicar en la demanda principal, la demandante reconvencional pide la prescripción adquisitiva. Las demandadas reconvencionales alegan que su posesión inscrita data del año 1986, no procediendo por ello la prescripción, pues contra posesión inscrita no hay prescripción, citando al efecto del artículo 2505 del Código Civil, además alegan que los demandantes reconvencionales están de mala fe, por lo que tampoco pueden adquirir el dominio, por vetarlo el artículo 724 del código citado.

#### **DÚPLICA Y RÉPLICA RECONVENCIONAL:**

De lo anterior, se dio traslado para la duplica principal, y para la réplica reconvencional, mediante resolución de 22 de agosto de 2019, los que fueron evacuados a folio 22.

En lo principal de su presentación, la sociedad demandada reitera sus mismos argumentos, agregando con relación a su contestación, que la Ilma. Corte de Apelaciones de Pedro Aguirre Cerda, no se pronunció sobre la cabida o deslindes de la petición, solo sobre la reclamación presentada. Añade que personal técnico que informó la petición de regularización de Pedro Goujón Cheyre, elaboró un



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

Código: SXPBXFQXLXX

## «RIT»

### Foja: 1

plano en que establece la forma del retazo de terreno regularizado, el que no estableció ningún deslinde al Sur, con el Río Maipo. Tampoco ello se señala tal límite en ninguna parte del expediente por la autoridad. Tampoco se podría haber autorizado la regularización de la forma que las demandantes invocan, dado que ello suponía regularizar una franja de terreno que en esa época era fiscal. Solo después la parte demandada adquirió (año 1993) ese terreno, pero en su momento habría quedado excluido de la regularización. Entiende que el tribunal de alzada ordenó la inscripción de lo que se había publicado en el diario, sin alterar la franja fiscal de la época, interpretación que a su juicio es la que procede de buena fe.

En un segundo punto, señala la demandada que las actoras no son dueñas del retazo que pretenden reivindicar, que quien ha tenido la posesión del retazo de terreno desde el año 1993 hasta hoy es la demandada, reiterando la forma en que adquirió el retazo, que le fuera expropiado antes al abuelo de los socios, a lo que cabe remitirse a lo ya escrito en su oportunidad, con fines de economía procesal e inteligibilidad del fallo. Luego profundiza en las razones de por qué no procede la reivindicación en el caso de marras, las que se analizarán en lo considerativo de esta sentencia.

En el otrosí evacuó la réplica reconvenicional, indicando que el título originario de las demandadas reconvenicionales adolece de vicio y error, por lo que no puede invocar una cadena ininterrumpida de posesiones regulares, remitiéndose en esto a lo latamente referido en la contestación y demanda reconvenicional.

En otro orden, controvierte que la prescripción no proceda en este caso por haber un inmueble inscrito, pues la norma hace procedente la prescripción si hay otro título inscrito, que sería el caso. Añade que la inscripción de su parte no ha sido cancelada, por lo que no cesó su posesión inscrita. En este caso, también refiere la improcedencia de invocación analógica de la jurisprudencia referida por su contraparte, pues aparece evidente para la actora reconvenicional que en la causa citada no había un título inscrito. Que, por otro lado, precisa que su parte no ha



«RIT»

Foja: 1

reconocido el dominio de la otra, pues lo que ha querido es probar su dominio mediante la prescripción, que es la única forma de hacerlo, haciendo luego un análisis de las normas que regulan la prescripción en el código del ramo.

**DÚPLICA RECONVENCIONAL:**

Para terminar la etapa de discusión, en la resolución dictada el 3 de septiembre de 2019, se dio traslado para la dúplica reconvencional, la que se evacuó a folio 24, reiterándose en las siete primeras hojas los argumentos del escrito de réplica, y discutiendo en ellas las alegaciones de la dúplica principal. Defensas que no se tendrán en cuenta por ser extemporáneas.

Sobre lo que refiere a la demanda reconvencional, propiamente tal, desde la página 7 al final, aclara que el predio Cabeza de Ternera no deslinda con los antecesores propietarios del predio de que son dueñas, teniendo roles distintos. Que el hecho de que ese predio tenga por límite Norte la faja de terreno fiscal y por el "su el Río Maipo" (sic), no significa que corresponda al predio apropiado, desde que sus deslindes Oriente y Poniente no tienen ninguna relación con los deslindes originales de los antecesores de ellas. Añade que todos los predios por donde estaba proyectado el ferrocarril Puente Alto a El Volcán estaban afectados por la expropiación de la franja fiscal por donde se construiría la línea férrea. Por lo que todos los predios en la porción que limita con el Río Maipo, por el Norte limitan con la faja fiscal. Reitera entonces que dado que los deslindes no coinciden, no procede la solicitud de prescripción sobre el retazo que su parte reivindica.

A su vez profundiza en la idea de que su contra parte carece de un principio de dominio inscrito y que por ello no puede reivindicar. Así, no habiendo cesado jamás el dominio por título inscrito de su parte sobre el retazo de terreno que existe entre la faja fiscal y el Río Maipo, es improcedente la prescripción. Indica que al contrario, las demandantes sí han adquirido por prescripción pues son poseedoras inscritas y regulares desde el año 2004.



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

Consta la notificación de la audiencia de conciliación a folios 41 y 42, realizándose aquella a folio 44 en la presencia de ambas partes, fracasando el llamado por las diferencias existentes entre los intervinientes.

El 30 de abril de 2021, a folio 46 se recibió la causa a prueba, notificándose al apoderado de la demandada el 28 de octubre de 2021, según se lee en el estampado subido a folio 47. Por su parte, con la misma fecha, a folio 48 consta lo propio respecto del apoderado de las demandantes. La resolución fue repuesta a folio 49, resolviéndose el recurso el 16 de noviembre de 2021, a folio 54.

Por último, el día 5 de diciembre de 2022, a folio 138, se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**SOBRE LAS TACHAS:**

**Primero:** Que los testigos de la parte demandada Pablo Andrés Batidas Guerrero (folio 85), Oscar Eduardo Saldías Guerrero y María Mercedes Apablaza Olivos (folio 86), fueron tachados de conformidad al artículo 358 N° 5 de Código de Procedimiento Civil, esto es por ser trabajadores y/o labradores dependientes de la persona que exige su testimonio. Según se arguyó, los testigos fueron citados por uno de los accionistas de la sociedad demandada quien les pidió que declararan, estando sometidos a presiones naturales que afectan su imparcialidad.

**Segundo:** Que por su parte, la demandada pidió el rechazo de las tachas, pues la jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema ha limitado el alcance de esta, considerando que el desarrollo del Derecho Laboral da protección a los trabajadores y evitan una presión indebida.

**Tercero:** Que como señala la parte demandada, hoy es pacífico que la tacha invocada solo se configura cuando se trata de trabajadores con vínculos inestables, pues tanto los trabajadores públicos como aquellos que gozan de contratos indefinidos se encuentran debidamente resguardados de las presiones que la Ley presumía sufría un trabajador en la época de redacción del código adjetivo. Ello que no evita que pudiera haber otro tipo de presiones, pero esas debieran



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

Código: SXPBXFQXLXX

## «RIT»

### Foja: 1

alegarse por medio de causales generales que se refieren a la imparcialidad y que deben analizarse considerando la situación particular del declarante, y no solamente basado en el vínculo jurídico que lo une a la persona que lo citó a declarar, razón por la cual se rechazarán las tachas, sin costas.

### **SOBRE LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS.**

**Cuarto:** Que la parte demandada, a folio 3 del cuaderno de objeción de documentos, objetó el documento acompañado a folio 61, consistente en una Copia del plano archivado bajo el N° 30 del Registro de Propiedad del año 1975, del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. Lo objeta por falsedad, pues se agregó a él en letra manuscrita la frase terreno rural, el número 13.700m2 y una frase ilegible. Objeta dichas partes por no haber sido otorgadas y autorizadas por ninguna de las personas que figuran en dicho documento.

**Quinto:** Que la parte demandante, evacuando el traslado, indicó que el plano es auténtico, y reconoce que lo escrito en letra manuscrita fue agregado por esa parte, lo que no le resta validez al plano.

**Sexto:** Que ambas partes coinciden en que el documento impreso es original, y reconocen que las actoras intervinieron manualmente el documento, por lo que no es necesario desestimar el documento en su totalidad, por lo que estando los intervinientes contestes en que el instrumento es original y lo que le fue añadido no vale, se acogerá la objeción solo en lo referente a la parte manuscrita que al documento objetado le fuera agregada.

### **EN CUANTO AL FONDO:**

**Séptimo:** Que este juicio versa, por vía principal, sobre dos demandas conjuntas de reivindicación y de demarcación y cerramiento, que fueran interpuestas por Mireya Ximena Muñoz Villatoro y Susana Alejandra Rioseco Murden, en contra de la Sociedad Agrícola Cascada de las Ánimas Limitada, y a su vez, sobre dos demandas reconvencionales de prescripción, una en subsidio de la otra. Los fundamentos de ellas se han resumido



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

en lo expositivo del fallo, siendo carga de cada uno de los litigantes acreditar lo que fundamenta sus acciones, alegaciones y defensas, de conformidad al artículo 1698 del Código Civil.

**Octavo:** Que para resolver ha de considerarse que en este juicio se establecieron como hechos substanciales pertinentes y controvertidos los siguientes:

- A. Efectividad de ser las demandantes dueñas y poseedoras inscritas del inmueble ubicado en calle Camino al Volcán N° 31.297, comuna de San José de Maipo, Provincia Cordillera, correspondiente al Lote N° 1, proveniente de la subdivisión de una propiedad de San Alfonso, que según plano archivado bajo el N° 1.421, al final del Registro de Propiedad de 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, inscrita a Fs. 3.457 Vta. N°4.721 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004. Hechos que así lo demuestren. Ubicación, superficie, deslindes y características.
- B. Efectividad de encontrarse la parte demandante privada de la posesión del inmueble referido en el numeral primero; En la afirmativa, hechos y circunstancias que así lo acrediten. Ubicación, superficie, deslindes y características del mismo.
- C. Efectividad de estar la demandada en posesión material del inmueble objeto de la acción impetrada. En la afirmativa, época, hechos, circunstancias, superficie, cabida, extensión y títulos que amparan su posesión u ocupación.
- D. Efectividad de existir frutos civiles del bien sublite. Hechos que lo constituirían.
- E. Efectividad de haber ser las demandantes poseedoras del inmueble indicado en su demanda; Hechos y circunstancias que así lo acrediten. Ubicación, superficie, deslindes y características de este.
- F. En la afirmativa del punto anterior, duración la posesión de la demandante reconvencional respecto del inmueble cuya prescripción se solicita, sin interrupción.



«RIT»

Foja: 1

**Noveno:** Que en relación con los hechos a probar de este juicio, la parte demandante y demandada reconventional rindió las siguientes probanzas:

DOCUMENTAL:

1. Inscripción de Fs. 1796 vta. N° 4.721 del registro de Propiedad del año 1986 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
2. Inscripción especial de herencia del inmueble, inscrita a fojas 2.699 vta. N° 2.795 del Registro de Propiedad del año 1986 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
3. Inscripción especial de herencia inscrita a Fs. 874 vta. N° 1.090 del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
4. Adjudicación inscrita a Fs. 5.225 N° 6.763 en el Registro de Propiedad del año 1993 a del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
5. Cesión de derechos inscrita a Fs. 5.332vta. N° 7.105 en el Registro de Propiedad del año 1994 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
6. Partición y liquidación que adjudica a Alfonso Garate el lote N° 1 inscritas a Fs. 4.952 vta. N° 7.474 en el Registro de Propiedad del año 1999 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
7. Inscripción a su nombre de las demandantes que corre a Fs. 3.457vta. N° 4.721 en el Registro de Propiedad del año 2004 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
8. Copia de Escritura de Liquidación y Partición de Bienes de 19 de agosto de 1993, de la Notaría de Puente Alto de don Eugenio Camus Meza, Repertorio N° 2553/1993.
9. Copia de la Escritura de liquidación y partición de bienes de una Comunidad con una subdivisión.
10. Copia del plano archivado bajo el N° 30 al final del Registro de Propiedad del año 1975, en el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

11. Copia del Plano de subdivisión, archivado bajo el N° 1421 al final del Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
12. Resolución N° 08/98 de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San José de Maipo, archivada bajo el N° 1422 en el Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.

TESTIMONIAL:

Se recabó la declaración de los testigos, Pierre Goujón Navarrete (folio 80) y René Vicente Keller Santibáñez (folio 82), quienes prestaron declaración sin tacha.

INFORME PERICIAL:

Informe del Perito Moisés Emilio Norero Mora, requerido por la parte demandante.

**Décimo:** Que a su vez, la demandada principal y demandante reconvenzional, trajo al proceso los medios de convicción que a continuación se individualiza:

DOCUMENTAL:

1. Copia de escritura pública de compraventa, de 14 de diciembre de 1992, otorgada en la Notaría de Santiago, de don Humberto Quezada Moreno.
2. Copia con vigencia de la inscripción que rola a Fs. 1.836 vta. número 2.371 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. Rol de contribuciones el N° 456-15.
3. Copia autorizada de escritura pública de modificación de la Sociedad Agrícola y de Turismo Cascada de Las Animas Limitada, otorgada en la Notaría de Santiago, de don Humberto Quezada, con fecha 19 de mayo de 1997, Repertorio N° 497.
4. Copia de inscripción de Fjs.1.172 N° 415 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1990 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
5. Resolución número 424, de fecha 08 de noviembre de 1989, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción,



«RIT»

Foja: 1

- archivada con el N° 26 del Registro de Propiedad del año 1990 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
6. Copia de inscripción de Fs. 1.085 N° 1.114 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1989 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
  7. Copia con vigencia de dominio de la inscripción de Fjs.743 vta. N° 806 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1985 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. Rol de contribuciones el N° 456-25.
  8. Inscripción de Fs. 289 vuelta N° 336 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1975 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.
  9. Certificado de Avalúo Fiscal del bien raíz número de rol 456-15.
  10. Certificado de pago de contribuciones del bien raíz número de rol 456-15.
  11. Certificado de Avalúo Fiscal del bien raíz número de rol 456-25.
  12. Certificado pago de contribuciones del bien raíz número de rol 456-25.
  13. Imágenes de Cartografía digital del Servicio de Impuestos Internos.
  14. Plano de Faja de Terreno ubicado en Sector Cabeza de Ternera de la comuna de San José de Maipo.
  15. Copias de expediente Rol C-17.754-1980, del Primer Juzgado Civil de Puente Alto caratulado GOUJON LAPOSTOL con GOUJON CHEYRE, sobre oposición de regularización.
  16. Plano N° 13203-7383 C.U del Ministerio de Bienes Nacionales.
  17. Copia de inscripción de Fs. 23 N° 35 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1916, del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo.
  18. Inscripción de Fs. 64 vta. N° 142, del año 1915 y fojas 127 N° 291 del año 1913, ambos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo

TESTIMONIAL:



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

Código: SXPBXFQXLXX

## «RIT»

### Foja: 1

Se recibió la declaración de Pablo Bastidas Guerrero (folio 85), Oscar Eduardo Saldía Guerrero y María Apablaza Olivos (Folio 86), los cuales fueron tachados, pero sus tachas fueron rechazadas previamente como se lee en los antecedentes, además se tomó declaración a Mitzy Dantón Bermúdez, la que no fue tachada (folio 102).

### ABSOLUCIÓN DE POSICIONES:

La demandada provocó la declaración de Susana Rioseco Murden y Mireya Ximena Muñoz Villatoro. Las audiencias y actas respectivas constan a folios 118 a 120, 122 y 123 de autos.

### INFORME PERICIAL:

A folio 139 y ampliación de folio 142 consta el informe pericial de Raúl Reyes Olea.

### RESPUESTA DE OFICIOS:

1. Oficio 1504 del Ministerio de Bienes Nacionales, en que se adjunta plano y copias de inscripciones, de 4 de Julio de 2022.
2. Oficio de respuesta del Servicio de Impuestos Internos N° 1035, de 23 de junio de 2022.

### **SOBRE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:**

**Undécimo:** Que para la acertada resolución del asunto sometido al conocimiento de este tribunal ha de estarse a las normas que regulan la acción reivindicatoria, las que se encuentran contenidas en los artículos 889 y siguientes del Código Civil. El primero de ellos dispone, que "la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela", regulando a continuación las cosas susceptibles de reivindicar, y el sujeto activo y pasivo de la acción reivindicatoria.

**Duodécimo:** Que del contenido de la disposición enunciada en el motivo precedente, como de las demás que componen el Título XII del Libro Segundo del Código Civil, se colige que los requisitos que deben concurrir para que una cosa sea susceptible de reivindicación, son los siguientes: a) que la cosa objeto de la demanda corresponda a la totalidad o una



## «RIT»

### Foja: 1

cuota de una cosa que reúna las características de ser singular y reivindicable; b) que el demandante sea dueño de esa cosa; c) Que el demandante no esté en posesión de ella, ya sea por no tener la posesión inscrita o haber perdido la posesión material; y d) que el demandado sea quien esté en posesión del mismo inmueble, inscrita o material.

**Décimo Tercero:** Que leído el proceso de regularización y los títulos de las demandantes, todos documentos públicos debidamente incorporados al proceso legalmente, es posible constatar los siguientes hechos:

1. Que el 29 de mayo de 1980 se efectuó una petición de regularización conforme al D.L. 2695, por Pedro Goujón Cheyre, la que rola a fojas 1 del expediente acompañado. En ella se pidió regularizar dos franjas de terreno. En la que nos ocupa se solicitó una franja de 40 metros que partía desde el Norte en el camino público San José al Volcán y llegaba hasta el río Maipo. Dicho terreno quedó cubierto por el Rol de avalúo 456-2 de la comuna de Puente Alto.

2. Que más adelante, el Jefe Provincial de Tierras y Bienes Nacionales, el 15 de Julio de 1980, otorgó una franja que se singularizó con un mapa, indicando los siguientes deslindes en la minuta presentada: Norte: Camino Público San José al Volcán en 51 metros aproximadamente; Este: Sucesión Vallejos, separado por cerco en 101 metros aproximadamente; Sur: Sucesión Vallejos, en 80 metros aproximadamente; y Oeste: con Eduardo Astorga, separado por cerco en 150 metros, procediéndose a su publicación en esa forma.

3. Que esta resolución fue reclamada, siendo acogida la reclamación en primera instancia, sentencia que fue revocada por la Ilma. Corte de Pedro Aguirre Cerda, competente en esa época. En el fallo de segunda instancia, en la parte resolutive, se indicó que se ordena la inscripción de lo pedido a fojas 1.

4. Que la regularización de la petición efectuada afectaba una franja de terreno fiscal dedicada para el tren al Volcán.



## «RIT»

### Foja: 1

5. Que posteriormente el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto inscribió los deslindes indicados a fojas 1 del expediente de regularización, remitiéndose solo a la sentencia y copiando la petición de fojas 1, sin agregar ni la resolución del Servicio ni el plano, dicha inscripción corre a Fojas 1796 vta. N° 1611 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 1986, y estableciendo los mismos deslindes indicados en la petición.

6. Que posteriormente sobre este paño se hicieron transferencias y transmisiones, de forma que se formó una comunidad que el año 1998 fue liquidada, procediéndose a una subdivisión, formándose tres lotes signados con los números 1 al 3.

7. Que la subdivisión se hizo en base a un plano aprobado por la Municipalidad de San José de Maipo, el cual tiene cabidas distintas a las que fueron solicitadas en la regularización por parte de Pedro Goujón Cheyre, y por lo concedido en la resolución del Servicio que visó la regularización.

8. Que el lote N° 1 se lo adjudicó Juan Alfonso Garate Vergara, con una cabida de 3.022,94 metros, producto de una subdivisión y liquidación efectuada de común acuerdo por los comuneros. El lote quedó a nombre del adjudicatario inscrito a fojas 4.952 vta., número 7.424, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 1999. El plano quedó archivado bajo el número 1421 del Registro de Propiedad del año 1999.

9. Que el lote N° 1 fue adquirido por las demandantes, el 18 de junio de 2004, mediante compra hecha a Juan Alfonso Garate Vergara, quedando inscrita a fojas 3.454 vta. Número 4.721, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004, los deslindes inscritos son: Norte, 11 metros y 30 centímetros con camino Puente Alto el Volcán; Sur, 31 metros con río Maipo; Oriente, 197 metros con sucesión Vallejos; y Poniente, 209 metros con lote N° 2.

10. Que las actoras no han acompañado ninguna inscripción en que conste la cancelación de derechos de otros predios, por



«RIT»

Foja: 1

lo que ha de concluirse que no se ha hecho cancelación alguna.

11. Que la sociedad Agrícola y Turismo Cascada de las Ánimas, compro a la empresa EMOS, el año 1992, una franja de terreno ubicada en el sector cabeza de ternera, de 13.790,30 metros cuadrados, la que limita al Norte con terrenos del ferrocarril al Volcán; al Sur con barrancas e islas del río Maipo, al poniente con la Estación San Alfonso; y al Oriente con terrenos del mismo Sr. Astorga. En la compraventa se constituyó una servidumbre a favor de EMOS. Esta quedó inscrita a fojas 1.836 vta. Número 2.371, del Registro de Propiedad del año 1993 del Conservador de bienes Raíces de Puente Alto

12. Que la demandada es dueña de un terreno singularizado como hijuela 10, inscrito a fojas 743 vta. Número 806 del Registro de Propiedad del año 1985, del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. Los deslindes indican que limita al Norte con estación ferrocarril, separado por cerco y propiedad de empresa de agua potable de Santiago, separado por cerco; al Este, con Pedro Goujón, separado por cerco; y al Sur, Eduardo Astorga, separado por cerco. Esta hijuela está descrita en un plano archivado al final de ese registro.

13. Que se ha acompañado una Copia del plano archivado bajo el N° 30 al final del Registro de Propiedad del año 1975 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, el que incidiría en la hijuela N° 10.

14. Que la hijuela N° 10, estaba inscrita anteriormente a nombre de Eduardo Astorga a fojas 289 vta. Número 336, del Registro de Propiedad del año 1975, del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.

**Décimo Cuarto:** Que establecido lo anterior, hay que determinar si la cosa es posible de reivindicar, así como su singularidad. Sobre lo primero ha de señalarse que lo pedido es un retazo de terreno, por lo que es reivindicable. Sobre su singularidad es necesario recordar que dicha exigencia tiene por fin saber si la controversia versa sobre el mismo



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

objeto, además de permitir la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable. Sobre los terrenos se ha resuelto por los tribunales superiores de justicia, que un retazo de terreno queda bien singularizado si se señalan sus deslindes.

**Décimo Quinto:** Que de conformidad al texto de la demanda, la cosa reivindicada es un paño correspondiente a un paralelepípedo (sic) formado por los deslindes Oriente y Poniente del predio de las demandantes, los deslindes sur de la faja fiscal del ex ferrocarril Puente Alto a El Volcán (se entiende que es el límite Norte) y la rivera norte del Río Maipo que la demandada ocupa en su predio (se entiende que es el límite Sur). La cabida es de 1070,17 metros cuadrados o la superficie que en definitiva se determine en juicio por medio de los peritajes a que haya lugar.

**Décimo Sexto:** Que los deslindes propuestos cumplen el requisito de singularizar la cosa, pues para que ello ocurra no es necesario que el paño tenga metraje, bastando la identificación de los límites y la cabida. Además hay un plano archivado que refiere ubicación y permite determinar la extensión de los deslindes Oriente y Poniente, el deslinde sur es la ribera del río Maipo, por lo que con esta información es factible que ambas partes comprendan qué es lo pedido y posteriormente se pueda cumplir el fallo.

**Décimo Séptimo:** Que sin perjuicio de lo anterior y a fin de evitar confusiones, ha de precisarse que la parte demandante habla erróneamente de un paralelepípedo, que es una figura tridimensional compuesta de seis caras, las cuales forman paralelogramos, lo que es imposible que se estructure en un mapa bidimensional, más aún cuando según el plano de las demandantes, los deslindes y los peritajes los lados poniente y occidente del paño pedido tiene distinta extensión. Si bien no le corresponde al tribunal interpretar lo que las demandantes quisieron decir, al parecer lo que trataron de expresar es que se formaba un trapezoide. Sin embargo, dado que están indicados los deslindes, se estima que no se altera con ello la singularización de la cosa.

**Décimo Octavo:** Que el segundo requisito de la acción es que la parte que reivindica sea dueña de la cosa reivindicada. Consta mediante la correspondiente inscripción



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

**Foja: 1**

que las actoras tienen inscrito a su nombre el inmueble ubicado en calle Camino al Volcán N° 31.297, comuna de San José de Maipo, Provincia Cordillera, correspondiente al Lote N° 1, proveniente de la subdivisión de una propiedad de San Alfonso, según plano archivado bajo el N° 1.421, al final del Registro de Propiedad de 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. Esa propiedad está inscrita a Fs. 3.457 Vta. N°4.721 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 2004. Mediante la correspondiente inscripción, complementada por el plano, se demuestra que son poseedoras inscritas del retazo de terreno a reivindicar.

**Décimo Noveno:** Que las demandantes aducen que su dominio por prescripción deviene de un proceso de regularización de la pequeña propiedad raíz que hizo Pedro Goujón Cheyre, mediante requerimiento presentado el 29 de mayo del año 1980. Sobre los derechos que por esta vía adquirió el aludido se produjeron transmisiones, enajenaciones, una subdivisión y una adjudicación. Se argumenta por las demandantes que conforme a esta regularización los terrenos regularizados partían en el límite Norte, en el camino Al Volcán, y cerrarían en el límite Sur en la ribera del río Maipo. Por ello aducen que serían poseedoras regulares y que están habilitadas de esta forma a adicionar el tiempo de posesión anterior de sus antecesores. Por su parte la sociedad demandada reclama tener la posesión inscrita sobre ese retazo de terreno, y que lo que se concedió al Sr. Goujón Cheyre es una porción menor, la que no alcanza al río, sino que tiene su límite más arriba de la franja fiscal.

**Vigésimo:** Que conforme al D.L 2695, el título constitutivo de dominio de Pedro Goujón Cheyre fue la sentencia de segundo grado que rechaza la oposición a la regularización. Se puede concluir lo anterior al leer los artículos 24 inciso primero y 25 del D.L. 2.695, vigentes también a la época de la regularización, que señalan lo siguiente:

*Artículo 24: La sentencia que rechace total o parcialmente la oposición, ordenará la inscripción en*



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

*favor del peticionario, de la totalidad del inmueble o de la porción determinada del mismo respecto de la cual aquél haya acreditado el cumplimiento de los requisitos del artículo 2°.*

*Artículo 25: La sentencia judicial que ordene la inscripción será considerada como justo título, y la inscripción que se practique producirá los mismos efectos establecidos en el título III de la presente ley.*

**Vigésimo Primero:** Que al rechazarse una oposición a la regularización por la Corte, se genera un justo título originario, debiendo entonces ordenar la inscripción de la totalidad del inmueble pedido o de la parte en que se hubiere acreditado los requisitos. Que es de toda lógica que una u otra opción no son facultativas para el tribunal.

Pese a ello, el artículo 25 tiene que armonizarse con el artículo 14 del D.L. 2.695, que señala:

*Artículo 14: El Conservador de Bienes Raíces deberá practicar la inscripción del inmueble a requerimiento del Servicio o del interesado, de acuerdo con las indicaciones que contenga la resolución dictada por el Servicio y agregará, al final del Registro de Propiedad, una copia autorizada de dicha resolución, junto con el plano correspondiente, en su caso, y además practicará la inscripción de la prohibición a que se refiere el artículo 17 de la presente ley.*

Por ello, independiente de que la sentencia se constituya en título originario, lo que se debe inscribir es la resolución del Servicio y el plano a que esta resolución se refiere, pues ello define los límites de lo que se regulariza. Es indispensable que se inscriba el plano, pues una sentencia sin un plano que referencie la ubicación del terreno queda totalmente desconectada del espacio físico y no se puede cumplir.

**Vigésimo Segundo:** Que además cabe recordar que lo que la Corte de Apelaciones de Pedro Aguirre Cerda resolvió fue una



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

**Foja: 1**

oposición a la resolución de la autoridad administrativa que otorgó una porción menor a la solicitada, que no fue reclamada por el solicitante sino por unos terceros que sintieron afectados su posesión por la resolución administrativa. Así fue que la competencia quedó limitada a resolver si procedía la oposición o no, la Corte no estaba conociendo de una modificación a la resolución que concedió la regularización pues no estaba apelada. Por ello, leído el fallo con detenimiento, la Corte no razona en el sentido de modificar lo resuelto por el Servicio, lo que evidentemente no hace porque es un tema ajeno a su competencia.

**Vigésimo Tercero:** Que entonces, carece de fundamento la alegación de la parte demandante de que la sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Pedro Aguirre Cerda concedió el paño pedido a fojas 1 del expediente de regularización tal como fue pedido, dejando sin efecto lo resuelto por el por el Jefe Provincial de Tierras y Bienes Nacionales. Si la interpretación de las demandantes fuera correcta, carecería de finalidad el artículo 14 del Decreto Ley, ya citado, cuando hubiere una oposición. De ello se deduce que el Conservador de la época incurrió en una omisión al inscribir únicamente la sentencia y no la resolución del Servicio y el plano, como ordena el D.L 2.695, y excedió sus facultades al efectuar una interpretación que lo llevó a fijar los mismos deslindes que los señalados por el solicitante y no los concedidos por la resolución del Jefe Provincial de Tierras y Bienes Nacionales.

Además, hay que reiterar que cuando el Conservador omite agregar el plano, hace que la inscripción efectuada carezca de determinación sobre lo pedido. En los terrenos rurales la inexistencia de planimetría que ubique en el espacio el terreno hace imposible fijar qué es lo cubierto por la inscripción, más aun cuando únicamente uno de los deslindes que se inscribieron poseía metraje. Para graficar lo dicho, como lo inscrito es un terreno que en su cara Norte tiene 40 metros a partir del camino público, el terreno puede estar ubicado en distintos lugares pariendo de la línea de base de carretera, asimismo, puede poseer innumerables formas pues en



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

el límite Sur podría medir 80 metros, 100 o 15, según sea la inclinación de los deslindes Oriente y Poniente que se le quiera dar.

**Vigésimo Cuarto:** Que siendo incompleta y errada la inscripción efectuada a Fojas 1796 vta. N° 1611 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto del año 1986, no produce los efectos del artículo 15 del Decreto Ley 2.695. Dicha disposición indica a la letra lo que sigue:

*Artículo 15: La resolución del Servicio que acoja la solicitud se considerará como justo título. Una vez practicada su inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales, aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas.*

De esta forma, la inscripción citada más arriba no canceló las inscripciones anteriores que cubrían el retazo de terreno que fue inscrito, cualquiera fuere ese. En este sentido no es que no exista la inscripción, el efecto es que es un título injusto y debe regirse por las normas generales.

**Vigésimo Quinto:** Que posteriormente y en base a esta inscripción se fueron realizando una serie de transferencias y transmisiones que fueron inscritas, sin embargo, perpetuaron el defecto original, ya que en cada nueva inscripción que se hizo mantuvo también vigentes las inscripciones que amparan la posesión de los propietarios anteriores.

**Vigésimo Sexto:** Que en lo que respecta al lote N° 1 adquirido por las actoras, este proviene de una subdivisión, agravándose ahí los defectos previamente descritos, pues en la subdivisión se alteraron los deslindes y la cabida sin que hubiera un antecedente que lo justificara. Si se observa el plano de subdivisión y los deslindes otorgados en base a éste, se constata que la cabida y deslindes pedidos por Pedro



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

Goujón Cheyre señalaban que lo pedido era una hectárea de terreno. La subdivisión le entregó sólo al lote de las demandantes más de tres hectáreas, haciendo otro tanto respecto de los demás comuneros.

Más allá de ello, lo que se hiciera en el registro al respecto resulta inocuo para los poseedores inscritos cuyos derechos fueran previos a la regularización, pues en tanto las demandantes no cancelen las inscripciones que los amparan, las inscripciones siguen vigentes.

**Vigésimo Séptimo:** Que debe precisarse también, que de estar debidamente inscrita la regularización que acogió parcialmente la petición de Pedro Goujón Cheyre, ella solo daría derecho a un paño de terreno cuyo límite Sur está sobre la antigua línea del tren, según se observa en el plano emanado de la autoridad administrativa. Al contrastar los informes periciales con el plano del proceso de regularización, es posible advertir que el terreno regularizado no toca el terreno reivindicado.

**Vigésimo Octavo:** Que así las cosas, las demandantes no han adquirido el dominio del paño que reivindicán, pues una nueva inscripción no cancela las anteriores en tanto la nueva no se anote al margen de las que se suprimen. Es desde esa anotación que comienza a correr la prescripción, ese es el sentido del artículo 2.505 del Código Civil, que señala:

*Artículo 2.505: Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo.*

El segundo título debe anotarse en el que se cancela para que empiece a correr la prescripción a favor del más nuevo. Ese es el motivo porque el artículo 15 del D.L. 2.695 establece que la resolución del Servicio que concede la regularización no requiere cancelar las inscripciones anteriores, si no existiera ese artículo el solicitante de la regularización jamás podría adquirir el dominio. Por ello es



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

que al haberse inscrito erradamente el título constitutivo de dominio, las demandantes no adquirieron el dominio y no pueden reivindicar, lo que obliga a rechazar su demanda.

**Vigésimo Noveno:** Que sobre el otro requisito, no ha sido objeto de debate que la sociedad demandada ocupa materialmente el terreno, por lo que ya se cumple ese requisito de la acción. Si bien mucho se ha debatido sobre la posesión y el dominio del retazo de terreno reivindicado por parte de la sociedad demandada, una vez que quedó establecido que las demandantes no son dueñas del mismo, es indiferente si la demandada o un tercero son los dueños del paño reivindicado.

**Trigésimo:** Que además de lo concluido en el motivo Vigésimo Octavo, debe observarse que hay otros elementos que sugieren el rechazo. Primero que todo, está demostrado que hay una franja de terreno fiscal correspondiente a una antigua línea del tren y que pasa por el paño reivindicado. Es decir, el Fisco podría verse afectado por el resultado de la acción reivindicatoria en caso de acogerse la demanda como viene pedida. Por tanto, la acción está mal presentada pues debió haberse dirigido también contra el Fisco. De haberse acogido la demanda como viene presentada, se habría declarado el dominio de las demandantes de todo el paño, afectando los derechos del Estado.

En este mismo sentido debe objetarse a la demanda que las actoras indican que la sociedad demandada no posee ningún derecho sobre el inmueble, lo que obliga a entender que habría otras personas que serían dueñas de ese terreno o, en su defecto, serían terrenos fiscales. En cualquier caso, los afectados por la acción también debieron ser emplazados, especialmente considerando la ampliación de la cabida que se hizo en la regularización.

Sobre esto último debe mencionarse que conforme al plano emitido por el Servicio de Impuestos Internos acompañado a estos autos, la ubicación espacial de los predios cubiertos por los avalúos fiscales no muestra el emplazamiento del predio de las demandantes (Rol de avalúo 456-2). Al observar el plano este solo refleja los avalúos de los lotes 2 (Rol



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

456-27) y 3 (Rol 456-28), lo que puede significar que la subdivisión puede estar afectando a otros parceleros, lo que es probable, considerando el aumento arbitrario de la cabida que se hizo al conformar los lotes.

**SOBRE LAS DEMANDAS DE PRESCRIPCIÓN.**

**Trigésimo Primero:** Que atendido lo razonado precedentemente las demandas de prescripción adquisitiva también deberán desestimarse, ya que la prescripción adquisitiva se debe dirigir contra el dueño, y se ha concluido que las demandantes carecen del dominio que invocan.

**Trigésimo Segundo:** Que la prueba reseñada pero no analizada en detalle en nada altera lo resuelto.

**Trigésimo Tercero:** Que cada parte soportará sus costas.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 82 y siguientes, 144, 160, 170, 254 y siguientes, 342 y siguientes, 358, 373 y siguientes, 384, 412 y siguientes, y 426 del Código de Procedimiento Civil; artículos 3, 19 y siguientes, 565 y siguientes, 670 y siguientes, 700 y siguientes, 889 y siguientes, 916 y siguientes, 951, 1698 y siguientes, 1901 y siguientes, 1911 y siguientes, 2304 y siguientes, y 2492 y siguientes del Código Civil; y normas del DL 2.695; SE DECLARA:

I. Que **SE RECHAZAN** la tachas deducidas por la parte demandante principal en contra de los testigos de la parte demandada Pablo Andrés Batidas Guerrero (folio 85), Oscar Eduardo Saldías Guerrero y María Mercedes Apablaza Olivos (folio 86).

II. Que **SE RECHAZA** la objeción de documentos interpuesta por la parte demandada principal a folio 3 del cuaderno de objeción de documentos.

III. Que **SE RECHAZAN** las demandas de reivindicación y de demarcación y cerramiento de folio 1 y corregidas a folio 14, deducidas por **MIREYA XIMENA MUÑOZ VILLATORO** y **SUSANA ALEJANDRA RIOSECO MURDEN**, en contra de la **SOCIEDAD AGRÍCOLA CASCADA DE LAS ANIMAS LIMITADA**, todos ya individualizados.



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

Código: SXPBXFQXLXX

«RIT»

Foja: 1

III. Que **SE RECHAZAN** las demandas reconventionales de prescripción deducidas por **SOCIEDAD AGRÍCOLA CASCADA DE LAS ANIMAS LIMITADA** en contra de **MIREYA XIMENA MUÑOZ VILLATORO** y **SUSANA ALEJANDRA RIOSECO MURDEN**, todos ya individualizados.

IV. Que cada parte pagará sus costas.

**Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.**

**Rol N° C-997-2019**

**DECTADA POR DON RODRIGO TÉLLEZ LÚGARO, JUEZ TRAMITADOR DEL  
PRIMER JUZGADO CIVIL DE PUENTE ALTO**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Puente Alto, veintinueve de Abril de dos mil veintitrés**



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

Código: SXPBXFQXLXX