

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : Juzgado de Letras de Río Negro  
**CAUSA ROL** : C-414-2022  
**CARATULADO** : **SOCIEDAD AGRICOLA EL PARQUE LIMITADA**  
**/SOCIEDAD DE INVERSIONES LAS VERTIENTES LIMITADA**

**Río Negro, quince de enero de dos mil veinticinco**

**VISTO:**

1. Que, a folio 1, comparece el abogado don Pablo Andrés Álvarez Pincheira, en representación de **Sociedad Agrícola El Parque Limitada**, RUT: 76.181.544-k, persona jurídica del giro de su denominación social, representada por don Alberto Javier Luttecke Fuschlocher, comerciante, cédula de identidad N° 8.689.969-8, ambos domiciliados para estos efectos en Francisco Bilbao N° 1129, oficina 803, de Osorno, a SS. quien interpone demanda reivindicatoria en contra de **Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada**, RUT n° 76.293.565-1, sociedad del giro de su denominación, representada por don José Tomás Rossi Villagrán, cédula de identidad N° 7.779.792-0, ambos domiciliados en Tarapacá N°1016, comuna de Santiago, en mérito de las siguientes consideraciones: que su representada es dueña de la nuda propiedad del lote D resultante de la subdivisión de un terreno denominado fundo el Parque, ubicado en la comuna de Purranque, Provincia de Osorno, Décima Región, de una superficie aproximada de 73,9 hectáreas y los siguientes deslindes especiales: Norte, con lote C de la subdivisión, Noreste, con lote E de la subdivisión, Sureste; con María Patricia Meneses Luttecke; Suroeste, con María Andrea Santos Castaing y Martín Hott Casanova. Lo adquirió por compra a Alberto Luttecke Fuchslocher, el 22 de abril del 2013. El título de dominio figura a su nombre a fojas 310 número 301, del Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro. Por su parte don Alberto Luttecke Fuchslocher (antecesor en el dominio) adquirió la propiedad plena del del lote D por adjudicación en liquidación de una comunidad de bienes, con fecha 09 de julio del 2010. La propiedad plena se encontraba inscrita a nombre de Alberto Luttecke Fuchslocher a



fojas 210 vuelta número 213 del Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro.

De acuerdo a lo expuesto, el Lote D se origina de una subdivisión autorizada por el SAG con fecha 10 de mayo del 2010, la cual se encuentra graficada en el plano archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro, bajo el número 162, del año 2013, y donde se grafican 5 lotes. El usufructo vitalicio de la propiedad pertenece a Alberto Luttecke Fuchslocher.

Por su parte el demandado Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada es dueña del Lote E, resultante de la subdivisión de un terreno denominado fundo el Parque, ubicado en la comuna de Purranque, Provincia de Osorno, Décima Región, conforme con el plano archivado en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro, bajo el número 162, del año 2013, y donde se grafica el lote. El referido Lote tiene una superficie aproximada de 87,6 hectáreas, y los siguientes deslindes: Noreste: Con camino público de Pichil a Chan-Chan; Sureste, con María Patricia Meneses Luttecke, Suroeste, Con Lote D de la subdivisión y Noroeste, Con Lotes C y A de la subdivisión. El título de dominio figura a su nombre a fojas 342 número 332, del Registro de Propiedad del año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro. Adquirió esta propiedad por compra con fecha 27 de julio del 2020.

Así las cosas, de acuerdo a lo expuesto tanto el Lote D y Lote E, son colindantes, se originan de una misma subdivisión y se encuentran graficados en el mismo plano.

Alega que la Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada pretendiéndose dueño y poseedor, con fecha 15 de febrero del 2021 procedió a botar el cerco que delimitaba el deslinde Noreste del Lote D, y posteriormente procede a trasladar-correr el deslinde Suroeste del Lote E, en dirección a la propiedad de su representada, construyendo un nuevo cerco, delimitando un deslinde nuevo, apropiándose de una superficie de 3,03 hectáreas, de propiedad de su representada, la cual se grafica en imagen contenida en el libelo.

En definitiva, la superficie que se solicita reivindicar y que la demandada anexo a su lote E, es de 3,03 hectáreas, con los siguientes deslindes: Noroeste, en 31,6 metros con Lote D; Sureste, en 66,5 metros con María Patricia Meneses Luttecke; Suroeste, en 618,5 metros con Lote D; y Noreste, en 622,5 metros con Lote E.



Añade que la demandada ha ejercido actos que importan desconocimiento del derecho de dominio de su representada y se le ha privado de la posesión material de la superficie de 3,03 hectáreas ya señaladas, las cuales su representada ha tenido en posesión y dominio desde abril del 2013.

Agrega que el Lote D se encuentra arrendado a un tercero, desde el 01 de octubre del 2016, quien ha reclamado que no ha podido hacer uso de la superficie de la cual se apropió la demandada, donde ésta ha procedido a cortar árboles y arbustos e instalar cercos. Tanto el arrendatario como trabajadores, vieron como el demandado botó el cerco que delimitaba el deslinde entre el Lote D y E, delimitando otro deslinde, e instalando un cerco nuevo, y por ende, ha privado de la posesión a su representada.

Su representada de manera extrajudicial conversó con la demandada quien señaló que según su inscripción de dominio le correspondían 87,6 hectáreas, y que delimitó un nuevo deslinde, porque según sus dichos le faltaban hectáreas.

La demandada de acuerdo a lo expuesto adquirió el Lote E, en virtud de compraventa de fecha 27 de julio del 2020, fecha en que ya se encontraban delimitados hace 10 años los deslindes de todos los lotes resultantes de la subdivisión del Fundo El Parque. Por su parte en la compraventa, en virtud de la cual adquiere el Lote E, en la cláusula cuarta y quinta se señala que el inmueble lo adquirió como especie o cuerpo cierto en el estado que actualmente se encuentra y que era conocido por los contratantes; y en el mismo acto se hizo entrega de la propiedad.

Al respecto, argumenta que el artículo 1833 del Código Civil señala: “Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio”. Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos; y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso 2.º del artículo precedente.

Afirma que el Lote E de propiedad de la demandada fue vendido como cuerpo cierto, lo que significa que los contratantes, no le atribuyen ninguna importancia a la cabida, sea porque consideran a aquél como un todo comprendido dentro de ciertos deslindes o porque, al mencionar la cabida en el contrato, expresan que su mención tiene un mero valor ilustrativo.



En el caso de autos el Lote E se vendió como cuerpo cierto, señalando sus deslindes, y mencionando la cabida, sin embargo, esa mención se hace como dato ilustrativo sin que pueda reclamarse por defectos que se noten en ella.

El profesor Alessandri ha señalado que cuando el predio rústico se vende como un cuerpo cierto, pero con señalamiento de linderos, el hecho de señalar los linderos en el contrato de venta de un predio que se vende como un cuerpo cierto impone al vendedor otra obligación: entregar todo lo comprendido en ellos. En este caso, la indicación de la cabida no influye en nada en la venta y una diferencia entre la cabida real y la declarada, siempre que lo entregado sea todo lo comprendido en los deslindes indicados, no da ninguna acción a las partes. No es la cabida la que influye en esta venta, sino la conformidad que guarden los deslindes indicados en el contrato con los efectivos, puesto que la obligación del vendedor consiste en entregar todo el terreno comprendido en ellos. (La Compraventa y de la Promesa de Venta. Tomo I. Volumen 2. Arturo Alessandri. Editorial jurídica de Chile. Año 2011, p. 848).

Respecto de lo señalado, el Profesor Alessandri, indica si el vendedor entrega todo el terreno comprendido dentro de los deslindes señalados, que será lo más corriente. En tal caso, el comprador no tiene derecho para exigir ni rebaja de precio ni para desistirse del contrato, aunque la cabida del predio resulte inferior a la indicada incidentalmente en el contrato. (La Compraventa y de la Promesa de Venta. Tomo I. Volumen 2. Arturo Alessandri. Editorial jurídica de Chile. Año 2011, p. 849).

De acuerdo a lo expuesto, y lo señalado en la propia compraventa, la vendedora entregó el predio a la demandada, quien no se hizo reserva alguna, respecto del estado material del predio, es más, la compra se hizo en el estado que se encontraba la propiedad, esto es, con un cerco, de hace al menos 10 años de construcción, que delimitaba claramente el deslinde entre el Lote E y D. En otras palabras, la entrega del predio se hizo con todo lo comprendido entre sus deslindes, pero que hoy la demandada desconoce.

Asimismo, es posible afirmar que la demandada ha actuado de mala fe ya que en el propio plano que dio origen a la subdivisión se señala expresamente que el Lote E, tiene una superficie planimétrica de 84,82 H. y registralmente (o según inscripción) de 87,6 H. Esto se refiere a que la superficie real del Lote E es menor a la indicada en la inscripción de dominio; y dicha situación es conocida por la demandada al celebrar el



contrato de venta, ya que es el plano citado en el instrumento. Dicha situación se presenta para cada uno de los lotes que conforman la subdivisión.

De acuerdo a lo expuesto corresponde que el tribunal restituya a su representada la porción de terreno señalada, ya que el demandado la ha anexado a su predio sin título alguno, conduciéndose respecto ella con ánimo de señor o dueño, ejerciendo actos de autotutela.

Cita artículo 889 del Código Civil y requisitos de la acción reivindicatoria.

En su petitorio, somete a la decisión del tribunal declarar lo siguiente:

- Que el retazo de inmueble individualizado, de una superficie de 3,03 hectáreas, con los siguientes deslindes: Noroeste, en 31,6 metros con Lote D; Sureste, en 66,5 metros con María Patricia Meneses Luttecke; Suroeste, en 618,5 metros con Lote D; y Noreste, en 622,5 metros con Lote E, es de dominio exclusivo de su representada, o la parte que el procedimiento o el tribunal determine, y que debe ser restituido a su representada, y por consiguiente, que la demandada no tiene derecho alguno de dominio sobre él.
  - Que la demandada debe restituir dicho retazo de inmueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública, libre de ocupantes y enseres.
  - Que la demandada debe restituir a su representada todos los frutos naturales y civiles de la cosa, y todos los que mi representada habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el inmueble en su poder, desde el día en que entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales.
  - Que la demandada debe indemnizar a su representada por todos los deterioros que, por su hecho o culpa, ha sufrido la cosa.
  - Que la demandada debe pagar las costas de la causa.
2. Que, a folio 35, consta testimonio de la notificación personal de la demanda y su proveído.
  3. Que, en lo principal del escrito de folio 42, los apoderados de la parte demandada contestan la demanda solicitando su rechazo. Hacen presente que su representada es dueña del Lote E, resultante de la subdivisión de un terreno denominado Fundo Parque, ubicado en la comuna de Purranque (el "Lote E"), el cual tiene una superficie de 87,6 hectáreas y del cual forma



parte el retazo de terreno que se intenta reivindicar (el “Retazo Reivindicado”). Agregan que no es cierto que Las Vertientes hubiese botado o destruido un cerco divisorio, para luego construir uno nuevo al suroeste del antiguo. Lo que sí hizo su representada, ante la falta de un cerco que precisamente delimitare las propiedades, fue construir un cerco respetando minuciosamente sus títulos. En efecto, como se demostrará suficientemente, actualmente el inmueble de su representada tiene una cabida precisamente de 87,6 hectáreas, tal como lo indican sus títulos, encontrándose los otros tres deslindes de la misma propiedad (noreste, sureste y noroeste) claramente establecidos y determinados hace muchos años. Si bien efectivamente existían en el sector suroeste del Lote E algunos vestigios de un cerco, éstos no correspondían a un cerco divisorio, sino a un muy pequeño cerco utilizado con fines ganaderos o de apotramiento. Aclaran que, al momento de comprar el Lote E, su representada revisó el inmueble con la asesoría de un topógrafo, revisión que realizó con la asistencia de doña Daniela Andrea Luttecke Rybert, una de las dos dueñas que vendió el terreno a Las Vertientes, y de don Ricardo Luttecke Fuschlocher, tío de Daniela Andrea y quien se encargó de la operación. Las conclusiones de esta revisión, ratificadas por Daniela Andrea Luttecke y por Ricardo Luttecke, fueron precisamente que el deslinde entre las propiedades se ubica precisamente donde en definitiva se construyó el cerco. Don Ricardo Luttecke es hermano de don Alberto Javier Luttecke Fuschlocher, representante legal de Agrícola El Parque -la Demandante-, y ambos estuvieron contestes en que el deslinde entre las propiedades corre por el lugar que actualmente se encuentra construido el cerco. A mayor abundamiento, Las Vertientes, una vez comprado el inmueble, encargó un nuevo estudio topográfico a don Rodrigo Gunckel Rebolledo, de la empresa Topografía del Sur, para despejar todo tipo de dudas. Este estudio arrojó las mismas conclusiones que el anterior. Se pega a continuación el plano topográfico levantado al efecto. Así, los presupuestos de facto de la demanda de autos no tienen sustento en la realidad o bien son erróneos y, además, su representada es dueña del Retazo Reivindicado, razón por la que necesariamente deberá rechazarse la demanda.

Opone excepción de dominio. Alega ser dueña del retazo reivindicado por tradición, ya que forma parte del Lote E. Las Vertientes adquirió el dominio del Lote E por tradición que le hicieron doña Patricia Ruth Rybertt Urrutia y doña Daniela Andrea Luttecke, sirviendo de título la



compraventa celebrada por escritura pública de fecha 27 de julio de 2020, otorgada ante el Notario Público de Río Negro don Rodrigo Ferrer Figueroa. El dominio pleno y exclusivo de Las Vertientes sobre el Lote E se encuentra inscrito a su nombre a fojas 342 N°332 del Registro de Propiedad de Río Negro correspondiente al año 2020. Desde entonces, nuestra representada ha tenido la posesión regular, pacífica y tranquila del referido inmueble, ejerciendo soberanamente todas las facultades propias del dominio. De este modo, encontrándose el Retazo Reivindicado inscrito a nombre de nuestra representada, estando total y absolutamente vigente su dominio respecto del Lote E, y al estar este derecho real protegido tanto por la Constitución Política de la República como por nuestra legislación civil como, queda en evidencia que la demanda incoada en autos deberá ser rechazada en todas sus partes.

En alega subsidiario, alega ser dueña del retazo reivindicado por prescripción adquisitiva. Señalan que Las Vertientes es dueña del Lote E desde el año 2020, sus antecesoras directas en el dominio, esto es, doña Patricia Ruth Rybertt Urrutia y doña Daniela Andrea Luttecke Rybertt, adquirieron el dominio sobre el mismo con fecha 14 de marzo de 2013 y del artículo 2492 del Código Civil se desprende que la prescripción adquisitiva consiste en un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído dichas cosas durante un cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

El artículo 2507 del mismo código, a su vez, establece que “*para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren*”, que para los inmuebles consiste en cinco años, según dispone el artículo 2508 del Código Civil. Luego, citan artículos 700, 724, 686, 717 y 2500 del Código Civil. Argumentan luego que concurren los requisitos legales de la prescripción adquisitiva, pues su representada ostenta la tenencia material y la posesión inscrita del Lote E, dentro del cual se ubicaría el Retazo Reivindicado, desde el día 3 de agosto de 2020, sirviendo como título la escritura pública de compraventa de fecha 27 de julio de 2020, otorgada ante el Notario Público de Río Negro don Rodrigo Ferrer Figueroa, la cual constituye el justo título en que fundamenta su posesión, el que fue inscrito a fojas 342 N°332 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro, correspondiente al año 2020 (cumpliéndose así con el requisito exigido por el inciso 3° del artículo 702 del Código Civil). Anteriormente, doña Patricia Ruth Rybertt Urrutia y doña Daniela Andrea



Luttecke Rybert ostentaron la tenencia material y la posesión inscrita del Lote E, dentro del cual se ubicaría el Retazo Reivindicado, desde el día 14 de marzo de 2013, en virtud de adjudicación que consta en la escritura pública de liquidación de fecha 9 de julio de 2010, otorgada ante el Notario Público de Osorno don Harry Winter Aguilera, la cual constituye el justo título en que fundamentaban su posesión, el que fue inscrito a fojas 173v N°175 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro correspondiente al año 2013. Así las cosas, agregándose a la posesión de nuestra representada la de sus antecesoras, resulta claro que se cumple de sobra con el plazo de 5 años para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria en favor de Las Vertientes.

En todo caso, para el improbable e hipotético caso de que el tribunal estimare que no concurren los requisitos exigidos por el legislador para la procedencia de la prescripción adquisitiva ordinaria, hacen presente que de todas formas es evidente que sí concurren en la especie los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria, citando al efecto artículos 2510 y 2511 del Código Civil. Añaden que agregando a la posesión de su representada la de sus antecesoras, Las Vertientes ha poseído por más de 10 años el Retazo Reivindicado sin violencia, clandestinidad ni interrupción, por lo que necesariamente deberá acogerse la presente excepción y asimismo la demanda reconvencional de declaración de prescripción adquisitiva que se interpone en el otrosí de esta presentación, al menos, por concurrir todos los requisitos que el legislador exige para la procedencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Sin perjuicio de lo alegado precedentemente, posteriormente argumentan que el conflicto de marras no se refiere a una discusión de dominio propiamente tal, sino -en realidad- a una discusión de deslindes entre dos propiedades colindantes. En efecto, ambas partes reconocen expresamente que Agrícola El Parque es dueña del Lote D y que Las Vertientes es dueña del Lote E, pero la primera ha acusado a la segunda de haber derribado el cerco que separaba ambas propiedades, siendo ello solucionado por el artículo 843 del Código Civil, siendo la acción contenida en dicha norma la que ha debido interponerse.

En cuanto a la alegación de haberse adquirido el lote E como especie o cuerpo cierto, señalan que en caso de que un predio sea vendido como especie o cuerpo cierto, el comprador no podrá ejercer la acción de rebaja del precio en contra del respectivo vendedor, ni el vendedor podrá



ejercer la acción de aumento del precio, sin importar la cabida del inmueble, pero esa sería una controversia entre comprador y vendedor.

En su petitorio reiteran petición de rechazo de la demanda en todas sus partes.

4. Que, en el otrosí del escrito de folio 42, los apoderados de la parte demandada interponen demanda reconvenzional de declaración de prescripción adquisitiva. Refieren que Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada (en adelante “Las Vertientes”) es dueña, por haber adquirido por Prescripción Adquisitiva Ordinaria, o en subsidio Extraordinaria, del retazo de terreno comprendido entre los límites achurados del plano graficado por el actor principal en la página 3 de su escrito de demanda, respecto del cual su representada ha sido demandada de reivindicación, consistente en un retazo de una superficie de 3,03 hectáreas y cuyos deslindes se indican en el cuerpo de esta presentación. Fundan su demanda reproduciendo los fundamentos de su contestación y reiteran que Las Vertientes adquirió el dominio del Lote E, al que pertenece el retazo sobre el que se solicita se declare la prescripción adquisitiva, por tradición que le hicieron doña Patricia Ruth Rybertt Urrutia y doña Daniela Andrea Luttecke, sirviendo de título la compraventa celebrada por escritura pública de fecha 27 de julio de 2020, otorgada ante el Notario Público de Río Negro don Rodrigo Ferrer Figueroa. El dominio pleno y exclusivo de Las Vertientes sobre el Lote E se encuentra inscrito a su nombre a fojas 342 N°332 del Registro de Propiedad de Río Negro correspondiente al año 2020. Desde entonces, su representada ha tenido la posesión regular, pacífica y tranquila del referido inmueble, ejerciendo soberanamente todas las facultades propias del dominio.

Anteriormente, doña Patricia Ruth Rybertt Urrutia y doña Daniela Andrea Luttecke Rybert ostentaron la tenencia material y la posesión inscrita del Lote E, al que pertenece el retazo sobre el que se solicita se declare la prescripción adquisitiva, desde el día 14 de marzo de 2013, en virtud de adjudicación que consta en la escritura pública de liquidación de fecha 9 de julio de 2010, otorgada ante el Notario Público de Osorno don Harry Winter Aguilera, la cual constituye el justo título en que fundamentaban su posesión, el que fue inscrito a fojas 173v N°175 del Registro de Propiedad de Río Negro correspondiente al año 2013.

El retazo de terreno que Agrícola El Parque intenta reivindicar, y respecto del cual se interpone la presente demanda de prescripción adquisitiva, consiste en el retazo de terreno comprendido entre los límites



achurados del plano graficado por el actor principal en la página 3 de su escrito de demanda, respecto del cual su representada ha sido demandada de reivindicación, consistente en un retazo de una superficie de 3,03 hectáreas, cuyos deslindes son los siguientes: Noroeste, en 31,6 metros con Lote D; Sureste, en 66,5 metros con María Patricia Meneses Luttecke; Suroeste, en 618,5 metros con Lote D; y Noreste, en 622,5 metros con Lote E. Este retazo de terreno forma y ha formado siempre, desde la subdivisión del terreno denominado Fundo El Parque, parte del Lote E, de propiedad de su representada.

Citan artículos 2492, 2507, 2508, 700, 702, 724, 686, 717 y 2500 del Código Civil y argumenta que en el caso de marras es evidente que concurren todos los requisitos que la ley exige para la procedencia de la prescripción adquisitiva ordinaria. En efecto, su representada ostenta la tenencia material y la posesión inscrita del Lote E, al que pertenece el retazo de terreno sobre el cual se solicita se declare la prescripción adquisitiva, desde el día 3 de agosto de 2020, en virtud de la escritura pública de compraventa de fecha 27 de julio de 2020, otorgada ante el Notario Público de Río Negro don Rodrigo Ferrer Figueroa, la cual constituye el justo título en que fundamenta su posesión, el que fue inscrito a fojas 342 N°332 del Registro de Propiedad de Río Negro correspondiente al año 2020 (cumpliéndose así con el requisito exigido por el inciso 3° del artículo 702 del Código Civil). Anteriormente, doña Patricia Ruth Rybertt Urrutia y doña Daniela Andrea Luttecke Rybert ostentaron la tenencia material y la posesión inscrita del Lote E, al que pertenece el retazo de terreno sobre el cual se solicita se declare la prescripción adquisitiva, desde el día 14 de marzo de 2013, en virtud de adjudicación que consta en la escritura pública de liquidación de fecha 9 de julio de 2010, otorgada ante el Notario Público de Osorno don Harry Winter Aguilera, la cual constituye el justo título en que fundamentaban su posesión, el que fue inscrito a fojas 173v N°175 del Registro de Propiedad de Río Negro correspondiente al año 2013. Así las cosas, agregándose a la posesión de su representada la de sus antecesoras, resulta claro que se cumple de sobre con el plazo de 5 años para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria en favor de Las Vertientes. En todo caso, para el improbable e hipotético caso de que el tribunal estimare que no concurren los requisitos exigidos por el legislador para la procedencia de la prescripción adquisitiva ordinaria, hacen presente que de todas formas es evidente que sí proceden los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria, pues agregando a la posesión de su



representada la de sus antecesoras, Las Vertientes ha poseído por más de 10 años el retazo de terreno en análisis sin violencia, clandestinidad ni interrupción, por lo que necesariamente deberá acogerse la presente demanda reconvenzional de declaración de prescripción adquisitiva, al menos, por concurrir todos los requisitos que el legislador exige para la procedencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

En su petitorio, somete a la decisión del tribunal que se declare:

- Que, Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada es dueña, por haber adquirido por Prescripción Adquisitiva Ordinaria, o en subsidio Extraordinaria, del retazo de terreno comprendido entre los límites achurados del plano graficado por el actor principal en la página 3 de su escrito de demanda, respecto del cual nuestra representada ha sido demandada de reivindicación, consistente en un retazo de una superficie de 3,03 hectáreas, cuyos deslindes se indicaron en el cuerpo de esta presentación.
  - Que la Demandada Reconvenzional es condenada al pago de las costas de la causa.
5. Que, en lo principal del escrito de folio 44, la parte demandante evacúa trámite de la réplica. Expone que en estos autos se ha demandado a Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada, quien con fecha 15 de febrero del 2021 procedió a botar el cerco que delimitaba el deslinde Noreste del Lote D (de propiedad de mi representada), y posteriormente procede a trasladar-correr el deslinde Suroeste del Lote E, en dirección a la propiedad de mi representada, construyendo un nuevo cerco, delimitando un deslinde nuevo, apropiándose de una superficie de 3,03 hectáreas, de propiedad de mi representada, atribuyéndose dominio y posesión sobre el retazo. En atención a lo anterior, la demandada ha ejercido actos que importan desconocimiento del derecho de dominio de su representada y se le ha privado de la posesión material de la superficie de 3,03 hectáreas ya señaladas, las cuales su representada ha tenido en posesión y dominio desde abril del 2013. Es en virtud de los antecedentes mencionados que se ha interpuesto la presente demanda de reivindicación ya que su representada es dueña de la cosa que se reivindica, no tiene la posesión de ella y se trata de una cosa singular.

No obstante, lo señalado la demandada ha articulado su defensa en 5 puntos:

- Que la demandada sería dueño de Lote E, de una superficie de 87,6 hectáreas, señalando que el retazo que se pretende revindicar por su



parte, estaría dentro de su lote, y por tanto sería dueño. Lo anterior no es efectivo, ya que la demandada mediante hechos materiales, tomó la posesión material del retazo que por esta demanda se reivindica, por lo tanto, no es dueño del retazo de 3,03 hectáreas, ya que dicha propiedad pertenece a su representada la cual se encuentra amparada por su inscripción de dominio. Prueba de lo anterior, es que la demandada afirma ser dueño de 87,6 hectáreas según su inscripción de dominio, y que realizó un estudio topográfico, y en virtud de él, modificó los deslindes, sin embargo, como ya se señaló en la demanda, en el propio plano que dio origen a la subdivisión se señala expresamente que el Lote E, tiene una superficie planimétrica de 84,82 H. y registralmente (o según inscripción) de 87,6 H. Esto se refiere a que la superficie real del Lote E es menor a la indicada en la inscripción de dominio; y dicha situación es conocida por la demandada al celebrar el contrato de venta, ya que es el plano citado en el instrumento. Así las cosas, la demanda incoada en estos autos, tiene su fundamento en que el propietario (su representada) reclama el retazo de terreno porque es dueño, en virtud de su derecho de dominio, y que puede ejercerlo contra cualquiera que esté en posesión de él, ya que así lo dispone el artículo 889 del Código Civil, y es dirigido en contra de la demandada porque es poseedor del mismo.

- Señala la demandada que no ha fijado un nuevo deslinde, fundamentando que no habría existido un cerco que precise el límite entre las propiedades de su representada y la demandada, y que en atención a ello construyó un cerco respetando minuciosamente sus títulos, y afirma una vez más que la cabida del lote E es la una superficie de 87,6 hectáreas. Asimismo, afirma que los otros deslindes estarían delimitados desde hace muchos años a excepción del deslinde con la propiedad de mi representada (Lote D). Afirma que es extraño, por no decir curioso que 3 deslindes estén claramente establecidos hace muchos años menos con el Lote de su representada. Asimismo, reconoce expresamente (la demandada), en su página 4 párrafo 2, lo siguiente: *“Si bien efectivamente existían en el sector suroeste del Lote E algunos vestigios de un cerco, éstos no correspondían a un cerco divisorio, sino a un muy pequeño cerco utilizado con fines ganaderos o de apotreramiento. Lógicamente, no puede pretender la demandante que estos vestigios de cerco puedan ser utilizados o considerados como el deslinde entre las propiedades”* Acto seguido, en el párrafo 3 de la



misma página en su parte final señala: “... fueron precisamente que el deslinde entre las propiedades se ubica precisamente donde en definitiva se construyó el cerco”. Lo anterior, no hace más que afirmar lo que señala su parte, que la demandada procedió a botar el cerco que deslindaba ambas propiedades y procedió a levantar un nuevo cerco a su entero arbitrio, lo cual este tribunal no puede permitir.

Asimismo, con dicha declaración se prueba que desconoció los deslindes de los predios desde el momento en que compró la propiedad, y por eso bota el cerco que deslindaba originalmente los predios.

- La demandada afirma que ha adquirido el dominio por prescripción adquisitiva, ordinaria, o en subsidio extraordinaria. Lo anterior, no efectivo, ya que su representada fue poseedor inscrito y material desde 22 de abril del 2013, del retazo que se reivindica, y solo desde el 15 de febrero del 2021 perdió solo la posesión material en virtud del nuevo cerco que construyó la demandada, hecho en virtud del cual, anexa a su lote E el mencionado retazo. Por ende, la demandada no ha poseído el lote con ánimo de señor y dueño por 5 años. Asimismo, no puede invocarse la posesión de propietarios anteriores porque estos nunca tuvieron la posesión del retazo que se reivindica, ya que todos los lotes resultantes de la subdivisión del Fundo El Parque se encontraban delimitados hace más de 10 años y cercados.
- La demandada señala que la acción que debió interponerse es la del artículo 843 del Código Civil (reposición de los mojones que se han quitado). Lo anterior, no es efectivo ya que, la demandada no ha quitado los mojones o hitos que deslindan los predios, si no que procedió botar todo un cerco y hacer uno nuevo delimitando un nuevo deslinde, que no corresponde al que existía hace más de 10 años. Además, la demandada ostenta la posesión con ánimo de dueño el retazo que se reivindica, tal como lo expone en su contestación, por ende, la acción correcta a entablar es la de reivindicación. Este argumento es totalmente contrario a la línea argumentativa de la demandada, ya que por un lado señala ser dueño del retazo, pero por el otro, señala que debió pedirse por esta parte la reposición del cerco y que se indemnicen los daños. En este punto, insiste la demandada que no derribó ningún cerco, sin embargo, esto también se contradice con lo señalado en la página 4 párrafo 2 donde indica: “Si bien efectivamente existían en el sector suroeste del Lote E algunos vestigios de un cerco, éstos no correspondían a un cerco divisorio, sino a un muy pequeño cerco



*utilizado con fines ganaderos o de apotrerramiento.* La pregunta que resulta es *¿Quién botó el cerco, si existen vestigios de haber habido uno?* La respuesta no es otra, que la propia demandada.

- Señala que no existe relación alguna entre afirmar que la demandada adquirió como especie o cuerpo cierto, en un juicio donde se discute el deslinde entre 2 propiedades vecinas. La afirmación que hace esta parte es precisamente, porque en la compraventa en virtud de la cual la demandada adquiere el Lote E, en su cláusula cuarta y quinta se señala que el inmueble lo adquirió como especie o cuerpo cierto, en el estado que actualmente se encuentra y que era conocido por los contratantes. Lo anterior significa que los contratantes (demandada), no le atribuyen ninguna importancia a la cabida (es decir no importa si la superficie es mayor o menor a lo indicado en la inscripción o en el plano), y que la compra se hizo en el estado que se encontraba la propiedad, esto es, con un cerco, de hace al menos 10 años de construcción, que delimitaba claramente el deslinde entre el Lote E y D. Sin embargo, de forma posterior la demandada modifica el deslinde, bota el cerco y construye uno nuevo (para efectos de tener la superficie total de 87,6 hectáreas que indica su inscripción de dominio), apropiándose de parte del lote de mi representada. Por lo que la cuestión debatida en este juicio, no es si a la demandada le faltan o no hectáreas de superficie, si no que está adquirió su propiedad como cuerpo cierto, con sus deslindes claramente establecidos por cercos, no importando de manera alguna la cabida que tiene su predio, y es por ello que no puede apropiarse de retazo de terreno alguno ya que éste pertenece a su representada.
6. Que, en el primer otrosí de la presentación de folio 44, la parte demandante principal y demandada reconvenional viene en contestar la demanda reconvenional de declaración de prescripción adquisitiva, solicitando su rechazo. Se remite en primer término, se remite a lo dicho en la demanda y réplica. Seguido, relata que en estos autos se ha demandado a Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada, ya que ésta pretendiéndose dueña y poseedor, con fecha 15 de febrero del 2021 procedió a botar el cerco que delimitaba el deslinde Noreste del Lote D, y posteriormente procede a trasladar-correr el deslinde Suroeste del Lote E, en dirección a la propiedad de su representada, construyendo un nuevo cerco, delimitando un deslinde nuevo, apropiándose de una superficie de 3,03 hectáreas, de propiedad de mi representada. En atención a lo anterior, la demandada principal ha



ejercido actos que importan desconocimiento del derecho de dominio de mi representada y se le ha privado de la posesión material de la superficie de 3,03 hectáreas ya señaladas, las cuales su representada ha tenido en posesión y dominio desde abril del 2013.

Sin embargo, ahora la demandada principal afirma que ha adquirido el dominio del retazo de 3,03 hectáreas, por prescripción adquisitiva, ordinaria, o en subsidio extraordinaria, fundamentando que el retazo que se pide reivindicar es parte del Lote E, es decir invoca dominio y no posesión, ya que señala que lo adquirió por tradición en virtud de compraventa celebrada el 27 de julio del 2020. Asimismo, invoca la tenencia material y la posesión inscrita de sus antecesores en el dominio, es decir, nuevamente invoca dominio, quienes según sus propios dichos la tendrían desde el 14 de marzo del 2013.

Argumenta que esta magistratura no puede acoger la demanda reconventional por los siguientes fundamentos: El legislador ha impedido adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material, ya que como se ha señalado en la demanda principal, la demandada principal procedió a botar el cerco que delimitaba el deslinde Noreste del Lote D, y posteriormente procede a trasladar-correr el deslinde Suroeste del Lote E, apropiándose por hechos materiales de una superficie que no le corresponde, y que se encuentra inscrita a nombre de su representada.

Lo anterior tiene su fundamento en el artículo 728 del Código Civil inciso 2° el que señala: “Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”.

Asimismo, se ha señalado en virtud del artículo 724 del Código Civil, que si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por la inscripción en el registro del conservador, nadie puede adquirir posesión de ella sino por este medio, no distinguiendo el referido artículo entre posesión regular e irregular. Para ello, tratándose de inmuebles, la inscripción es un requisito para la posesión sin distinciones.” (Fernando Rozas Vial, “Derecho Civil”, Los Bienes, Editorial Universitaria, 1984, página 241).

Así las cosas, contra título inscrito no es procedente la prescripción adquisitiva ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, por ende, para la demandada principal no es posible invocar ninguna posesión, ya que la superficie que se pretende reivindicar por esta parte se



encuentra inscrita a nombre de su representada, y se encontraba dentro de los deslindes originales del Lote D.

Igualmente, el artículo 2505 del Código Civil señala, que contra título inscrito no tiene lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, por ende, se impide adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material, como ocurre en el caso de autos.

Igualmente, la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por el demandante reconvenicional es incompatible con los fundamentos que señala, ya que por una parte señala ser dueño del retazo que se reivindica por estar dentro de su lote, pero por otro lado señala que tiene la posesión material. Para interponer la acción de prescripción adquisitiva no puede invocarse dominio si no que solo posesión material, por lo que necesariamente debe llevar a rechazar la acción por ser incompatible la acción con el fundamento.

Así las cosas, el demandante reconvenicional señala haber adquirido por tradición en razón de la inscripción practicada en virtud del contrato de compraventa, por lo que no podría adquirir ahora a título de prescripción adquisitiva, si ya dice ser dueño en virtud de la tradición.

Asimismo, no puede invocarse la posesión de propietarios anteriores porque estos nunca tuvieron la posesión del retazo que se reivindica, ya que todos los lotes resultantes de la subdivisión del Fundo El Parque se encontraban delimitados hace más de 10 años y cercados, y su representada siempre tuvo la posesión inscrita y material desde que adquirió el Lote D, y solo desde el año 15 de febrero del 2021, la demandante reconvenicional por actos de apoderamiento entra en posesión del retazo que se reivindica.

En su petitorio solicita el rechazo de la demanda reconvenicional en todas sus partes.

7. Que, en lo principal del escrito de folio 46, la parte demandada viene en evacuar trámite de la dúplica respecto de la demanda principal, haciendo presente lo siguiente:

- Sobre la alegación de su parte de que el retazo que se pretende reivindicar es parte del Lote E, de propiedad de su representada, la demandante principal insiste en que el plano supuestamente correspondiente a la subdivisión del Fundo El Parque indicaría que el Lote E tendría una superficie de 84,82 hectáreas, y no las 87,6 hectáreas que indica su inscripción registral. Al respecto, insiste en que la inscripción de dominio de Las Vertientes indica claramente que la



superficie del Lote E es 87,6 hectáreas, lo que ya ha sido reconocido por la Demandante Principal. A este respecto, existe un hecho indiscutido que el actor no ha podido rebatir y que, por cierto, será acreditado suficientemente en autos: el Lote E, de propiedad de Las Vertientes, tiene **hoy** una extensión o cabida material de exactamente 87,6 hectáreas, que es precisamente aquella extensión o cabida que señala la inscripción de dominio vigente a su nombre.

- En cuanto a que Las Vertientes no ha fijado, determinado ni construido un nuevo deslinde, sostiene El Parque a este respecto que *“es extraño, por no decir curioso que 3 deslindes estén claramente establecidos hace muchos años menos con el Lote de mi representada”*. Al respecto, nos limitamos a indicar que ello no tiene nada de extraño y, de hecho, es de bastante ocurrencia, y así será demostrado en el término probatorio, que una propiedad de considerable extensión -como ocurre en el caso de autos-, tenga construidos algunos de sus cerramientos y no otros. En efecto, tal circunstancia podría también perfectamente ser atribuible al Parque, quien ciertamente se beneficiaba de la inexistencia de un cerco divisorio entre ambas propiedades. Asimismo, agrega la Demandante Principal que de los dichos de esta parte habría de entenderse que efectivamente Las Vertientes habría procedido a botar un cerco que deslindaba ambas propiedades. A este respecto, debemos reiterar que, si bien efectivamente existían en el sector suroeste del Lote E algunos vestigios menores de un antiguo cerco, éstos no correspondían a un cerco divisorio ni de deslinde, sino a un muy pequeño cerco utilizado con fines ganaderos o de apotreramiento, lo que es usual, típico y recurrente en los campos chilenos de extensiones considerables y cuyo objeto es el manejo del ganado y la optimización de las praderas. Lógicamente, no puede pretender la Demandante que estos vestigios de cerco puedan ser utilizados o considerados como el deslinde entre las propiedades. Una cosa es que a El Parque le hubiese convenido en el pasado que no existiera un cerco en el deslinde de los dos fundos (cuando existían relaciones de familia entre los controladores de las sociedades propietarias de los inmuebles colindantes), pero otra muy distinta es que ahora intente limitar o negar el legítimo ejercicio de los derechos de mi representada.
- Sobre la alegación subsidiaria de Las Vertientes, de haber adquirido el dominio del retazo reivindicado por prescripción adquisitiva, si bien en la réplica de la demanda reconventional, dado el objeto de ésta,



profundizará en esta materia, es necesario duplicar que, en cualquier caso, y para el improbable evento que el tribunal considere que su representada no ha adquirido por tradición el dominio del retazo reivindicado, de cualquier modo, se debe considerar que Las Vertientes es dueña de dicho retazo de terreno pues lo habría adquirido -si no por tradición- de todos modos, por prescripción adquisitiva. En efecto, como se explicó en detalle al contestar la demanda su representada ostenta la tenencia material y la posesión inscrita del Lote E, dentro del cual se ubicaría el retazo reivindicado, desde el día 3 de agosto de 2020, sirviendo como título la escritura pública de compraventa de fecha 27 de julio de 2020, otorgada ante el Notario Público de Río Negro don Rodrigo Ferrer Figueroa, la cual constituye el justo título en que fundamenta su posesión, el que fue inscrito a fojas 342 N°332 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro, correspondiente al año 2020 (cumpliéndose así con el requisito exigido por el inciso 3° del artículo 702 del Código Civil). Anteriormente, doña Patricia Ruth Rybertt Urrutia y doña Daniela Andrea Luttecke Rybert ostentaron la tenencia material y la posesión inscrita del Lote E, dentro del cual se ubicaría el Retazo Reivindicado, desde el día 14 de marzo de 2013, en virtud de adjudicación que consta en la escritura pública de liquidación de fecha 9 de julio de 2010, otorgada ante el Notario Público de Osorno don Harry Winter Aguilera, la cual constituye el justo título en que fundamentaban su posesión, el que fue inscrito a fojas 173v N°175 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro correspondiente al año 2013. Así las cosas, agregándose a la posesión de su representada la de sus antecesoras, resulta claro que se cumple de sobra con el plazo de 5 años para que opere la prescripción adquisitiva ordinaria en favor de Las Vertientes. En todo caso, para el improbable e hipotético caso de que se estimare que no concurren los requisitos exigidos por el legislador para la procedencia de la prescripción adquisitiva ordinaria, hace presente que de todas formas es evidente que sí concurren en la especie los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria, pues Las Vertientes -y sumando sus antecesoras- ha poseído por más de 10 años el retazo reivindicado sin violencia, clandestinidad ni interrupción.

- Sobre la improcedencia de la acción deducida, señalan que pese a que, al replicar, la demandante intentó desvirtuar lo expuesto por su parte al contestar la demanda en cuanto a la improcedencia de la acción



deducida, lo cierto es que no lo logró, pues como se explicó al contestar la demanda y al reseñar el escrito de réplica, es indiscutible que la acción incoada en autos se basa en una supuesta remoción o haber quitado de su lugar un cerco que deslinda predios vecinos. Así, la acción que su ordenamiento ha prescrito precisamente para esa circunstancia es la contemplada en el artículo 843 del Código Civil, y no la reivindicatoria, que es la deducida en autos.

- Sobre la improcedencia de todas las alegaciones referidas por el demandante en cuanto a que Las Vertientes habría adquirido el Lote E como especie o cuerpo cierto, nada de lo señalado en la réplica por el actor ha logrado desvirtuar una cuestión a estas alturas indiscutible, esto es, que ninguna relación tiene el hecho de que Las Vertientes hubiese adquirido el inmueble en cuestión como especie o cuerpo cierto con la materia debatida en autos, y menos que esa circunstancia pudiese inhabilitar a su representada a pretender ejercer sus derechos en relación a la real cabida de su propiedad. Señala parecerle al menos inverosímil que la demandante -quien no ha contratado con Las Vertientes- intente atribuirle cierta voluntad o intención en la celebración de un contrato en el cual el actor no fue siquiera parte. Como fuese, es evidente que este planteamiento no resiste mayor análisis, pues la alegación de El Parque, en cuanto a que Las Vertientes habría adquirido el inmueble *sublite* como especie o cuerpo cierto, es ciertamente una cuestión que no le compete, incumbe, ni afecta y, en ningún caso, puede ser un antecedente de hecho ni menos de derecho a considerarse para la resolución de la materia debatida en autos, como lo es una acción reivindicatoria.
8. Que, en el otrosí de su presentación de folio 46, la demandante reconventional evacúa réplica en relación a aquella, argumentando al efecto lo siguiente:
- Las Vertientes cuenta con un título inscrito. Se debe descartar la alegación contraria en relación a la imposibilidad de adquirir por prescripción adquisitiva de inmueble sin que exista una inscripción a favor del prescribiente. Según se expuso expresamente en la demanda reconventional deducida por esta parte, su representada ostenta la tenencia material y la posesión inscrita de la totalidad del Lote E, al que pertenece el retazo de terreno sobre el cual se solicita se declare la prescripción adquisitiva, desde el día 3 de agosto de 2020, en virtud de la escritura pública de compraventa de fecha 27 de julio de 2020,



otorgada ante el Notario Público de Río Negro don Rodrigo Ferrer Figueroa, la cual constituye el justo título en que fundamenta su posesión, el que fue inscrito a fojas 342 N°332 del Registro de Propiedad de Río Negro correspondiente al año 2020. En cualquier caso, para el caso que se estime que no concurren los requisitos de la prescripción adquisitiva ordinaria, de forma subsidiaria, su parte demandó la prescripción adquisitiva extraordinaria, conforme lo dispone el artículo 2510 del Código Civil. En este caso el legislador establece expresamente que “*no es necesario título alguno*”, de lo cual se desprende que tampoco se requiere un título inscrito, pese a que Las Vertientes sí lo tiene.

- Inexistencia de la incompatibilidad alegada. Tal como se adelantó, la demandada reconvenional alegó una supuesta incompatibilidad entre los fundamentos señalados en la contestación a la demanda principal y aquellos de la demanda reconvenional de prescripción adquisitiva. Sin embargo, la incompatibilidad no es tal. Al contestar la demanda principal, esta parte opuso la excepción de dominio, la cual se funda en que Las Vertientes adquirió el retazo *sublite* por medio de tradición, a la que sirvió de título la compraventa celebrada por escritura pública de fecha 27 de julio de 2020, otorgada ante el Notario Público de Río Negro don Rodrigo Ferrer Figueroa. Sólo de forma subsidiaria, en la contestación de la demanda principal esta defensa alegó haber adquirido el dominio por medio de la prescripción adquisitiva. Por su parte, en la demanda reconvenional, esta parte precisó –en múltiples pasajes, e inclusive en el petitorio– que ésta se interpuso para el caso que se considere que no se ha acreditado suficientemente el dominio de Las Vertientes adquirido a través del modo tradición respecto del inmueble materia del juicio. Por si quedara cualquier posible duda, su parte reitera, una vez más, que la alegación principal es que Las Vertientes adquirió el inmueble de autos por medio de tradición. De forma subsidiaria, y en cualquier caso, esta parte alega que se adquirió por medio de prescripción adquisitiva, lo cual sirve de fundamento de la demanda reconvenional.
- Accesión de posesión de poseedores anteriores. La demandada reconvenional conjetura que Las Vertientes no se encontraría habilitada para invocar la posesión de los propietarios anteriores del inmueble de marras, pues supuestamente los propietarios anteriores no habrían tenido la posesión del retazo materia de autos, ya que todos los lotes se



habrían encontrado delimitados. Pero ello sencillamente no es efectivo. Según se explicó latamente a la hora de contestar la demanda principal, si bien en el sector suroeste del Lote E existían algunos vestigios de un cerco, éstos no correspondían a un cerco divisorio, sino a un muy pequeño cerco utilizado con fines ganaderos o de apotreramiento. Resulta evidente que estos vestigios de cerco no pueden ser considerados como el deslinde entre las propiedades, ni mucho menos para excluir la posesión sobre la totalidad del referido lote. De esta manera, recibe plena aplicación el artículo 717 del Código Civil.

9. Que, a folio 48, finalmente la demandada reconvenzional evacúa trámite de dúplica respecto de la demanda reconvenzional de declaración de prescripción adquisitiva. Al respecto, expone lo siguientes:

- Señala la demandante reconvenzional que detenta la tenencia material y la posesión inscrita del Lote E, señalando que dentro de ese Lote, está el retazo de terreno sobre el cual solicita se declare la prescripción adquisitiva. Lo anterior no es efectivo, ya que su representada era poseedor material e inscrito respecto de dicho retazo desde 22 de abril del 2013, y solo desde el 15 de febrero del 2021 perdió la posesión material en virtud del nuevo cerco que construyó la demandada, hecho en virtud del cual, anexa a su lote E el mencionado retazo. El demandante reconvenzional no adquiere ni material ni jurídicamente el retazo sobre el cual solicita la declaración de prescripción, desde el 03 de agosto del 2020, ya que cuando se le hace entrega del Lote E, por lo antiguos propietarios, se hace con los deslindes primitivos, claramente delimitados por cercos. Por ende, la demandante reconvenzional está impedida de invocar la posesión sobre el retazo, porque el legislador ha impedido adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material (artículo 728 Código Civil), ya que como se señaló en la demanda principal, la demandada principal procedió a botar el cerco que delimitaba el deslinde Noreste del Lote D, y posteriormente procede a trasladar-correr el deslinde Suroeste del Lote E, apropiándose por hechos materiales de una superficie que no le corresponde, y que se encuentra inscrita a nombre de su representada.
- Señala la demandante reconvenzional que no habría incompatibilidad entre los fundamentos de la contestación de la demanda principal, y los de la demanda reconvenzional, ya que solo en forma subsidiaria alega haber adquirido el dominio por prescripción. Su parte insiste en que si hay una incompatibilidad en los fundamentos, aunque haya sido



interpuesta en forma subsidiaria, ya que el demandante reconvenional señala haber adquirido por tradición en razón de la inscripción practicada en virtud del contrato de compraventa, por lo que no podría adquirir ahora a título de prescripción adquisitiva, si ya dice ser dueño en virtud de la tradición. Es decir, solo le basta probar que es dueño, del lote que se pretende reivindicar, no pudiendo indicar que adquiere por prescripción, en forma subsidiaria, ya que contra título inscrito no es procedente la prescripción adquisitiva ordinaria ni extraordinaria de los bienes raíces, sino en virtud de otro título inscrito. La primacía de la inscripción por sobre la posesión material en la transferencia de los bienes raíces fluye de diversos preceptos del Código Civil como son los artículos 724, 728 y 730, y también está presente en el artículo 2505.

- **Accesión de posesión de poseedores anteriores.** Señala la demandante reconvenional que entre las propiedades de las partes no había cerco divisorio si no uno pequeño usado con fines ganaderos. Y por ello señala que puede invocar la posesión de los anteriores propietarios. Su parte insiste en que los propietarios anteriores nunca tuvieron la posesión del retazo que se reivindica, ya que todos los lotes resultantes de la subdivisión del Fundo El Parque se encontraban delimitados hace más de 10 años y cercados, y su representada siempre tuvo la posesión inscrita y material desde que adquirió el Lote D, y solo desde el año 15 de febrero del 2021, la demandante reconvenional por actos de apoderamiento entra en posesión material del retazo que se reivindica. Es de vital importancia entender que el demandante reconvenional adquirió el Lote E en el año 2020 completamente deslindando y con cercos, y según se expresa en la escritura pública de compraventa, lo adquirió como especie o cuerpo cierto en el estado que actualmente se encontraba y que era conocido por los contratantes; y en el mismo acto se hizo entrega de la propiedad. Sin embargo, tiempo después el demandante reconvenional desconoce lo que el mismo declaró en la escritura en virtud de la cual adquirió el Lote E, ya que desconoce el deslinde que tenía con su representada, bota el cerco, porque señala que faltaba superficie según lo indicado en su inscripción de dominio. Que dicha escritura pública hace plena prueba respecto de las obligaciones y descargos contenidos en él respecto de los otorgantes, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1700 del Código del Ramo, por ende, adquirió el lote como especie o cuerpo cierto, sin importancia de la cabida del predio.



10. Que, a folio 59, rola acta de audiencia de conciliación, con la comparecencia de la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada, teniéndose por fracasada la diligencia por aquel motivo.
11. Que, a folio 61 se dicta resolución que recibe la causa a prueba. A folio 69 se resuelve recurso de reposición interpuesto contra dicha resolución, acogiéndose y modificándose al auto de prueba, quedando en definitiva en la forma sancionada a folio 69. Esta última resolución se notificó por correo electrónico a los apoderados de las partes.
12. Que, a folio 292 se dicta resolución que cita a las partes a oír sentencia.

**Y CONSIDERANDO:**

**EN CUANTO A LAS TACHAS:**

**PRIMERO:** Que, a folio 105, la parte demandada principal opuso tacha del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil respecto del testigo de la contraria Juvenal Eduardo Benavides Oswald, la cual se sustenta en que éste a juicio del articulista mantendría una relación contractual con la actora.

Que, evacuando el traslado conferido, la parte demandante principal solicita el rechazo de la misma, señalando que el testigo manifestó que el testigo arrienda el lote de propiedad de la demandante, pero no se la arrienda a ésta, sino a Alberto Luttecke.

**SEGUNDO:** Que, sin perjuicio de no existir claridad acerca de la parte con la cual contrata el testigo, estima este sentenciador el sólo hecho de mantener una relación contractual con la parte que lo presenta en caso alguno sustenta de modo suficiente la tacha, al no invocarse siquiera indicios de una eventual falta de imparcialidad en relación al conflicto que se ventila en juicio, a lo que cabe agregar que el testigo declaró no tener interés en sus resulta. La tacha opuesta carece de desarrollo argumentativo tanto fáctico, como teórico y, a falta de antecedentes, será desestimada.

**TERCERO:** Que, a folio 105, la parte demandada principal opuso tacha del artículo 358 N° 4 y 5 del Código de Procedimiento Civil respecto del testigo de la contraria don Exequiel Antigual Méndez, por cuanto el testigo declara ser dependiente de la parte demandante, existiendo un vínculo de subordinación con ella.

Que, evacuando el traslado conferido, la parte demandante principal solicita el rechazo de la misma, señalando que el testigo, de 71 años de edad, manifestó por error ser trabajador de Sociedad Agrícola El Parque Limitada, en circunstancias de que es trabajador de Sociedad Agrícola Puerto Octay, añadiendo que el testigo no declaró recibir remuneración de parte de la actora, siendo relevante su declaración por ser residente del fundo El Parque.



**CUARTO:** Que, el testigo tachado señaló expresamente ser trabajador de la empresa Sociedad Agrícola El Parque Limitada, que en la actualidad tiene contrato laboral con ella y ser cuidador de la casa, desde hace 45 años a la fecha, ejerciendo funciones en el mismo Fundo Chan Chan, fundo El parque.

De lo depuesto por el testigo fluye que se configura la causal de inhabilidad que trata el artículo 358 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, de forma tal que se acogerá la tacha opuesta.

**QUINTO:** Que, a folio 155, la parte demandante principal opuso tacha del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil respecto del testigo de la contraria don José Tomás Rossi Villagrán, la cual funda en que éste declara ser el representante legal y accionista de la sociedad demandada y confirió el mandato judicial para la defensa y demanda reconvenicional deducida por la demandada, considerando además que el juicio versa sobre parte del patrimonio de dicha sociedad, por lo cual el testigo carece de la imparcialidad necesaria para declarar en juicio.

Que, evacuando el traslado conferido, la parte demandada principal solicita el rechazo de la tacha opuesta, por cuanto aquella requiere acreditar fehacientemente la existencia de un interés pecuniario por parte del testigo, lo que no ocurre en la especie, a lo que agrega que el artículo 2053 del Código Civil establece una separación entre la persona del accionista y la sociedad y el lote materia del juicio es propiedad de la sociedad y no del testigo.

**SEXTO:** Que, para que la tacha opuesta proceda es necesario que de los dichos del testigo se desprenda un claro interés patrimonial o económico, avaluable en dinero, en los resultados del juicio, es decir, que la decisión de este tribunal traiga aparejada, directa o indirectamente, un enriquecimiento o un empobrecimiento del testigo. La parte demandante, empero, pudiendo ahondar en cómo las resultas del juicio afectarían el patrimonio del testigo, no lo hizo. Por lo demás, del testimonio del testigo fluye que la demandada tiene una alta cantidad de propiedades raíces y que las resultas del juicio serían insignificantes en el patrimonio social, y no concurriendo otro sostén de la alegación de la demandante, se entiende que no se ha justificado ni probado suficientemente la tacha opuesta, de forma tal que aquella será rechazada. Por lo demás, la consideración de la parte demandante de que el hecho de ser accionista de la demandada supone falta de imparcialidad configura una mera suposición sin desarrollo argumentativo lógico que permita dar sostén a la tacha opuesta.

**SÉPTIMO:** Que, a folio 155, la parte demandante principal opuso tacha del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil respecto de la testigo Erica Andrea Espinoza Reyes, por cuanto ésta ha reconocido ser accionista de la



sociedad demandada y que, atendida dicha circunstancia, los resultados del juicio puede generarle un impacto patrimonial a la referida sociedad y compromete y compromete en forma directa su interés en el juicio

Que, evacuando el traslado conferido, la parte demandada principal solicita el rechazo de la tacha opuesta, por cuanto aquella requiere acreditar fehacientemente la existencia de un interés pecuniario por parte del testigo, lo que no ocurre en la especie, a lo que agrega que el artículo 2053 del Código Civil establece una separación entre la persona del accionista y la sociedad y el lote materia del juicio es propiedad de la sociedad y no del testigo.

**OCTAVO:** Que, para que la tacha opuesta proceda es necesario que de los dichos del testigo se desprenda un claro interés patrimonial o económico, avaluable en dinero, en los resultados del juicio, es decir, que la decisión de este tribunal traiga aparejada, directa o indirectamente, un enriquecimiento o un empobrecimiento del testigo. La parte demandante, empero, pudiendo ahondar en cómo las resultas del juicio afectarían el patrimonio del testigo, no lo hizo e incluso sustenta la tacha en una afectación eventual, no real ni avaluable y, no concurriendo otro sostén de la alegación de la demandante, se entiende que no se ha justificado ni probado suficientemente la tacha opuesta, de forma tal que aquella será rechazada. Por lo demás, la consideración de la parte demandante de que el hecho de ser accionista de la demandada supone falta de imparcialidad configura una mera suposición sin desarrollo argumentativo lógico que permita dar sostén a la tacha opuesta.

**EN CUANTO AL FONDO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:**

**NOVENO:** Que, la parte demandante principal interpone acción reivindicatoria en contra de la demandada principal, argumentando que ambas partes son dueñas de dos predios colindantes denominados Lote D (de propiedad de la demandante) y Lote E (de propiedad de la demandada). Agrega que la demandada Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada, pretendiéndose dueño y poseedor, con fecha 15 de febrero del 2021 procedió a botar el cerco que delimitaba el deslinde Noreste del Lote D, y posteriormente procede a trasladar-correr el deslinde Suroeste del Lote E, en dirección a la propiedad de la demandante, construyendo un nuevo cerco y delimitando un deslinde nuevo, apropiándose de una superficie de 3,03 hectáreas, de propiedad de la actora.

**DÉCIMO:** Que, la defensa de la parte demandada principal se ampara en que no es cierto que Las Vertientes hubiese botado o destruido un cerco divisorio, para luego construir uno nuevo al suroeste del antiguo. Lo que sí hizo su representada, ante la falta de un cerco que precisamente delimitare las propiedades, y previa realización de dos estudios topográficos, fue construir un



cercos respetando minuciosamente sus títulos, por lo que actualmente el inmueble de la demandada tiene una cabida precisamente de 87,6 hectáreas, tal como lo indican sus títulos, encontrándose los otros tres deslindes de la misma propiedad (noreste, sureste y noroeste) claramente establecidos y determinados hace muchos años. Reconoce que, si bien efectivamente existían en el sector suroeste del Lote E algunos vestigios de un cerco, éstos no correspondían a un cerco divisorio, sino a un muy pequeño cerco utilizado con fines ganaderos o de apotreramiento.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, la acción objeto de la decisión del tribunal es la acción reivindicatoria, que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil, es aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela. De aquella definición legal se desprenden los elementos de procedencia de la misma, cuales son: a) el objeto de la misma debe tratarse de una cosa reivindicable, una cosa “singular”, a lo que se puede agregar, porque está implícito en la definición (se trata de una cosa de la que alguien es dueño), apropiable; b) el sujeto activo de la acción ha de ser el dueño de la misma; y c) la acción ha de dirigirse en contra del poseedor, con la pretensión de que sea condenado a restituírsela, pues “la acción de dominio se dirige en contra del actual poseedor” (artículo 895 del Código Civil).

En cuanto al primer elemento de procedencia, los requisitos que ha de reunir la “cosa” son: ser corporal, singular, apropiable y no sujeta a prohibición de reivindicación. En la especie, la “cosa” se corresponde con un retazo de terreno de una superficie de 3,03 hectáreas

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, de lo expuesto en los motivos noveno y décimo fluye que la única controversia fáctica entre las partes se centra en la presunta existencia anterior de un cerco que delimitare el deslinde Noreste del Lote D y el deslinde suroeste del lote E y la circunstancia de haber sido aquel derribado por la parte demandada. La construcción posterior de un cerco divisorio entre ambos terrenos por parte de la demandada es un hecho reconocido por ésta, con la salvedad de que aquella alega haberlo emplazado, si bien en el sitio indicado por la actora, pero de conformidad a sus títulos.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, tal como se ha dicho, no se encuentra discutido, y se encuentra también acreditado por el título acompañado a folio 1, que la demandante principal es dueña de la nuda propiedad del lote D resultante de la subdivisión de un terreno denominado fundo el Parque, ubicado en la comuna de Purranque, Provincia de Osorno, Décima Región, de una superficie aproximada de 73,9 hectáreas y los siguientes deslindes especiales: Norte, con lote C de la



subdivisión, Noreste, con lote E de la subdivisión, Sureste; con María Patricia Meneses Luttecke; Suroeste, con María Andrea Santos Castaing y Martín Hott Casanova. Lo adquirió por compra a Alberto Luttecke Fuchslocher, el 22 de abril del 2013. El título de dominio figura a su nombre a fojas 310 número 301, del Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro. Por su parte don Alberto Luttecke Fuchslocher (antecesor en el dominio) adquirió la propiedad plena del del lote D por adjudicación en liquidación de una comunidad de bienes, con fecha 09 de julio del 2010. La propiedad plena se encontraba inscrita a nombre de Alberto Luttecke Fuchslocher a fojas 210 vuelta número 213 del Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro.

Asimismo, no se encuentra discutido, y se encuentra también acreditado por el título acompañado a folio 1, que la demandada principal es dueña del adyacente Lote E, resultante de la subdivisión de un terreno denominado fundo el Parque, ubicado en la comuna de Purranque, Provincia de Osorno, Décima Región, conforme con el plano archivado en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro, bajo el número 162, del año 2013, y donde se grafica el lote. El referido Lote tiene una superficie aproximada de 87,6 hectáreas, y los siguientes deslindes: Noreste: Con camino público de Pichil a Chan-Chan; Sureste, con María Patricia Meneses Luttecke, Suroeste, Con Lote D de la subdivisión y Noroeste, Con Lotes C y A de la subdivisión. El título de dominio figura a su nombre a fojas 342 número 332, del Registro de Propiedad del año 2020, del Conservador de Bienes Raíces de Río Negro. Adquirió esta propiedad por compra con fecha 27 de julio del 2020.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, en cuanto a la presunta apropiación material con ánimo de señor y dueño que habría efectuado la demandada del paño sub lite, que se corresponde a un retazo de terreno de una superficie de 3,03 hectáreas, no se encuentra discutido que con fecha 15 de febrero del 2021 la demandada construyó un cerco divisorio entre ambas propiedades, incorporando dentro de su predio la superficie de terreno reivindicada en la especie.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, los informes periciales promovidos por ambas partes, acompañados a folio 262 y 277, son contestes en sus conclusiones en el sentido de que el cerco divisorio reconocido por la demandada se construyó al interior del Lote D, de propiedad de la actora, lo que configura apropiación de un paño de terreno de 3,06 hectáreas por parte de la demandada. En razón de lo anterior se tendrá por acreditado que la demandada principal incurrió en la apropiación de terreno invocada por la actora.



**DÉCIMO SEXTO:** Que, a razón de lo expuesto precedentemente, deviene que se hará lugar a la demanda, por haberse acreditado que, con la construcción de un cerco divisorio, la parte demandada se apropió de un retazo de terreno de 3,06 hectáreas, de propiedad de la parte demandante.

**EN CUANTO AL FONDO DE LA DEMANDA RECONVENCIONAL DE DECLARACIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, en cuanto a la demanda reconvenicional de prescripción adquisitiva, sin perjuicio de que se advierte desde ya su improcedencia desde el momento en que la demandante reconvenicional alega dominio sobre el bien y no la posesión del mismo, existiendo título inscrito que ampara el derecho de la demandada reconvenicional sobre el retazo de terreno sub lite, acompañado a folio 1, conforme lo prescrito en los artículos 724, 728 inciso segundo y 2505 del Código Civil, la demandante reconvenicional carece de fundamento jurídico en sostén de su acción, toda vez que contra un título inscrito no tiene lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, en razón de lo expuesto precedentemente, se rechazará la demanda de declaración de prescripción adquisitiva.

**DÉCIMO NOVENO:** Que, el resto de la prueba acompañada al proceso no altera las conclusiones probatorias expuestas precedentemente, particularmente en el motivo décimo quinto.

**VIGÉSIMO:** Que, resultando totalmente vencida la parte demandada, será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por estas consideraciones, y visto además lo prescrito en los artículos 724 y siguientes, 889 y siguientes y 2498 y siguientes del Código Civil y artículos 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **RESUELVO:**

- I. Que, se rechaza la tacha opuesta a folio 105 respecto del testigo Juvenal Eduardo Benavides Oswald.
- II. Que, se acoge la tacha opuesta a folio 105 respecto del testigo Exequiel Antigual Méndez.
- III. Que, re rechazan las tachas opuestas a folio 155 respecto de los testigos José Tomás Rossi Villagrán y Erica Andrea Espinoza Reyes.
- IV. Que, **ha lugar** a la demanda reivindicatoria interpuesta a folio 1 por **Sociedad Agrícola El Parque Limitada**, representada por don Alberto Javier Luttecke Fuschlocher, en contra de **Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada**, representada por don José Tomás Rossi Villagrán, todos ya individualizados y, en consecuencia, se ordena:
  - a. Que la demandada habrá de restituir de un retazo de terreno de aproximadamente 3,03 hectáreas, de los siguientes deslindes:



Noroeste, en 31,6 metros con Lote D; Sureste, en 66,5 metros con María Patricia Meneses Luttecke; Suroeste, en 618,5 metros con Lote D; y Noreste, en 622,5 metros con Lote E.

- b. Que la demandada debe restituir dicho retazo de inmueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública, libre de ocupantes y enseres.
  - c. Que la demandada debe restituir a la demandante todos los frutos naturales y civiles de la cosa, y todos los que la actora habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el inmueble en su poder, desde el día en que entró en posesión de la propiedad, los cuales se habrán de determinar en la etapa de cumplimiento del fallo.
  - d. Que la demandada debe indemnizar a su representada por todos los deterioros que, por su hecho o culpa, ha sufrido la cosa, los cuales se habrán de determinar en la etapa de cumplimiento del fallo.
- V. Que, **no ha lugar** a la demanda reconvenzional declaratoria de prescripción adquisitiva, interpuesta a folio 42 por **Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada**, representada por don José Tomás Rossi Villagrán, , en contra de **Sociedad Agrícola El Parque Limitada**, representada por don Alberto Javier Luttecke Fuschlocher, todos ya individualizados.
- VI. Que, se condena en costas a la parte demandada principal.
- Notifíquese a las partes mediante correo electrónico dirigido a sus respectivos apoderados. Anótese, regístrese y, en su oportunidad, archívese.

Rol C-414-2022

Dictada por don **Felipe Muñoz Hermosilla**, juez titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Río Negro, quince de enero de dos mil veinticinco.**



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

Código: XQPTXSQZXHG