

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Castro
CAUSA ROL : C-1273-2020
CARATULADO : OLMEDO /BRICEÑO

Castro, dos de octubre de dos mil veintitrés.

VISTOS:

Ante este tribunal, con fecha **14 de julio del año 2020**, se ha iniciado la causa Rol **C-1273-2020**, compareciendo doña **Mireya Soledad Cataldo Céspedes**, profesora, cédula de identidad n° 10.613.234-8, domiciliada en Sendero 2 #5240 Villa Seam, comuna Pedro Aguirre Cerda y **Jorge Iván Olmedo Figueroa**, profesor, cédula de identidad N° 9.766.677-6, domiciliado en Piloto Pardo s/n, Castro, Chiloé; quienes interponen acción publiciana del artículo 894 del Código Civil en contra de don **Leopoldo Agustín Briceño Muñoz**, corredor de seguros, cédula de identidad N° 7.980.629-3, domiciliado En Castro, Isla Quehui, y en Nueva Providencia N° 1650, oficina 908, comuna de Providencia, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho que se exponen en síntesis.

Fundamentaron su demanda principal de acción publiciana, indicando que en el año 1998 contrajeron matrimonio. En el año 2012 se separaron de hecho y el año 2015 se divorciaron, sin que en la actualidad exista disolución de la sociedad conyugal. Indican, que son dueños de un sitio de 5.000 metros cuadrados, ubicado en sector Los Ángeles, Isla de Quehui, comuna de Castro, cuyo lote no tiene denominación, el que adquirieron por compraventa que fue celebrada en contrato privado con fecha 10 de enero del año 2001, la cual fue protocolizada con fecha 31 de marzo de 2005, agregado bajo el repertorio número 978-2005 ante notario público Arcadio Pérez Bórquez, cuyos deslindes son los siguientes: NORTE: Sucesión Pedro Vicente Torres Pérez, en línea recta de ciento siete coma veinticinco metros; ESTE: Arroyo sin nombre, que lo separa de la sucesión Pedro Vicente Torres Pérez en cincuenta y dos coma ochenta metros; SUR: Ramón Orlando Torres Yates en línea recta de noventa coma cincuenta metros; OESTE: Camino público de Estero Pindo a los Ángeles en cincuenta y seis coma treinta metros. En esta propiedad indican construyeron una casa habitación en la cual vivieron por varios años.

Posteriormente, con fecha 18 de marzo de 2005, adquirieron un sitio de 0,50 hectáreas, denominado "LOTE E" en su respectivo plano de subdivisión predial aprobada por el Servicio Agrícola y ganadero, ubicada en sector Los Ángeles, Isla de Quehui, comuna de Castro. Propiedad inscrita a fojas 536 N°575 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro con fecha 31 de marzo de 2005.

Con fecha 16 de agosto de 2012 relata que su ex marido Jorge Olmedo quedó en prisión preventiva por delito de abuso sexual. Debido a esta circunstancia y por problemas económicos no se pudo continuar pagando una deuda que tenían con el Banco, por lo que Banco Estado de Chile en el año 2013 demandó ejecutivamente a su ex marido en causa Rol C-317-2013. En dicha



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

Código: PFWJXXDTRLG

causa el Banco se adjudicó la propiedad de 0,50 hectáreas, denominado “LOTE E” del respectivo plano de subdivisión predial, ubicada en sector Los Ángeles, Isla de Quehui, comuna de Castro. Inscribiéndose esta propiedad a nombre de Banco Estado de Chile a fojas 143 N°139 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2016.

Posteriormente, la propiedad denominada “LOTE E” del respectivo plano de subdivisión predial, ubicado en sector Los Ángeles, Isla de Quehui, comuna de Castro, fue puesta a remate por Banco Estado, adjudicándose a don Leopoldo Agustín Briceño Muñoz, celebrando el demandado compraventa en escritura pública de fecha 27 de abril de 2017 otorgada ante notario público René Benavente Cash de Santiago e inscribió a su nombre el inmueble a fojas 2397 N°2185 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro correspondiente al año 2017.

Señalan, que en el año 2012 el actor señor Olmedo otorgó mandato especial de administración de los bienes sociales a su ex mujer doña Mireya Cataldo Céspedes. El día 7 de enero del año 2018, doña Norma Texia Bustos Lara se comunicó como lo hacía regularmente y le relata que habían personas en su casa, por lo que su amiga fue a ver que sucedía y a hablar con dichas personas, tomando contacto con una persona de sexo masculino que se identificó como el dueño de la casa, por lo que viajó inmediatamente de Santiago a la Isla Quehui, encontrándose que en su casa habitación estaba viviendo el demandado don Leopoldo Briceño Muñoz, quien le señala que se adjudicó el denominado LOTE E en un remate de Macal, empresa que tenía en su página web incluida una descripción de la propiedad con una vivienda para remate. En esta oportunidad le señaló al demandado que eran dueños de la casa habitación por encontrarse ubicada en el lote sin denominación, y que Banco Estado de Chile remató la propiedad signada como “LOTE E”, por lo tanto la casa habitación no es parte integrante del LOTE E que el demandado se adjudicó, sin lograr que el demandado les restituyera la propiedad.

Agregó que siendo la administradora de los bienes sociales, con fecha 22 de enero de 2018, interpuso una denuncia en contra del demandado por el delito de usurpación violenta, en causa RUC 1800083285-1, denuncia que no prosperó, ya que la investigación concluyó que debido a que la propiedad no se encontraba regularizada no se podía acreditar el dominio de la denunciante. Sin perjuicio de ello se sugiere por Fiscalía efectuar un peritaje para establecer los deslindes de las propiedades para determinar su correspondencia y legitimidad. Igualmente con fecha 13 de noviembre de 2018 en causa rol C-2530-2018, demandaron en juicio posesorio de restitución al demandado don Leopoldo Briceño, causa en la cual no se acogió la demanda por falta de prueba, ya que en ese juicio sólo se contó con prueba documental.

De lo expuesto, afirman que el demandado pretende ser dueño de una propiedad que no es parte integrante del plano de subdivisión de la propiedad signada como “LOTE E”. Tampoco consta en parte alguna del juicio ejecutivo la eventual existencia de una casa habitación. Era un inmueble sin construcciones en su interior. Recalcan, que la casa habitación de la que son



dueños, se encuentra ubicada en el lote sin denominación, que adquirieron por compraventa que fue celebrada por contrato privado con fecha 10 de enero del año 2001, la cual fue protocolizada con fecha 31 de marzo de 2005, agregado bajo el repertorio número 978-2005 ante notario público Arcadio Pérez Bórquez.

Sostienen, que el demandado don Leopoldo Agustín Briceño Muñoz se encuentra ocupando el inmueble antes indicado y que es de su dominio, pretendiéndose titular de algún derecho sobre el mismo, derecho que desconocen, ejerciendo acciones que importan una absoluta negación del dominio que les corresponde, privándolos de la posesión material. Indican, que el demandado debe considerarse poseedor de mala fe, debido a que tiene pleno conocimiento del dominio que tienen sobre la propiedad, e incluso en innumerables oportunidades han solicitado su restitución sin resultado positivo. El demandado compró y el Banco remató un lote de 0,50 hectáreas y hoy ocupa 1 hectárea completa, incluyendo casa.

Previas referencias legales, solicitaron en definitiva, se declare: que, se cumplen las exigencias previstas por el legislador para ejercer la acción publiciana; que, el inmueble individualizado es de su exclusivo dominio y posesión y que por consiguiente el demandado no tiene derecho alguno sobre él, ni en su totalidad ni en parcialidad alguna; que el demandado y todos los eventuales ocupantes deben restituir el inmueble que ocupan ilegalmente dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, o en el plazo que se determinare, bajo apercibimiento de lanzamiento; que la parte demandada debe restituir todos los frutos naturales y civiles del bien y todos los que la demandante habría podido obtener con mediana diligencia y actividad si lo hubiera tenido 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; todo ello con costas de la causa.

En subsidio de la acción principal, y para el evento que ella no prospere, interpusieron demanda de reivindicación de bien mueble, en contra de don Leopoldo Agustín Briceño Muñoz, ya individualizado, y por motivos de economía procesal, dieron por enteramente reproducidos los fundamentos de hecho expuestos en los principal, agregando fundamentos de derecho a dicha petición.

En definitiva, solicitan se declare: que el bien mueble individualizado es de su exclusivo dominio y que por consiguiente el demandado no tiene derecho alguno sobre él, ni en su totalidad ni en parcialidad alguna; que el demandado y todos los eventuales ocupantes deben restituir el bien mueble que ocupa ilegalmente dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, o en el plazo que se determinare, bajo apercibimiento de lanzamiento; que la parte demandada debe restituir todos los frutos naturales y civiles del bien y todos los que la demandante habría podido obtener con mediana diligencia y actividad si lo hubiera tenido en su poder desde el día en que la demandada entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar poseedora de mala fe para todos los efectos legales; y costas de la causa.



El **8 de abril del año 2022**, a **folio 19**, del cuaderno 2 Incidente Nulidad de lo obrado, se tuvo por notificado al demandado de la demanda.

El **24 de agosto del año 2022**, a **folio 30**, el abogado Juan Carlos Torres Ampuero en representación del demandado, contestó la demanda principal y subsidiaria, e interpuso demanda reconvenional de prescripción adquisitiva, de acuerdo a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que se exponen en síntesis.

Primero, contestó demanda publiciana, solicitando su rechazo, con costas, argumentando que no se cumplen los requisitos de la acción publiciana, pues los demandantes perdieron la posesión del bien que demandan, lo que ocurrió hace varios años, lo que se determinó en juicio posesorio que refiere Rol C-2530-2018, ocurrió en el año 2012; que además, refiere que la posesión que alegan los demandantes respecto del bien que recae la demanda no tenía el carácter de regular; luego, dice que la posesión de los inmuebles se adquiere, conserva y prueba por la respectiva inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, de la cual carecen los demandantes; y en cuanto que el poseedor que perdió la posesión se hallara en el caso de poder ganar la cosa por prescripción, tampoco se cumple por los actores, pues no se encontraban en el caso de poder ganar la cosa por prescripción, ya que dejaron de poseer hace muchos años, según consta en causa Rol C-2530-2018.

Luego, opuso como defensa excepción de falta de legitimidad activa, arguyendo que los actores carecen de la facultad para demandar publicianamente a su representado, en primer lugar, porque dice que el artículo 894, inciso 2º, del Código Civil le resta validez a esta acción promovida, la que no vale ni contra el verdadero dueño ni contra el que posea con igual o mejor derecho que el que la intenta. En concreto, afirmó el demandado tiene mejor derecho a poseer el bien en disputa. Es un poseedor y de buena fe ya que éste, teniendo domicilio en Santiago y sin haber estado jamás en Quehui antes de haber rematado el inmueble de la subasta respectiva, adquirió un predio del que se anunció por Macal (empresa que se dedica a subastas) que tenía una casa habitación. Ello reforzó su ánimo posesorio y buena fe, pues era un Tribunal de la República el que le negó tal carácter a los actores y, por el contrario, consolidó al demandado como poseedor. Los demandantes han demandado a quien posee con mejor derecho que ellos, quien ha realizado actos posesorios en el inmueble desde que llegó al lugar, lo que lo hace ser el actual poseedor del inmueble desde hace años. Además, el Juzgado de Letras en lo Civil de Castro no los consideró como poseedores del inmueble en la causa indicada (Rol C-2530-2018), cuya sentencia se encuentra firme y ejecutoriada. Así, y al no tener los demandantes inscrito el inmueble en su favor, carecen del elemento legitimante para el ejercicio de tal acción.

Por otra parte, opuso como defensa la prescripción de la acción, aduciendo que por falta de posesión de los demandantes respecto del bien demandado dentro del plazo de cinco años para las acciones ordinarias, en atención a que han transcurrido todos los plazos legales para que pueda accederse a la demanda, siendo incluso así declarado en el juicio posesorio indicado, al



establecer que aquellos no son poseedores del inmueble en cuestión desde el año 2012.

En seguida, al primer otrosí de su presentación, contestó la acción reivindicatoria promovida por su contraria, solicitando sea rechazada, con costas, pues explica que no puede accederse a la demanda reivindicatoria de mueble, porque se ha interpuesto tal acción pretendiendo activar un estatuto jurídico completamente distinto al que rige el bien en cuestión, con lo cual la demanda no cumple con la debida fundamentación de derecho, lo que afecta también a las peticiones que se sometieron al fallo del Tribunal, según los términos del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil. Siendo la casa en debate un inmueble por adherencia, se somete a las reglas de los inmuebles, lo que en el caso descrito en la demanda se hace impracticable, sobre todo por la teoría de la posesión inscrita. Siendo un inmueble, debería estar inscrito para poder ser de propiedad de los actores, lo que no ocurre en la especie. Por lo tanto, concluye que los actores no tienen legitimación activa para haber demandado de reivindicación. Indicó que los demandantes, con su demanda reivindicatoria, lo que hacen es reconocer en el demandando la calidad de poseedor, por lo que éste resulta apoyado en la presunción de dominio del artículo 700 del Código Civil, a lo que se suma todo lo que se ha señalado acerca de su incuestionable posesión.

El **24 de agosto del año 2022**, al segundo otrosí de su presentación de **folio 30**, el abogado don Juan Carlos Torres Ampuero, en representación del demandado don Leopoldo Agustín Briceño Muñoz, interpuso **demanda reconvenional**, en contra de doña Mireya Soledad Cataldo Céspedes y don Jorge Iván Olmedo Figueroa, todos ya individualizados, de prescripción adquisitiva respecto del bien que indicará, para el caso de ser considerado bien mueble, al efecto, da primero por reproducido todo lo señalado en la contestación de lo principal y primer otrosí, a las demandadas de acción publiciana y reivindicatoria de los actores.

Demandando la prescripción adquisitiva del bien descrito en la demanda, correspondiente a la casa aludida, fundando la acción reconvenional en los artículos 2492 y siguientes del Código Civil, solicitando en definitiva se declare la prescripción adquisitiva a favor del demandado, don Leopoldo Agustín Briceño Muñoz, ya individualizado, con costas, por cuanto es el poseedor de la casa habitación a que se ha hecho referencia. Relató que dicho bien es susceptible de prescripción adquisitiva a favor del demandado, quien cumple con los requisitos de posesión y transcurso del tiempo, ya que tiene la posesión de la casa, haciendo uso de ella y efectuándole múltiples reparaciones y mantenciones, lo que ha ocurrido desde que el demandado remató el predio y posteriormente se inscribió a su favor, y en todo caso en causa Rol C-2530-2018, declaró la situación posesoria del predio y la casa en cuestión. Esta posesión cumple con los requisitos legales y, considerándosele un mueble, se ha extendido por el tiempo legal respectivo, siendo más de dos años.

Para efectos del plazo de comienzo de la posesión, hizo presente que la inscripción producto del antecedente del remate se materializó a Fs. 2397 No 2185 del Registro de Propiedad



del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2017, lo que se efectuó el 25 de septiembre de 2017, y se debe considerar que la subasta del inmueble, anunciado con casa incluida, fue anterior a ello.

El **6 de septiembre del año 2022**, a **folio 34**, la abogada de los demandantes principales evacuó el trámite de la réplica de las demandas publiciana y acción reivindicatoria haciendo presente observaciones a la contestación de demanda esgrimida por su contraria.

En cuanto a la acción publiciana, reitera se cumplen todos los requisitos legales que hacen procedente la acción del artículo 894 del Código Civil, no teniendo fundamento las alegaciones de la demandada. Que, en cuanto a la falta de legitimidad actida, acreditará en la etapa procesal que corresponda, que el Banco se adjudicó la propiedad de 0,50 hectáreas, denominado “LOTE E” del respectivo plano de subdivisión predial, ubicada en sector Los Ángeles, Isla de Quehui, comuna de Castro, inscribiéndose esta propiedad a nombre de Banco Estado de Chile a fojas 143 N°139 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2016. Que en cuanto a la prescripción de la acción, refiere que en el año 2012 sucedieron una serie de hechos, pero ninguno dice relación con la pérdida de la posesión del inmueble que se reclama, y será acreditado en la etapa procesal correspondiente que dicha casa ubicada en Isla de Quehui, la visitaba su representada por lo menos cuatro o cinco veces al año, para realizar mantenimiento y reparaciones, así como también a pasar períodos de vacaciones completas, tanto de invierno como de verano.

Respecto a la demanda reivindicatoria, hizo presente que la acción de dominio se dirige contra el demandado quien es el actual poseedor del bien mueble que se reivindica, que se encuentra en poder del demandado. En el caso sublite, a pesar de la calidad de dueño que los actores tienen del bien objeto de la acción, se encuentran privados de la posesión material que deriva del dominio, y es la demandada, quien ocupa en forma material el bien en su totalidad y en forma exclusiva, sin tener legitimidad para ello.

El **6 de septiembre del año 2022**, al otrosí de **folio 34**, la abogada de los demandados reconventionales, contestó la demanda de prescripción adquisitiva, interpuesta por don Juan Carlos Torres Ampuero, en representación del demandante reconventional don Leopoldo Agustín Briceño Muñoz, solicitando sea rechazada, con costas, en virtud de los argumentos de hecho y derecho que se exponen en síntesis.

Reitera que la demandante reconventional no pudo haber adquirido el bien que su parte está reivindicando en autos, dado que pretende ser dueño de una propiedad que no es parte integrante del plano de subdivisión de la propiedad signada como “LOTE E”. La inscripción de dominio en que consta la venta y adjudicación del inmueble a nombre del Banco Estado de Chile señala que se trata de un inmueble rural, ubicado en Los Ángeles, Isla de Quehui, comuna de Castro, signado como LOTE E, en su respectivo plano de subdivisión predial, de una superficie de 0,50 hectáreas. También en la inscripción de dominio a nombre de don Leopoldo Briceño se



señala que es dueño de un inmueble rural, ubicado en Los Ángeles, Isla de Quehui, comuna de Castro, signado como LOTE E, en su respectivo plano de subdivisión predial, de una superficie de 0,50 hectáreas. No constando en estas inscripciones que la propiedad signada como “LOTE E” adquirida por el demandado incluya la presencia de una casa habitación. Tampoco consta en parte alguna del juicio ejecutivo la eventual existencia de una casa habitación.

La casa habitación de la que son dueños sus representados, se encuentra ubicada en el lote sin denominación, que adquirieron por compraventa que fue celebrada por contrato privado con fecha 10 de enero del año 2001, la cual fue protocolizada con fecha 31 de marzo de 2005, agregado bajo el repertorio número 978-2005 ante notario público Arcadio Pérez Bórquez, casa habitación que no es parte integrante del “LOTE E” de que sí es dueño y que esta parte no desconoce su dominio.

Destaca la contradicción en que incurre su contraparte, al sostener en su contestación de demanda que es dueña de derechos en el bien de autos- que pretende radicar en el que es objeto de este juicio - y luego, en su demanda reconvenional, pedir se declare prescripción adquisitiva en su favor. Según lo dispuesto en el Art. 2492 del Código Civil “*La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas...*”. Por consiguiente, si en la contestación de la demanda la contraparte ha aducido “dominio”, queda inhabilitada para deducir reconvenición alegando prescripción adquisitiva. En consecuencia, acumula una nueva razón para el rechazo de la demanda reconvenional.

El **14 de septiembre del año 2022**, a **folio 36**, el abogado de la parte demandada evacua a lo principal la dúplica de la demanda principal y subsidiaria, dando por reproducidos y basándose en los mismos fundamentos de hecho y derechos contenidos en su contestación.

Al otrosí, evacua la réplica de la demanda reconvenional, remitiéndose a los mismos fundamentos de hecho y de derecho de su libelo pretensor.

El **22 de septiembre del año 2022**, a **folio 38**, el abogado de la parte demandante principal y demandado reconvenional, evacua la dúplica de la demanda reconvenional, basándose en los mismos fundamentos de hecho y de derecho a fin de evitar reiteraciones innecesarias.

El **11 de octubre del año 2022**, a **folio 41**, se realizó la audiencia de conciliación, con la asistencia de la parte demandante y demandada reconvenional representada por su abogada Ana Santana Santana, y en presencia de la parte demandada y demandante reconvenional representada por su abogado Juan Torres Ampuero.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

El **23 de enero del año 2023**, a **folio 45**, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos en la causa.

El **30 de junio del año 2023**, a **folio 98**, se citó a las partes a oír sentencia.



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

Código: PFWJXXDTRG

El **07 de septiembre del año 2023**, a **folio 99**, se decretó como medida para mejor resolver oficiar al Archivero Judicial de Castro, para que remita, copia digitalizada de los siguientes documentos: Documento protocolizado con el N° 978-2005, con fecha 31 de marzo del año 2005, y Plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, y minuta de deslindes, protocolizados con el N° 849-2005, al final del Registro de Instrumentos Públicos del año 2005 en la Notaría de Castro; la que se tuvo por **fallida en resolución de fecha 28 de septiembre de 2023, escrita en folio 101, por haber** transcurrido el plazo para su cumplimiento.

CONSIDERANDO.

PRIMERO: Que de acuerdo a lo referido en la parte expositiva, la parte demandante principal, interpone como acción principal publiciana, en relación de un sitio de 5.000 metros cuadrados, ubicado en sector Los Ángeles, Isla de Quehui, comuna de Castro, cuyo lote no tiene denominación, el que adquirieron por compraventa que fue celebrada en contrato privado con fecha 10 de enero del año 2001, la cual fue protocolizada con fecha 31 de marzo de 2005, agregado bajo el repertorio número 978-2005 ante notario público Arcadio Pérez Bórque; y al efecto afirmaron que la casa habitación no es parte integrante del “LOTE E” de que sí es dueño el demandado y que esta parte no desconoce su dominio; solicitando en definitiva se declare que el inmueble individualizado es de su exclusivo dominio y posesión y que por consiguiente el demandado no tiene derecho alguno sobre él, ni en su totalidad ni en parcialidad alguna; debiendo restituirse el inmueble que ocupa ilegalmente dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, o en el plazo que se determinare, bajo apercibimiento de lanzamiento; más todos los frutos que la parte demandada debe restituir todos los frutos naturales y civiles del bien y todos los que la demandante habría podido obtener, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales, y costas.

En subsidio interpone acción reivindicatoria contemplada en el artículo 889 del Código Civil, reiterando los fundamentos de hecho de su acción principal, para que en definitiva se declare que el bien mueble que individualizó es de su exclusivo dominio y por consiguiente el demandado no tiene derecho alguno sobre él, ni en su totalidad ni en parcialidad alguna; que el demandado y los eventuales ocupantes deben restituir el bien mueble que ocupa ilegalmente dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento; más todos los frutos naturales y civiles del bien y todos los que la demandante habría podido obtener con mediana diligencia y actividad si lo hubiera tenido en su poder desde el día en que la demandada entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar poseedora de mala fe para todos los efectos legales, y costas de la causa.

SEGUNDO: Que la parte demandada, contestó la demanda principal y subsidiaria, alegando en síntesis como excepciones o defensas a la acción publiciana, la falta de requisitos de la acción promovida, la falta de legitimidad activa, y la prescripción de la acción, de acuerdo a lo expositivo de este fallo. Luego en relación a la demanda reivindicatoria, dijo no cumplir esta los



requisitos legales, y que con ellos lo demandantes, reconocen en el demandado la calidad de poseedor, por lo que éste resulta apoyado en la presunción de dominio del artículo 700 del Código Civil, a lo que se suma lo señalado acerca de su posesión.

TERCERO: Que, don Juan Carlos Torres Ampuero, en representación del demandado Leopoldo Agustín Briceño Muñoz, interpuso demanda reconvenional de prescripción adquisitiva de contra de doña Mireya Soledad Cataldo Céspedes y don de Jorge Iván Olmedo Figueroa, pidiendo en definitiva atendida la postura de la contraria, la prescripción adquisitiva del bien descrito en la demanda, correspondiente a la casa aludida, por cuanto afirmó es el poseedor de la casa habitación a que se ha hecho referencia, y que la posesión es manifiesta, e incluso reconocida por los propios actores en la demanda en causa Rol C-2530-2018 de este Tribunal, y considerándosele un mueble, se ha extendido por el tiempo legal respectivo, siendo más de dos años, y costas.

CUARTO: Que la apoderada de la demandada reconvenional, solicitó el rechazo de la demanda reconvenional, arguyendo que la acción es inepta y debe ser rechazada por carecer de un requisito indispensable para que proceda la prescripción adquisitiva, que es la posesión del mismo, el bien que pretende adquirir el demandante reconvenional por prescripción adquisitiva es de propiedad de su parte; e incurre en contradicción al sostener en su contestación que es dueña de derechos en el bien de autos; y luego, pretende adquirir por prescripción adquisitiva lo ajeno.

QUINTO: Que luego, finalizada la etapa de discusión con las réplicas y dúplicas tanto de la demanda principal como de la acción reconvenional, se realizó el llamado a conciliación, diligencia que no prosperó, por lo que se recibió la causa, rindiéndose la que consta en autos.

SEXTO: Que, para acreditar los fundamentos de su acción principal y en subsidio para controvertir la procedencia de la demanda reconvenional, la demandante y demandada reconvenional, rindió la siguiente prueba en juicio.

I.- Prueba instrumental. Que no ha sido objetada, consistente en:

A folio 1, con fecha 14 de julio del año 2020:

- 1) Certificado de matrimonio, emitido por Servicio de Registro Civil e Identificación.
- 2) Copia Protocolización repertorio N°978-2005, respecto de propiedad objeto del juicio reivindicatorio.
- 3) Copia inscripción de dominio a fojas 536 N°575 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro, respecto del Lote E a nombre de Jorge Olmedo.
- 4) Copia autorizada inscripción de dominio de fojas 143 N°139 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro, respecto del lote E a nombre de Banco Estado.



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

Código: PFWJXXDTRLG

- 5) Compraventa Banco Estado a Leopoldo Briceño.
- 6) Copia autorizada inscripción de dominio de fojas 2397 N°2185 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro, respecto del lote E a nombre de Leopoldo Briceño Muñoz.
- 7) Copia publicación remate diario La Estrella de Chiloé.
- 8) Copia publicación remates Macal.
- 9) Copia de denuncia por delito de usurpación de fecha 22 de enero de 2018.
- 10) Copia mandato especial para administración de bienes sociales de Jorge Olmedo a Mireya Cataldo.
- 11) Plano explicativo de la ubicación de la casa reivindicada en relación al predio rematado por el demandado.

A folio 57, con fecha 01 de febrero del año 2023:

- 12) Protocolización contrato de compraventa entre Ramón Orlando Torres Yates a Jorge Iván Olmedo Figueroa, de fecha treinta de marzo de 2005 Repertorio N°978-2005.
- 13) Copia inscripción de compraventa de fecha 05 de abril de 2005 entre Jorge Iván Olmedo Figueroa y Ramón Rolando Torres Yates.
- 14) Copia inscripción de Adjudicación, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Castro a fojas 143 número 139 del año 2016.
- 15) Certificado de matrimonio entre Jorge Iván Olmedo Figueroa y Mireya Soledad Cataldo Figueroa.
- 16) Copia Escritura pública de compraventa entre Leopoldo Agustín Briceño Muñoz y Banco Estado de fecha 27 de julio del año 2017.
- 17) Copia dominio vigente en favor de Leopoldo Briceño Muñoz Fojas 2797 número 2185 del año 2017.
- 18) Copia Denuncia efectuada ante PDI enero de 2018.
- 19) Mandato Especial entre Jorge Iván Olmedo Figueroa a Mireya Soledad Cataldo Céspedes. Repertorio N°4.484-2012.
- 20) Escritura pública de compraventa entre Ramón Orlando Torres y Jorge Ivan Olmedo de fecha 18 de marzo de 2005.
- 21) Plano subdivisión de fecha 08 de marzo de 2005.
- 22) Oficio número 82/2018 emitido por el conservador de bienes raíces de Castro.

A folio 59, con fecha 02 de febrero del año 2023:



23) Copia inscripción de compraventa entre Jorge Iván Olmedo Figueroa y Ramón Rolando Torres Yates.

II.- Expediente a la vista: A folio 1, solicitó tener a la vista expediente Rol C-317-2013 caratulada “Banco del Estado de Chile con Olmedo”, seguida ante este mismo Tribunal.

III.- Prueba testimonial. El **13 de febrero del año 2023**, a **folio 68**, se realizó la audiencia testimonial de la parte demandante, compareciendo los siguientes testigos, quienes previamente juramentados y legalmente examinados declararon lo siguiente. La transcripción de la audiencia consta agregada con fecha 24 de febrero de 2023, en folio 80.

1.-César Salustio Torres Vargas, agricultor, quien al punto de prueba número tres de la efectividad que el demandante es dueño con exclusivo dominio del predio, declaró que su padre le vendió al principio media hectárea a ese matrimonio en el año 2001 aproximadamente y le consta porque después de ese negocio, tuvieron que hacer el cierre del terreno para dividirlo con la media hectárea que le vendió al principio con el resto del terreno que es una sucesión que era de Vicente Torres Pedro Vicente Torres Pérez. Repreguntado, agregó que el terreno se encuentra ubicado en Los Ángeles, comuna de Quehui. Consultado, dijo que ese negocio, fue un documento que hicieron por compraventa, que no tiene nombre ese lote de terreno; que las características que tiene el lote, es un terreno una parte plana, que el resto donde está ubicada la casa es la mejor vista que tiene es una altura; en cuanto a los deslindes, al norte deslinda con la asociación de Pedro Vicente Torres Pérez, al este deslinda con un arroyo sin nombre, al sur con Ramón Obando que era su padre y al oeste con el camino público. Añadió que cuando su padre vendió esa media hectárea sin nombre después cuando le hizo otra vente con escritura, en esos años después empezaron a construir una casa y ahí está ubicada actualmente la casa en el terreno sin nombre, lo cual le consta porque alrededor del año 2006, fue trasladado con una embarcación con madera y muchos materiales para hacer la construcción; además dijo que como cinco años después, cree que el año 2005 aproximadamente su padre le vendió media hectárea más que se llama Lote y ese terreno sí tiene escritura su padre y las dos están en un solo paño.

Al punto de prueba sobre la efectividad que el demandado está en posesión del predio, contestó que como dijo es colindante directa de esa propiedad que está en cuestión y también que en esa casa alrededor del año 2018 no estaba ocupando una persona, porque sabía que la señora Mireya ya no vivía en la Isla y pensaron que era un familiar de ella, y se corrió el comentario de que había una persona que había tomada la casa, la había rematado una parte del terreno pero no era lo que correspondía donde estaba actualmente viviendo. Interrogado, respecto de la parte de la propiedad que si tiene escritura, si existe una casa construida ahí, respondió que no, nada no hay casa. Consultado, si sabe cómo el señor Briceño adquirió este terreno que sí tiene escritura, dijo que habría rematado una propiedad de media hectárea que es del Lote E, por medio del Banco Estado, porque don Jorge Olmedo había tenido una deuda con el banco, pero finalmente supieron que el señor Briceño se instaló en la casa y tomó todo el terreno,



está ocupando la carga completa o sea las dos medias hectáreas, haciendo uso de la casa.

2.- Norma Texia Bustos Lara: profesora, quien al punto de prueba número tres de la efectividad que el demandante es dueño con exclusivo dominio del predio, en caso positivo indicar forma de adquirirlo, deslindes y superficies, explicó ser colega de Mireya y vivir en la misma Isla, que ellos compraron dos terrenos en la isla Quehui y vio como construyeron una hermosa casa en uno de los terrenos porque tienen un solo sistema de transporte que es la lancha vía marítima vio como llevaban su madera, sus cosas para su construcción, ellos arrendaban antes de tener ese terreno, comentó que había comprado un terreno para construir su casa porque se quería quedar a vivir en la isla. Repreguntada, dijo además que la propiedad ellos la adquirieron con su trabajo, eran profesores de la Isla Quehui, y también una de las propiedades fue con crédito al Banco, agregando que se lo compraron a un señor de la Isla Quehui de apellido Torres. Interrogado, si sabe alguna forma de diferenciar esos terrenos o alguna característica especial, al efecto dijo que sí, donde está la construcción de la casa y después hay como un predio que está desocupado donde hay un acopio de agua, hay un estanque de agua donde se puede evidenciar, hay una separación entre esos dos terrenos como un límite sin reja, se evidencia claramente donde hay un terreno de otro, habían dos terrenos en uno estaba construido y en el otro no. Luego, refirió características de la casa a que hizo mención, pero desconoce la superficie que tenían los terrenos de forma precisa.

Posteriormente, interrogada al tenor del punto de prueba número cuatro de la efectividad que el demandado está en posesión del predio del demandado, relató al efecto que Mireya a ella le pidió si podía quedarse con las llaves de su casa para ir a verla de vez en cuando y hacerle mantención a su casa, a lo que aceptó, y un día va a San Miguel que queda por el mismo sector donde se encuentra la casa que queda por ese camino y ve que hay gente adentro de la casa, lo que le pareció raro, y aparece un señor se presenta y le dice que él es el nuevo propietario, de apellido Briceño, negándose a entregar la llave y que se iba a comunicar con Mireya para que vieran la situación ante lo cual ella viaja desde Santiago, y el señor Briceño le comenta que había rematado esa casa al Banco, y quedó muy descolocada porque ella no había puesto ese terreno donde había construido, jamás lo había hipotecado al banco, era el terreno que estaba al lado que se encontraba una toma de agua el predio hipotecado al Banco. Interrogada, sobre cómo le consta que en este caso la propiedad o el terreno donde se encontraba la casa no pertenecía a lo que el señor Briceño había adquirido durante la subasta, dijo que ella le comentó que no había rematado ese pedazo de ahí, solamente era un terreno que estaba al lado, que era donde había pasto del sitio eriazado que estaba al lado, se encontraba una copa de agua ahí o un estanque de agua.

IV.- Prueba confesional. Que con fecha **07 de febrero del año 2023**, a **folio 63**, se realizó la diligencia de absolución de posiciones, compareciendo el demandado Leopoldo Agustín Briceño Muñoz, quien declaró al tenor del pliego acompañado por la parte demandante



principal. La transcripción de la audiencia consta agregada con fecha 18 de febrero de 2023, en folio 76.

El absolvente declaró que en el año 2017 se remató la propiedad, pagó alrededor con todos los montos como veinte millones más los gastos de los impuestos de Macal y en julio debe haber sido se me remató y dos meses después deben haber llegado los papeles con el conservador de bienes raíces ya inscrito; tiene un hermano en Castro que se había ido como 10 años antes por tanto había ido a Castro le gustó; que vio un aviso que decía se remata terreno con casa y que macal es muy prolijo en el tema y banco estado con los mandatos que tiene yo leí el mandato lo leí todo el expediente completo digamos me di cuenta que si él lo había rematado dos años antes un año antes por juzgado no puedo pensar nada malo y yo actúo de buena fe es decir si esto se está colocando aquí tiene que ser cierto.

Consultado, sobre cómo es efectivo que en el referido Lote e, no existía ninguna casa o construcción realizada al momento de la compra, insistió en que hay tres avisos del Mercurio con una casa y un terreno más casa que terreno ya en la fotos, y luego cuando tuvo los papeles del Conservador de Bienes Raíces le mandó a un maestra para verificar cómo estaba la casa porque le dijeron que estaba en muy malas condiciones y efectivamente cuando llegó le explicó que la casa estaba muy deteriorada había que hacer muchos arreglos y estuvo como dos meses, gastó como 4 millones de pesos en arreglarla. Luego, interrogado sobre cómo es efectivo que en la escritura de compraventa que suscribió con el Banco del Estado, no contemplaba la existencia de una casa habitación, dijo que cuando Macal remata y coloca un aviso de terreno con cosa, supone que todo está en orden. Desconoce si dicha casa pertenece al lote sin denominación y no al Lote E.

Finalmente, en lo pertinente, dijo que cuando fue a la casa hasta siete meses después de que se remató, por tanto todos los antecedentes estaban al día, y por su profesión no puede tener ningún tipo de problema y nunca ha tenido, este es el primer problema que tiene, y lo único que hizo es actuar de buena fe, y cuando llegó allá, con la escritura escrita en el Conservador de Bienes Raíces, eso ya era de su propiedad, la casa se encontró con nada adentro la señora que vivía ahí había vendido todos los muebles que habían adentro, que según lo que le explicó el maestro, no había sido habitada por años, unos cuatro o cinco años, entonces si la casa se la llevo el banco estado por un juicio y después la remata macal con mandato del banco estado que es bastante riguroso, no piensa mal y entró a sus casa con los papeles al día.

V.- Prueba pericial: El 16 de febrero de 2023, a folio 74, a petición de la parte demandante, se realizó audiencia de designación de perito. En aquella oportunidad, se designó a don Ramón Benjamín Ignacio Alarcón Segovia, cédula nacional de identidad N° 16.733.945-k, con especialidad topografía, a fin de que emita el informe solicitado.

El 20 de abril de 2023, a folio 95, rola informe agregado por el perito don Ramón Benjamín Alarcón Segovia. Este informe pericial de seis páginas en principio, indica la visita e



identificación de la propiedad, la ubicación, los antecedentes del predio, análisis del caso, levantamiento topográfico, gabinete, y resultado.

Concluyó el perito en lo pertinente, que según plano número 849 del año 2005 del CBR de Castro, este predio lote E cuenta con 5000 m2 según plano, pero en realidad el terreno cuenta con 10,020 m2, se superpone el plano al levantamiento realizado y dio cuenta que en el lado oeste se cuenta con 125 metros siendo en escritura aparece que debe tener 75 metros: con esto se superpone el plano del lote y podemos definir que en realidad hay dos lotes teniendo como cabida el lote “e” 5020 m2 y el lote sin denominación 5000 m2, y agregó que los deslindes están bien en el lado sur, este y norte, el único que cambia el lado sur dando cabida al lote sin denominación, estando la casa ubicada en el predio en el lote sin denominación, pero el estanque de agua está ubicado en el lote “e”.

SÉPTIMO: Que para acreditar sus alegaciones de defensa a las demandas principal y subsidiaria, la parte demandada ha rendido la siguiente prueba en el juicio.

I.- Prueba instrumental. Que no ha sido objetada, consistente en:

A folio 71, con fecha 15 de febrero del año 2023.

1. Copia de demanda posesoria en causa caratulada “Olmedo-Briceño”, Rol C-2530-2018 del ingreso del Juzgado de Letras en lo Civil de Castro (Folio 1).
2. Copia de contestación a la demanda en causa indicada (Folio 14).
3. Copia de sentencia definitiva, de fecha 12 de Marzo de 2020, en causa indicada (folio 47).
4. Copia de solicitud de certificación de encontrarse firme y ejecutoriada la sentencia definitiva, en causa indicada (Folio 49).
5. Copia de resolución recaída en la solicitud de certificación, en causa indicada (Folio 50).
6. Copia de certificación de encontrarse firme o ejecutoriada la sentencia definitiva, en causa indicada, de fecha 11 de Septiembre de 2020 (Folio 51).
7. Copia de Informe Policial emanado de Brigada de Investigación Criminal Castro, N° 20180372872/02044/834, N° Interno 1226826, de fecha 3 de Julio de 2018, enviado a Fiscalía Local de Castro en causa RUC 1800083285-1, en que se adjunta un Oficio del Conservador de Bienes Raíces de Castro y dos planos de inmueble.
8. Copia de aviso de Macal respecto de venta de propiedades de Banco Estado mediante licitación -remate a efectuarse el 28 de Junio 2017.
9. Copia de adjunto al documento anterior, denominado Camino Estero Los Ángeles Quehui 1.



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

Código: PFWJXXDTLRG

II.- Prueba testimonial. El 14 de febrero del 2023, a folio 70, se realizó la audiencia testimonial de la parte demandada, compareciendo los siguientes testigos, quienes previamente juramentados y legalmente examinados declararon lo siguiente. La transcripción de la audiencia consta agregada con fecha 24 de febrero de 2023, en folio 78.

1.-Rodrigo Eduardo Vergara Basso: administrador de edificio, quien declaró sobre el punto de prueba número cuatro, de la efectividad que el demandado está en posesión del predio que se trata de reivindicar, relató que a don Leopoldo Briceño lo conoce por temas de trabajo, el año 2017 cuando llegó a administrar el edificio, ese año, le hizo el comentario que él había rematado un terreno con casa, para el lado del sector de Castro, Ancud, una de las islas, que lo había hecho por intermedio de Macal, producto de la solicitud de Banco del Estado, él no la fue a ver, sino que la remató, había salido el aviso con una casa en el terreno, él la remató y no fue a verla, se confió en lo que había hecho Macal. Posteriormente pasó el tiempo y conversando le comentó que había mandado gente a arreglar la casa, y había invertido bastante plata en el arreglo, y ya estaba inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Ancud o Castro, que don Leopoldo es una persona seria, actuó de buena fe, y utilizando todos los antecedentes que tenía a mano lo remato, después le comento, que había tenido problema, había llegado una señora diciendo que era dueña del predio y él ya tenía inscrito la propiedad. Repreguntado, agregó que todo esto partió el 2017 cuando llegó al edificio, en adelante.

Contrainterrogado, si vio la publicación respecto del remate de la propiedad que hace mención, contestó que no la vio.

2.- Rodrigo Israel Iturra Becerra: ingeniero comercial, quien al punto de prueba de la efectividad que el demandado, don Leopoldo Briceño está en posesión del predio que se encuentra en litigio, explicó que lo conoce hace un par de años, que es una persona que siempre actúa de buena fe y en su momento conoció esta situación que estaba él adquiriendo una propiedad con una casa en la Isla de Chiloé, a través de Macal el Banco del Estado estaba rematando esta propiedad que contaba con una casa en su interior que le habían comentado que estaba en mal estado, que comenzó a arreglar la casa y de buena fe se fue a la casa, a usarla después de arreglarla y le comenta que sucede una situación, que lo estaban acusando que la propiedad no era suya, y todos conocen que la propiedad es de él.

Contrainterrogado, respondió que le consta lo que relató, porque él se lo comentó y efectivamente, dijo que dentro de su profesión él es una persona que siempre trata de ser intachable, su profesión u oficio lo amerita, él es corredor de propiedades y la comisión de mercado financiero exige que sea una persona intachable, no puede ni siquiera tener dicom. Que cuando él le comentó esta situación y que tenía una carpeta antes que se rematara, que le había entregado maca donde salía esta propiedad, confía en él y cree lo que le estaba contando era así una casa, dentro de una propiedad que él adquirió a través de un remate. Consultado, si vio la publicación o la oferta de remate que está efectuando en su oportunidad o ha visto imágenes de



la propiedad que se remató, o si eventualmente ha estado en lugar de este caso, donde ocurrió los hechos, contestó que no ha estado en el lugar, pero si ha visto fotografías le mostro Leopoldo del lugar.

3.- Lorena del Carmen Alarcón Ugarte: modista, quien al punto de prueba de la efectividad que el demandado está en posesión del predio que actualmente está en disputa, dijo que sí, está en posesión del predio, que hace unos años atrás la llamó y le dice que salió a remate una casa en la isla de Quehui, y si podía averiguar algo de la casa, entonces le envió las fotos, porque esta casa fue rematada por empresa Macal, y una amiga, le contó la historia de la casa, que los dueños anteriores habían sido demandados por alguna situación complicada, y que la “la casa estaba ahí”, y entonces él la remató y le pidió que la fuera a ver, viendo que la casa estaba prácticamente abandonada y evaluar para ver los daños que tenía y poder reparar, se dieron cuenta que había una especie de construcción que estaba sin terminar, tenía mucha humedad, se notaba que no había ido gente en mucho tiempo, ningún vecino se acercó a hablarle ni a preguntarle porque estaban ahí, no había gente que la cuidara, después con el tiempo envió una persona, un maestro para que pudiera reparar la casa, le hicieron muchos arreglos y él tomó posesión de su casa. Repreguntada, agregó que la casa tiene que haber estado por lo menos desocupada hacia unos tres años porque se notaba mucho, por ejemplo, al abrir la puerta la humedad, era evidente, suciedad de abandono.

Contrainterrogada, dijo conocer al señor Leopoldo Briceño, unos 30 años. Interrogada, sobre cómo tuvo acceso a la propiedad, dijo que la casa estaba prácticamente abierto, no tenía llave, no tenía candado, no tenía nada, tenía una ventana que estaba caída, las ventanas, tenía tapas como metálica, como cubre ventanas, una estaba caída. Añadió que no conoce, con exactitud la superficie del terreno que adquirió el señor Leopoldo Briceño. Interrogada, si el terreno se encontraba cercado, dijo que como los cercos de campo, que son del frontis era pastos, maleza, en la parte adelante, que había una puerta o portón, era como portones de campo, palito no más, pero no ha no había una puerta o portón algo como en la ciudad, y el contorno si estaba cercado con alambre púa, de atrás y de los costados.

III. Oficios: Con fecha 27 de febrero de 2023, a folio 81, a petición de la parte demandada, se ofició a Sociedad Comercializadora y de Servicios Macal Limitada, RUT 79546430-1, a fin que informe a este Tribunal, remitiendo los antecedentes que disponga al respecto y se acompañen a los autos, acerca del remate del inmueble rural ubicado en Los Ángeles, isla de Quehui, comuna de Castro, provincia de Chiloé, Décima Región, signado como Lote E en su respectivo plano de subdivisión predial autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero, y que fuera adquirido por compra o remate realizado por don Leopoldo Agustín Briceño Muñoz, RUT 7.980.629-3, al Banco del Estado de Chile, y que fuera gestionado por dicha empresa. El predio en cuestión se encuentra inscrito a Fs. 2397 N° 2185 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2017 y el Rol de Avalúo corresponde al 1161-34 del Servicio de Impuestos Internos de la comuna de Castro.



La institución aludida respondió mediante oficio agregado en folio 89 y rectificado y complementado en folio 91, que con fecha 28 de junio de 2017, por orden de Banco Estado de Chile, Macal subastó la propiedad ya detallada, siendo adjudicada por don Leopoldo Agustín Briceño Muñoz en la suma de 787,59914 Unidades de Fomento, que se pagaron al contado en la forma detallada en la compraventa que acompaña. Con fecha 37 de Julio de 2017, don Leopoldo Agustín Briceño Muñoz suscribió la escritura de compraventa en Santiago, en la notaría de don René Benavente Cash, repertorio número 27.491-2017. Dicha compraventa fue inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro con fecha 25 de Septiembre de 2017, a fojas 2397 Número 2185, según consta en inscripción que se acompaña junto a esta contestación. Las condiciones de la subasta se encuentran detalladas en las bases de licitación remate que quedaron protocolizadas bajo el número 22.955 con fecha 27 de Junio de 2017 en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash. Agregó en folio 91, que confirmado con los registros de la 45 ° Notaría de Santiago el número de protocolizado de las bases que rigieron el remate en el cual fue adjudicado el inmueble que es objeto de este litigio, en donde nos han indicado que dichas bases fueron protocolizadas bajo el número 22995 con fecha 27 de junio de 2017, en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash, y no bajo el número de protocolizado informado en la respuesta que se rectifica. Dichas bases indican las características de la propiedad ofrecida, las que adjunta a su oficio.

A. EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL, DE ACCIÓN PUBLICIANA.

OCTAVO: Que, como cuestión preliminar, es menester señalar que la acción publiciana se encuentra inserta dentro de las normas que regulan la acción reivindicatoria que es la que se concede al dueño de una cosa singular de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

En este contexto, la ley ha previsto la posibilidad de conceder esta acción, con algunas diferencias, a persona distinta del dueño, al señalar el inciso primero del artículo 894 del Código Civil que: “Se concede la misma acción, aunque no se pruebe dominio, al que ha perdido la posesión regular de la cosa, y que se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción”. A su turno, el inciso segundo de dicho precepto señala: “Pero no valdrá ni contra el verdadero dueño ni contra el que posea con igual o mejor derecho”.

NOVENO: De la norma anterior transcrita, se desprende que los requisitos de procedencia de la acción publiciana son: 1º *Que el actor sea poseedor de la cosa;* 2º *Haber perdido la posesión de la cosa;* 3º *La posesión perdida debe ser regular, esto es, que debe proceder de justo título y haberse adquirido de buena fe, y si el título es translaticio de dominio, es también necesaria la tradición, conforme lo establece el artículo 702 del Código Civil;* y, 4º *Haberse hallado en el caso de poder ganar la cosa por prescripción.*

A su vez, es necesario señalar que dada la naturaleza de los presupuestos exigidos, se desprende que éstos deben concurrir copulativamente, toda vez que la ausencia de uno



cualquiera de ellos, produce la ineficacia de los otros para que prospere la acción, como ocurriría, por ejemplo, si se acredita haber perdido posesión de la cosa, más no la calidad de poseedor regular.

DÉCIMO: Que dable es señalar, que el concepto de posesión que dispone nuestro Código Civil se encuentra previsto en el artículo 700, indicando que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. De esta disposición se derivan los elementos de la posesión, consistentes en el corpus y el animus.

UNDÉCIMO: Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 702 del Código Civil, la posesión regular es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; y si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

En este orden de ideas, el artículo 724 del mismo Código, prescribe que si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio. De modo, entonces, que para adquirir la posesión regular de un inmueble se exige como requisito que se haya realizado la tradición de la cosa; y ésta respecto de los inmuebles sólo se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces.

De esta manera, si falta alguno de aquellos requisitos dispuestos en el artículo citado, la posesión es irregular. En efecto, según lo prescrito en el artículo 708 del mismo texto legal, la posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 702.

DUODÉCIMO: Que de lo anterior, fluye que para adquirir la posesión de un bien raíz cuando se trata de un título traslativo de dominio es requisito indispensable la inscripción del mismo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, constituyendo entonces ésta, la adquisición, prueba y garantía de la posesión, esto conforme el conjunto de normas establecidas en los artículos 686, 696, 724, 728, 730, 924 y 2505 del Código Civil.

Así también lo ha manifestado el profesor Víctor Vial, en cuanto expresa que si falta la inscripción, la entrega material que pudiera haber hecho el obligado según un contrato, no lo habilita para adquirir la posesión. La entrega que se hiciera a la persona que, en virtud de la misma, tiene el inmueble en su poder, a lo más constituye un poseedor material, pero no en un poseedor en concepto de la ley, porque el título que justifica dicha posesión -la tradición- no existe desde el momento que se ha practicado la inscripción. En consecuencia, sin inscripción no hay tradición, y sin tradición no hay título posesorio. (Vial del Río, Víctor. La Tradición y la prescripción como modos de adquirir el dominio en el Código Civil Chileno. Año 2009. Tercera edición. Editorial Universidad Católica de Chile.



DÉCIMO TERCERO: Que en el caso de autos, del mérito de los documentos acompañados por la parte demandante, consistentes en sendas copias autorizadas de escrituras públicas de compraventas, en especial de Protocolización de Contrato de compraventa entre Ramón Orlando Torres y Jorge Iván Olmedo de fecha 31 de marzo de 2005, Repertorio N° 978-2005 de la Notaría de don Arcadio Pérez Bórquez, que da cuenta del contrato de compraventa suscrito en Castro, entre las ya referidas partes contratantes, con fecha 10 de enero de 2001, respecto de la compra que al efecto realizó de una propiedad ubicada en Quehui, Los Ángeles, comuna de Castro, Provincia de Chiloé, de una extensión de 5.000 metros cuadrados aproximadamente, el demandante don Jorge Iván Olmedo Figueroa, sobre el inmueble de autos, a que los actores refieren como “sin denominación”, en su libelo, puede concluirse a priori que éste cuenta con el justo título que refiere la ley. Por otro lado, es posible sostener que también concurre la buena fe, toda vez que ésta se presume.

DÉCIMO CUARTO: Que ahora bien, y sin perjuicio de lo asentado precedentemente, los actores en autos no acreditaron el haberse efectuado la inscripción del título que respalda su acción en el registro conservatorio respectivo, por lo tanto, debe entenderse que no hubo tradición. Por consiguiente existe en la especie posesión, aunque irregular.

DÉCIMO QUINTO: Que en consecuencia, atendido que la posesión que detentan los demandantes sobre el inmueble que da cuenta el instrumento agregado, ya referido, consistente en senda copia autorizada de escritura pública de protocolización de Contrato de compraventa entre Ramón Orlando Torres y Jorge Iván Olmedo, de fecha 10 de enero de 2001, obedece al concepto de posesión irregular, por lo que no se da en la especie el requisito esencial que dispone el artículo 894 del Código Civil, esto es, que la posesión perdida debe ser regular, es decir, debe proceder de justo título y haberse adquirido de buena fe, y si el título es translaticio de dominio – como en el caso de autos- es también necesaria la tradición, lo que en la especie no ocurrió; pues por incidir en un inmueble, ésta debe necesariamente realizarse a través de la inscripción en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces respectivo.

En la presente causa, la parte demandante no acompañó prueba que legalmente acredite la posesión regular que alega para sustentar su acción publiciana, así como ningún otro antecedente que dieran cuenta de ello, y siendo necesario que los requisitos que dispone la norma en referencia sean copulativos, faltando uno de ellos, procede, en consecuencia, el rechazo de la demanda según se resolverá, resultando innecesario analizar los restantes requisitos de la acción de marras deducida.

DÉCIMO SEXTO: Que atendido a la falta de prueba idónea y sin la entidad probatoria necesaria para dar por establecido la supuesta posesión regular de los demandantes en la forma legal que lo acredite, y consecuente con ello el mencionado despojo, no otorgando la prueba de la demandante antecedentes relevantes y suficientes que resultaran relevantes para el derecho reclamado, específicamente aquellos referidos a la circunstancia de la posesión regular exclusiva



del demandante, motivo por el cual no merece mayor pronunciamiento aquellos hechos que no han podido ser acreditados de esta forma.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que en cuanto a las excepciones de falta de legitimidad activa y de prescripción de la acción, alegadas por la parte demandada en su escrito de contestación, se omitirá pronunciamiento, atendido el rechazo de la acción formulada por falta de uno de los requisitos intentada.

B. EN CUANTO A LA DEMANDA SUBSIDIARIA, DE ACCIÓN REIVINDICATORIA

DÉCIMO OCTAVO: Que, de conformidad al artículo 889 del Código Civil, la acción reivindicatoria o acción de dominio, *“es la que le corresponde al dueño de una cosa singular, de que no está en su posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.”*

DÉCIMO NOVENO: Que la demandante ha ejercido acción reivindicatoria a cuyo amparo solicita la restitución de bien mueble, esto es, casa habitación de 170 metros cuadrados que es parte integrante del lote sin denominación, ubicado en sector Los Ángeles, Isla de Quehui, comuna de Castro, que se encuentra construida por los actores el año 2006 ubicada en el lote no rematado por el demandado, a ocho metros del límite entre dicho lote que dice le pertenece y de cara al camino público, así como la restitución de todos los frutos civiles y naturales del bien reivindicado, y de los que la demandante hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el bien en su poder, desde el día en que la demandada entró en posesión del bien, hasta el día que lo restituya a las actoras, debiéndosele considerar como poseedora de mala fe para todos los efectos legales, debiendo además indemnizar, de todos los deterioros que haya sufrido el bien cuya reivindicación se solicita, deterioros que provengan de su hecho o culpa.

VIGÉSIMO: Que, tradicionalmente por la doctrina se señalan que son requisitos para la acción reivindicatoria los siguientes: **a)** que el reivindicante sea dueño de la cosa singular y suficientemente singularizada; **b)** que el reivindicante esté privado o destituido de la posesión de ésta y; **c)** que la acción se dirija en contra del poseedor para que éste sea condenado a la restitución de la cosa singular. Que conforme a los requisitos precedentemente mencionados, se señala entonces que la cosa cuya restitución se reclama, debe ser singular, como señala don Luis Claro Solar, al decir que en la reivindicación una de las partes emite una pretensión perfectamente definida e inequívoca a la propiedad de una cosa individualizada, es decir, que se trate de una cosa susceptible de ser reivindicada, mueble o inmueble.

Por consiguiente, de acuerdo a las reglas de la carga de la prueba incumbe al demandante probar los requisitos de su acción.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que en la especie, los actores pretenden en particular, por el petitorio expreso e inequívoco de su demanda, la restitución de la casa habitación construida en el inmueble ubicado en lote sin denominación, ubicado en sector Los Ángeles, Isla de Quehui,



comuna de Castro, es decir, de un bien mueble que por estar adherido permanentemente a un inmueble por naturaleza, se reputa un inmueble por adherencia, conforme lo dispone el artículo 568 del Código Civil.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que entonces, al adherirse una casa a un inmueble por naturaleza, contrariamente a lo señalado por los actores, conforme con principio de accesoriedad y de accesión física, y que la parte demandante principal, no ha logrado acreditar su posesión regular, y en efecto el dominio respecto del bien inmueble al cual adhiere, conforme se razonó a propósito de la acción publiciana promovida en su libelo pretensor, resulta improcedente la reivindicación del inmueble por adherencia que pretende, por lo que la acción promovida en subsidio, no podrá prosperar.

VIGÉSIMO TERCERO: Que asimismo, y conforme lo establece el artículo 648 del Código Civil, resulta igualmente improcedente la restitución de frutos respecto del inmueble por adherencia que se reclama, no procede la restitución de frutos de ninguna especie respecto de los llamados inmuebles por adherencia, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 646, 647 y 648 del Código Civil, puesto que los demandantes no tienen posesión ni dominio sobre ellos.

VIGÉSIMO CUARTO: Que lo anterior, además ha sido posible concluir del mérito de la sentencia dictada en causa Rol C-2530-2018 de este mismo Tribunal, a la fecha firme o ejecutoriada, de juicio seguido entre las mismas partes de autos, conforme el cual se pudo establecer que: *“..., de las propias declaraciones de los demandantes en el libelo interpuesto, se encuentra prístinamente establecido que ninguno de los demandantes se encontraba en posesión del inmueble objeto del presente juicio. Los propios actores declaran que adquirieron la propiedad, sirviéndole como título una compraventa celebrada el 10 de enero de 2001, indicando que el demandante Jorge Iván Olmedo Figueroa vivió en el lugar hasta noviembre de 2012 y que la demandante Mireya Soledad Cataldo Céspedes “(...) se trasladó a trabajar como profesora a Santiago y, dejó su propiedad (...) a cargo de su amiga profesora doña Norma Texia Burgos (...)”.* De todo lo cual, resulta presumiblemente efectivo que desde por lo menos el año 2012 han perdido la posesión respecto del bien, que alegan como de su propiedad, todo lo cual además reiterado en el libelo pretensor, por cuanto nuevamente y de sus propios dichos, relató que previos hechos de los que su marido, también actor en autos, fuere privado de libertad, decidió irse a vivir a Santiago en el año 2012.

VIGÉSIMO QUINTO: Que en consecuencia, careciendo la demandante de la calidad de dueña y poseedora de la especie cuya reivindicación solicita, en los términos dispuestos por el artículo 700 Código Civil, la demanda no podrá prosperar, puesto que la parte demandante principal, no tiene posesión ni dominio sobre el bien inmueble por adherencia cuya restitución solicita.

C. EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL, DE PRESCRIPCIÓN



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

Código: PFWJXXDTLRG

ADQUISITIVA

VIGÉSIMO SEXTO: Que la parte demandante reconvenional, promovió demanda de prescripción adquisitiva respecto del bien que indica, para el caso que sea considerado mueble, sin perjuicio, de que considera que la casa por la cual su contraria dedujo acción reivindicatoria es un inmueble por adherencia, según el artículo 568 del Código Civil. Al efecto, afirmó que dicho bien es susceptible de prescripción adquisitiva a favor del demandado, quien cumple con los requisitos de posesión y transcurso del tiempo, ya que tiene la posesión de la casa, haciendo uso de ella y efectuándole múltiples reparaciones y mantenciones, desde que remató el predio y posteriormente se inscribió a su favor, y en tal sentido, agregó que en sentencia de 12 de marzo de 2020, en causa Rol C-2530-2018 se declaró la situación posesoria del predio y la casa en cuestión; y que para efectos del plazo el comento de la posesión, deviene de la inscripción del remate a fojas 2397, Número 2185 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Castro del año 2017, que se realizó el 25 de septiembre del 2017.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que entonces, habiéndose deducido acción reconvenional de prescripción adquisitiva, bajo el supuesto de considerarse la casa habitación como bien mueble, y conforme lo asentado en los motivos precedentes a propósito de la acción reivindicatoria, en especial de lo resuelto en el considerando vigésimo y siguientes, conforme los cuales ya se razonó sobre la naturaleza jurídica inmueble del bien objeto de la acción reivindicatoria promovida, argumentos que se dan por reproducidos por razones de economía procesal, eso por un lado, resultan motivo suficiente para rechazar la acción reconvenional intentada.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, sin perjuicio, respecto a la demanda de prescripción adquisitiva, cabe establecer, que atendido lo dispuesto en los artículos 670, 686, 724, 924 y 1801 inciso 2º del Código Civil, la tradición de los bienes inmuebles se efectúa con la inscripción del título, en este caso la no objetada copia Protocolización repertorio N°978-2005, respecto de propiedad objeto del juicio de las acciones principales, al no encontrarse ésta debidamente inscrita en el registro competente, a nombre de los demandados reconvenionales, y siendo la inscripción la prueba de la posesión de los derechos inscritos, igualmente se rechazará la demanda deducida en forma reconvenional, por no concurrir el elemento de la posesión del bien inmueble en los demandados reconvenionales, requisito necesario para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

VIGÉSIMO NOVENO: Que el resto de la prueba rendida en la causa, especialmente la demás prueba documental acompañada, confesional y testimonial de las partes que no han sido pormenorizadas en su análisis, resultan ser redundantes a la luz de los hechos controvertidos en la causa, y su contenido, en nada altera las conclusiones a las que ya ha arribado el tribunal, del análisis de la prueba que sí resultaba pertinente, debido a que era el actor principal quien debía probar la posesión regular como requisito *sine quanon*, para que su acción principal y en subsidio intentadas pudiesen prosperar, lo que no efectuó, siendo inoficioso estudiar las pruebas



que se referían a la posesión de la casa en poder del demandado, como fuere para el caso la pericia realizada por don Ramón Benjamín Alarcón Segovia, pues para el caso la inscripción de dominio ante el Conservador de Bienes Raíces competente, era la única prueba que hubiera sido útil para los fines pretendidos, la que no consta.

Finalmente, la absolución de posiciones provocada por la parte demandante principal, no permitieron confesiones de hechos que fueren pertinentes y sustanciales para el conflicto jurídico entre las partes, a razón de la acción pretendida por el actor, y más bien dio cuenta de la posesión material que no desconoce el demandado principal de la casa cuya reivindicación se pretendía.

Y teniendo presente además, lo dispuesto en los artículos 582, 700, 702 706, 724, 889, 894, 915, 925 1546, 1681, 1682, 1683, 1698, 1700, 1702, 1703, 1703, 1713, 1801 inciso segundo y demás pertinentes del Código Civil; artículos 254 y siguientes, 384 y 426 del Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

I.- Que **SE RECHAZA**, la demanda de acción publiciana del artículo 894 del Código Civil, interpuesta por doña **Mireya Soledad Cataldo Céspedes** y don **Jorge Iván Olmedo Figueroa**, en contra del demandado **Leopoldo Agustín Briceño Muñoz**, todos ya individualizados.

II.- Que **SE RECHAZA**, la demanda en subsidio de acción reivindicatoria, interpuesta por doña **Mireya Soledad Cataldo Céspedes** y don **Jorge Iván Olmedo Figueroa**, en contra del demandado **Leopoldo Agustín Briceño Muñoz**, todos ya individualizados.

III.- Que **SE RECHAZA**, la demanda reconvenional de prescripción adquisitiva, interpuesta por el abogado Juan Carlos Torres Ampuero en representación del demandante reconvenional **Leopoldo Agustín Briceño Muñoz**, en contra de los demandados **Mireya Soledad Cataldo Céspedes** y don **Jorge Iván Olmedo Figueroa**, todos ya individualizados.

IV.- Que no se condena en costas a los demandantes principales, al no haber sido totalmente vencidos, atendido el rechazo de la acción reconvenional de prescripción adquisitiva.

Regístrese, notifíquese y archívese oportunamente.

Pronunciada por don JORGE ANDRÉS IBARROLA ÁVILA, Juez Suplente del Juzgado de Letras de Castro.

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



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

Código: PFWJXXDTRLG

