

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de La Ligua
CAUSA ROL : C-1319-2020
CARATULADO : INMOBILIARIA ZAPALLAR UNO SPA/SILVA

La Ligua, once de octubre de dos mil veintitrés.

VISTOS:

Que, en Folio 01, comparece Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 77.060.924-0 representada legalmente por don Arturo Emilio Ready Salamé, cédula nacional de identidad N° 7.623.163-K, ambos domiciliados en Avenida José Alcalde Délano N° 10.545, oficina 310, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana.

Presenta demanda en contra de don Benjamín Silva Valdés, cédula nacional de identidad N° 7.037.859-0, domiciliado en Avenida San Josemaría Escrivá de Balaguer N° 9.205, departamento N° 901 A, Edificio Sur, comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

Luego de la etapa de discusión, en Folio 35, consta realización de audiencia de conciliación, la que no se alcanza.

Por resoluciones que constan en Folio 36 y Folio 50, se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

En Folio 36 se suspende el término probatorio con motivo del estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública, reanudándose el mismo a contar de lo ordenado en Folio 56.

Por resolución de Folio 281 se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

En cuanto a las objeciones de documentos

PRIMERO: Que, en Folio 110, la parte demandante realiza una serie de observaciones y objeciones en torno a los documentos acompañados por la parte demandada en presentaciones de Folios 80, 81, 83, 85, 88, y 91.

Respecto de los documentos acompañados a Folio 80, objeta los documentos acompañados bajo los números 2, 3 y 4, por falta de integridad toda vez que la calidad de los documentos acompañados “hace imposible para esta parte conocer el contenido de las inscripciones que se agregan, cuestión que claramente afecta nuestra posibilidad de defensa ya que es imposible para esta parte conocer el contenido de los mismos, y, por lo tanto, carecen de todo valor probatorio”.

En torno a los documentos acompañados en Folio 81, expresa que “vengo en objetar los documentos acompañados bajo los números 1, 3, 5, 6, y 7 por falta



de integridad toda vez que la calidad de los documentos acompañados hace imposible para esta parte conocer el contenido de las inscripciones que se agregan, cuestión que claramente afecta nuestra posibilidad de defensa ya que es imposible para esta parte conocer el contenido de los mismos, y, por lo tanto, carecen de todo valor probatorio”.

A su turno, la demandante objeta el documento acompañado con el número 8 por falta de integridad ya que sólo se acompañó una de las 3 carillas que compondrían dicho documento según señala el certificado acompañado por la contraria, por lo tanto, carece de todo valor probatorio.

Respecto de los documentos acompañados en Folio 85, hace presente lo siguiente respecto de los documentos acompañados bajo los números 12 y 13: “El documento acompañado bajo el número 12 corresponde al certificado de dominio vigente respecto de la inscripción de fojas 181 N°209 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, correspondiente al año 1980. Este documento ha sido acompañado por ambas partes, y en el figuran una serie de anotaciones marginales. Una de dichas inscripciones, precisamente se refiere al “Área Verde del Morro”, respecto de la cual, el demandado acompañó el plano que originalmente se había archivado junto a la escritura pública en virtud de la cual la sucesión Ossandón cedió algunos inmuebles a la Ilustre Municipalidad de Zapallar, omitiendo convenientemente acompañar el plano que se adjuntó a la escritura pública de fecha 2 de agosto de 1989 en virtud de la cual se da cuenta de la modificación del Plano Regulador de la comuna de Zapallar y en consecuencia se modificó el área verde donada a dicho municipio. Sin embargo, el documento acompañado con el número 13 del escrito de folio 85 que consiste en un certificado emitido por doña Marcela Pía Tavolari Oliveros, señala que al revisar la matriz que se tuvo a la vista pudo constatar que la escritura pública de fecha 31 de julio de 1979 esta se encontraría vigente, sin que exista constancia de haber sido modificada, rectificadas ni resciliadas en ninguna de sus partes. Así las cosas, evidentemente la contraria pretende confundir a S.S. otorgándole plena vigencia a la escritura pública de fecha 31 de julio de 1979 en circunstancias que tanto a esta parte como al demandado le constan que dicha circunstancia no es efectiva pues ambas partes han acompañado la copia de la inscripción de fojas 181 N°209 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, correspondiente al año 1980 en virtud de la cual se inscribió la escritura pública de fecha 31 de julio de 1979 así como las anotaciones marginales que modifican la superficie y deslindes del área verde cedida a la Municipalidad de Zapallar”.



Adicionalmente, respecto de los documentos acompañados en Folio 88, indica: “Vengo en objetar por falsedad el documento acompañado bajo el número 1 denominado “Informe Pericial Y Planimétrico, acción reivindicatoria, causa rol C-1319-2020” elaborado por el arquitecto, Sr. José Ignacio Cañas Estévez suscrito ante la Notario Público Soledad Pérez Vega, con fecha 5 de enero de 2022”. Fundo la objeción del documento en que tan sólo las primeras 28 páginas fueron firmadas ante Notario. Sin embargo, el documento está compuesto por 39 páginas, y desde la página 29 se agrega un supuesto anexo al informe, que no tiene firma alguna, fecha cierta, ni mucho menos fue suscrito ante el ministro de fe señalado por la contraria. Lo anterior no es baladí, ya que al margen del -exiguo- valor probatorio que el documento acompañado por la contraria pudiese llegar a tener, y respecto del cual nos haremos cargo en la oportunidad procesal correspondiente, lo cierto es que la contraria pretende otorgarle la certeza respecto de la fecha y autoría de un instrumento firmado ante ministro de fe a un anexo que no sólo no se encuentra firmado, sino que no fue autorizado ante notario, como convenientemente señala el demandado al incorporarlo. En subsidio de lo anterior, objeto el referido documento por falta de integridad sobre la base de las mismas consideraciones, las que por razones de economía procesal solicito se tengan por íntegramente reproducidas respecto de esta objeción. Por otra parte, objeto el documento acompañado con el número 2 por falsedad toda vez que se trata de un documento que no está firmado por nadie ni contiene fecha cierta. Tampoco se han acompañado los certificados de título u otros antecedentes que pudiesen dotar de veracidad las aptitudes y antecedentes laborales a los que dicho documento hace mención. Asimismo, objeto el documento acompañado con el número 3 por falsedad toda vez que no nos consta que dicha “presentación” haya sido efectivamente elaborada por Transsa Consultores Inmobiliarios SpA, no contiene fecha ni firma alguna; por lo tanto, su autoría es absolutamente desconocida para esta parte”.

Por otra parte, en torno a los documentos acompañados en Folio 9, señala “vengo en objetar por falsedad los documentos acompañados con los números 3 y 5, toda vez que no nos consta que dichos documentos hayan sido efectivamente suscritos por doña Eugenia Del Villar Valenzuela, ni mucho menos la fecha en que se habría suscrito ese documento. A mayor abundamiento, hay una clara discrepancia entre la firma estampada en un y otro documento. En efecto, el documento acompañado con el número 3 es la siguiente: Mientras que el documento acompañado con el número 5, es la que se inserta a continuación: A su turno, objeto el documento acompañado con el número 12 por falsedad ya que no consta que el plano acompañado haya sido efectivamente “aprobado por el



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

Código: XXPGXXCFNNN

Permiso de Obra Menor N°5636, de 2017, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Zapallar”. En efecto, si bien el referido plano tiene un timbre de la Municipalidad de Zapallar, dicho timbre no contiene fecha, ni mucho menos el número del permiso en virtud del cual se habría supuestamente acompañado” (*sic*).

Por resolución de Folio 126, se deja su resolución para definitiva.

SEGUNDO: Que, a su turno, la parte demandante, en Folio 117, realiza una serie de observaciones y objeciones respecto de los documentos acompañados por el demandado en Folios 100 y 103, que corresponden a los signados con los números 2 y 15 de las presentaciones de Folios 81 y 85, respectivamente.

Respecto del documento acompañado en folio 100, expresa “vengo en objetar este documento por falsedad toda vez que ha sido agregado de la forma que sigue “Copia del plano regulador comunal de Zapallar, aprobado por el decreto supremo N°98 de 1975”. Sin embargo, y al margen de que al singularizar el documento ni siquiera se señala que autoridad administrativa habría supuestamente dictado el decreto supremo en virtud del cual se habría aprobado el plano, lo cierto es que al revisar en detalle -y con esfuerzo- el documento acompañado por la contraria queda de manifiesto que es un plano firmado en 1976 y no 1975, como erradamente consigna la contraria. Así lo cierto es que no se ha acompañado el documento que la contraria dice haber acompañado sino uno diverso, de lo que se sigue que este sea falso”.

Respecto de los documentos acompañados en Folio 103, indica “Vengo en objetar el documento acompañado por la contraria, por falta de integridad, toda vez que la calidad del documento acompañado hace imposible para esta parte conocer el contenido de la inscripción que se agregó”.

Por resolución de Folio 125 se deja su resolución para definitiva.

TERCERO: Que, luego de una atenta revisión de los argumentos vertidos por la parte demandante, como necesaria consecuencia del tenor de los fundamentos esgrimidos, las incidencias serán íntegramente rechazadas en lo resolutivo.

Además de consignar la parte demandante que objeta documentos acompañados por la misma parte demandante, sus argumentos no permiten excluir del proceso los documentos aportados por su contraria, que corresponde a la parte demandada y no demandante.

Debe recordarse que una adecuada comprensión de este instituto de la objeción documental obliga a la parte que impugna algún instrumento acompañado por su contraria a argumentar en torno a los elementos que conducirían a calificar un documento de falta de integridad o de falso.



Dicho en otros términos, el incidentista detenta la carga procesal de invocar hechos determinados que sean aptos para estimar que el respectivo documento adolece, ya sea de falta de integridad, o de falsedad, en su caso.

Se aprecia que en este caso, la parte demandante se ha limitado a formular conjeturas en torno a los documentos, particularmente acerca de una eventual falta de integridad o falsedad de los mismos, sin que haya argumentado en términos de explicitar los motivos por los cuales tales instrumentos detentarían tales calidades.

Lo que en rigor ha realizado la parte demandante es alegar en torno a la aptitud (o la falta de ella) de los antecedentes documentales para sostener las teorías defendidas por las partes en este proceso, pero en ningún caso ha formulado un razonamiento aceptable en términos de lo que exige el instituto de la objeción documental.

En cuanto a las tachas

CUARTO: Que la parte demandada formula tacha respecto de la testigo presentada en juicio en Folio 215 por la parte demandante, doña María del Pilar Montt Letelier.

Invoca la causal del numeral primero del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. Funda la impugnación en la circunstancia de que la testigo es prima de don Pedro Letelier Court, quien es socio de la Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, conforme a la escritura de constitución de la sociedad.

QUINTO: Que la tacha será íntegramente desestimada.

El numeral primero del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil impide declarar como testigos a “el cónyuge y los parientes legítimos hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de la parte que los presenta como testigos”.

Conforme a una adecuada interpretación de la causal esgrimida, tratándose la parte demandante de una persona jurídica, no es predicable a su respecto la existencia de cónyuge o parientes, razón suficiente para que se constate que la tacha formulada carece de sustento jurídico, razón por la cual será desestimada en lo resolutivo.

SEXTO: Que la parte demandada formula tacha respecto del testigo don Juan Pablo Vásquez Palau, presentado en juicio por la parte demandante en Folio 215.

Esgrime la causal del numeral sexto del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil fundado en la circunstancia de que el testigo manifestó que le gustaría que su cliente, la parte demandante Inmobiliaria Zapallar Uno SpA ganara este juicio.



SÉPTIMO: Que esta tacha será totalmente desestimada.

La causal del numeral sexto del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil impide que declaren en juicio “los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto”.

Se ha definido el interés requerido por la causal en comento que aquél sea de contenido pecuniario.

En ninguna de sus respuestas, el testigo manifestó que tenga algún interés pecuniario, ni directo ni indirecto, en el pleito que responde a una acción reivindicatoria y de indemnización de perjuicios.

La parte demandada ha realizado una conjetura en términos de que una opinión del testigo en torno al resultado, le pueda reportar (supuestamente) algún beneficio de tipo pecuniario, inferencia que es absolutamente ajena a los dichos expresados por el testigo.

Por esta razón, la tacha será íntegramente desestimada en lo resolutive.

En cuanto al fondo:

OCTAVO: Que, en Folio 01, Inmobiliaria Zapallar Uno SpA ejerce acción reivindicatoria en contra de don Benjamín Silva Valdés.

Afirma la actora que adquirió un inmueble en virtud de contrato de compraventa celebrado con Inversiones e Inmobiliaria Portofino Limitada, según escritura de fecha 4 de noviembre del año 2019, otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, inscrito a fojas 3.020 vuelta, número 3.371 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año 2019.

Solicita a esta magistratura que se declare que la sociedad Inmobiliaria Zapallar Uno SpA es la única y exclusiva dueña del retazo de terreno del inmueble de mayor cabida ubicado en Calle Enero Ovalle N° 717, comuna de Zapallar, localidad de Petorca, Quinta Región de Valparaíso.

El retazo disputado, según indica, corresponde a un polígono de forma rectangular, que se encuentra en el deslinde norte del inmueble de su propiedad, específicamente a los 9,52 metros de Este a Oeste, y que tiene una superficie total de 64,12 metros cuadrados, cuyo perímetro tiene las siguientes dimensiones: Norte: 10,82 metros; Este: 5,21 metros; Sur: 10,73 metros; y Oeste: 6,65 metros.

Además, pide se ordene al demandado restituir a la sociedad Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, el retazo de terreno singularizado precedentemente, e indemnizar a la sociedad Inmobiliaria Zapallar Uno SpA por los deterioros que haya sufrido el retazo de terreno objeto de este juicio, por su hecho o culpa.



Adicionalmente, solicita se ordene al demandado restituir a la sociedad Inmobiliaria Zapallar Uno SpA frutos naturales y civiles.

Explica que, producto del actuar injustificado del demandado, el Inmueble de su propiedad cuya superficie –conforme a los títulos– es de 992 metros cuadrados aproximadamente; en la práctica se ha visto reducido a 927,88 metros cuadrados aproximadamente, por la ocupación ilegítima que el demandado ostenta sobre el retazo disputado.

Sostiene que el demandado, presumiblemente amparado en el hecho de que el título conforme al cual posee el inmueble colindante no señala el metraje de sus deslindes, decidió en forma unilateral mover el cierro de demarcación e incluso emplazar una construcción de menor entidad al interior del retazo disputado, sin contar con su autorización.

En su calidad de dueña y poseedora inscrita del bien raíz cuya restitución se solicita, sostiene que se encuentra privada de la posesión del inmueble que se pretende reivindicar, sin contraprestación alguna, lo que implica a todas luces un enriquecimiento sin causa por parte del demandado.

Asegura que el demandado se mantiene de facto en posesión material de dicha porción de terreno, negándose a restituirlo.

NOVENO: Que en su contestación de Folio 10, don Benjamín Silva Valdés, pide el íntegro rechazo de la demanda.

Indica que el inmueble de su propiedad nunca ha colindado por el sur con el deslinde norte de la demandante.

Por el contrario, afirma que colinda por el sur con un terreno de la Ilustre Municipalidad de Zapallar.

Sostiene que la sociedad demandante jamás podría ser dueña de un terreno que se emplace en el deslinde sur de su terreno y, por lo tanto, no puede reivindicar un retazo de terreno del que no es dueña.

Señala que ha poseído tranquila e ininterrumpidamente en toda su extensión la propiedad raíz emplazada en calle Januario Ovalle N° 721, de la comuna de Zapallar desde que la adquirió el año 2007 y que se encuentra inscrita a fojas 1035V N° 1317 del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, cuyo contenido es el siguiente: “(...) BENJAMÍN SILVA VALDES (...) es dueño del sitio y casa de Calle Januario Ovalle sin número, hoy número setecientos veintiuno, del Balneario y Comuna de Zapallar, Provincia de Petorca, que deslinda, al Norte: con calle Januario Ovalle; al Sur: Sucesión Ossandón; al Oriente: con don Benito Del Villar; al Poniente: con don Guillermo Guzmán (...)”.



Menciona que los anteriores dueños de su inmueble, a su vez, ejercieron su derecho de dominio sobre aquél en los mismos términos que lo hace actualmente el demandado.

Acusa que la demanda carece de antecedentes de hecho. Agrega que no existe alguna mención -mucho menos detallada o específica- acerca de las características particulares de los inmuebles a los que se refiere.

Menciona que los antecedentes de hecho expresados por la demandante de ninguna manera permiten dilucidar en qué consistiría su supuesto actuar ilegal ni por qué razón estaría en posesión de algún retazo de una propiedad cuyas características no conoce.

Expone en torno a la historia de los inmuebles, comenzando por el año 1883 y la primera inscripción del denominado Fundo o Hacienda Cachagua, el cual fue adjudicado al Sr. Olegario Ovalle, según inscripción de fojas 8 N° 29, del Registro de Propiedad de 1883, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua.

Informa que desde el año 2007, así como sus antecesores en el dominio, ha poseído tranquila e ininterrumpidamente el inmueble emplazado en calle Januario Ovalle N° 721, de la comuna de Zapallar, citando al efecto las inscripciones correspondientes.

Asegura que sus deslindes no se han modificado desde el año 1941.

Reafirma que ninguna inscripción da cuenta de que por el deslinde sur el inmueble deslindaría con el inmueble de la demandante o sus antecesores en el dominio.

Concluye, a partir de la historia de la propiedad raíz, que ha deslindado al sur desde un inicio con terrenos de don Luis de Porto Seguro y de la señora Carlota Ovalle, luego Sociedad Balneario Zapallar y finalmente con don Carlos Ossandón o la Sucesión Ossandón, sucesión que el año 1979, según consta de la escritura pública de fecha 31 de julio de 1979 otorgada ante el Notario de Valparaíso Sr. Alfonso Sangüeza, en lo que importa, la sucesión Carlos Ossandón Guzmán y la sucesión de Luz Vicuña de Ossandón cedió a la Ilustre Municipalidad de Zapallar la denominada "Área Verde El Morro"¹⁵.

Dicha cesión de terrenos se encuentra inscrita a fojas 181 N° 209 del Registro de Propiedad del año 1980 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, y señala, también en lo que interesa, que la Ilustre Municipalidad de Zapallar es dueña de los inmuebles que se individualizan, entre estos, el correspondiente al Área Verde El Morro, respecto del cual se consigna lo siguiente:

"f) ÁREA VERDE EL MORRO, deslinda: al Norte: con propiedad de don Raúl Montt; al Sur: con resto de la propiedad de las sucesiones Carlos Ossandón



Guzmán y Luz Vicuña de Ossandón; al Oriente, con diversos propietarios y Sector Población Obrera; y al Poniente, con propiedad del señor Raúl Montt y terrenos urbanos de propiedad de las Sucesiones de don Carlos Ossandón Guzmán y Luz Vicuña de Ossandón. -Figura en el plano que se archivó con el número sesenta y ocho al final del Registro y año antes indicados.- Asimismo está demarcada como área verde en el plano regulador de Zapallar aprobado por Decreto Supremo número noventa y ocho”.

Conforme a la inscripción del Área Verde, el terreno cedido está demarcado como área verde en el plano regulador de Zapallar aprobado por el Decreto Supremo N° 98, de 1976.

Reafirma que el terreno que se emplaza en el deslinde sur de su propiedad es un inmueble municipal y que coincide con el plano del Plan Regulador de la comuna de Zapallar que le asigna el uso de suelo área verde.

Asegura que la escritura pública de 31 de julio de 1979 por la que se cedieron los inmuebles aludidos a la Ilustre Municipalidad de Zapallar, al 9 de octubre de 2020, se encuentra vigente, no habiendo constancia de existir anotación marginal alguna, de haber sido modificada, rectificadas ni resciliadas en ninguna de sus partes.

En definitiva, sostiene que el terreno de su propiedad deslinda por el sur con un inmueble municipal y que ninguno de los antecedentes incluye o grafica la propiedad de la demandante.

Señala que, a través de un procedimiento voluntario, por resolución de este mismo Juzgado de Letras de La Ligua, de fecha 11 de enero de 2006, ampliada en febrero de 2006, pronunciamientos emitidos en causa Rol 11.714-2004, caratulada “Díaz Henríquez, Alejandro Walter”, fueron modificados y/o alterados los deslindes del terreno de la demandante.

Se ordenó rectificar la inscripción del centro en el sentido que la ubicación del inmueble es Calle Januario Ovalle, y no Calle Vicuña Mackenna, como erróneamente se expresó.- Asimismo, que los deslindes y medidas de dicha propiedad son los siguientes: Al Norte, en 31 mts, con el comprador, Otto Schrader Kruger, hoy sucesión Jorge Aldunate Errazuriz y sucesión Benito del Villar, al sur, en 32 mts, con el vendedor, antes Sociedad Balneario Zapallar, hoy Propiedad de sucesión Ossandón (Estanques de Agua Municipales); al Oriente, en 32 mts con el vendedor, antes Balneario Zapallar hoy propiedad de don Raúl Montt Balmaceda, y al Poniente, en 32 mts, con el vendedor, antes Balneario Zapallar, hoy sucesión Ossandón (Quebrada Honda), según escritura extendida ante el Notario de Santiago doña Linda Scarlett Bosch Jiménez, el 07 de Julio de



2004.- Documentos que se archivan al final del presente Registro con los N° 150 y 151”.

Acusa que en la causa Rol. N° V-11.714-2004, el solicitante, además de no notificar a los propietarios de los predios vecinos, pudo plantear su solicitud en los términos que le convenían y presentar la prueba que sólo beneficiaba su solicitud, obteniendo un “beneficio” que claramente afecta a terceros.

Concluye que no se cumple ninguno de los presupuestos necesarios para que Inmobiliaria Zapallar Uno SpA se encuentre habilitada legalmente para intentar una acción reivindicatoria, ya que la cosa singular que se pretende reivindicar no está perfectamente singularizada; Inmobiliaria Zapallar Uno SpA no es dueña de los terrenos que se emplazan en el deslinde sur de la propiedad de mi representado -que son de propiedad de la Ilustre Municipalidad de Zapallar- y don Benjamín Silva Valdés es dueño del inmueble que se pretende reivindicar, sin que, por lo demás, la sentencia obtenida en la referida gestión voluntaria pueda afectar sus derechos o de la Ilustre Municipalidad de Zapallar.

DÉCIMO: Que, al replicar en Folio 12, la Inmobiliaria Zapallar Uno SpA asevera que la inscripción de dominio del demandado es vaga e imprecisa, y en ningún caso se puede explicar por sí misma.

En cambio, afirma que su inscripción cuenta con deslindes claros y específicos, acreditables y extrapolables a la realidad.

Destaca que entre el inmueble de su propiedad y el inmueble de propiedad del demandado existe un accidente geográfico, que es respetado por los otros predios colindantes en el deslinde norte del Inmueble del demandante, pero no por el señor Silva, quien habría desplazado los cercos.

Respecto de la escritura de rectificación, explica que su objetivo principal era corregir un error en la singularización de la calle la cual se encuentra emplazado el Inmueble, respetando en todo momento los deslindes especiales detallados en los títulos previos, y en ningún caso, ampliando o modificando los deslindes de la propiedad de la demandante, como erradamente sostiene el demandado.

Afirma que la gestión voluntaria promovida por uno de los antecesores en dominio de la demandante no tuvo por objeto alterar la cabida del inmueble ni el metraje de sus deslindes específicos, sino corregir un error evidente en cuanto a la singularización de la calle en la cual éste se encuentra emplazado, la que hasta antes de la referida rectificación, se indicaba erróneamente como ubicado en calle Vicuña Mackenna.



Sostiene que la sentencia que acogió la solicitud y ordenó realizar las inscripciones marginales correspondientes en ningún caso vulneró derechos de alguno de los propietarios del predio colindante.

Señala que ni el deslinde norte, ni ningún otro, fue modificado en su metraje.

UNDÉCIMO: Que, al duplicar en Folio 14, don Benjamín Silva Valdés, acusa que la parte demandante, recién en su escrito de réplica informa sobre la singularización, ubicación y deslindes del terreno del demandante, así como de la porción que pretende reivindicar, cuestiones que debieron especificarse en la demanda.

Advierte que en la escritura de rectificación, si bien no se modificó el metraje de los deslindes, sí se cambió la descripción de éstos, por lo tanto, no existe justificación para que la demandante señale que jamás se modificaron los deslindes especiales del inmueble.

Reitera que el inmueble de su propiedad ha mantenido sus deslindes originales desde el año 1941 y éstos jamás han sido modificados.

Asegura que los cercos existentes actualmente están en el mismo lugar en que estaban al momento de la compra.

DÉCIMO SEGUNDO: Que se frustró llamado a conciliación.

DÉCIMO TERCERO: Que se recibió la causa a prueba y se fijaron los siguientes hechos substanciales, pertinentes y controvertidos:

1.- Efectividad que el actor, Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, es dueña de la cosa singular que se pretende reivindicar.

2.- Determinación de la cosa singular que se reivindica.

3.- Efectividad de ejercer la parte demandada, don Benjamín Silva Valdés, actos que privan a la demandante de la posesión material de un retazo de terreno que se ampara con su dominio. Hechos que lo constituyen y extensión del retazo de terreno afectado por dichos actos materiales. En su caso, data de construcción o emplazamiento de los cercos o estructuras que dividen materialmente las propiedades de las partes.

4.- Efectividad de que la parte demandada de don Benjamín Silva Valdés se encuentra en posesión material del retazo de terreno disputado. Hechos y circunstancias.

5.- Frutos generados por la cosa singular que se pretende reivindicar. Naturaleza y monto.

6.- Efectividad que la cosa que se pretende reivindicar ha sufrido deterioros imputables a la parte demandada.



7.- Efectividad que la propiedad de don Benjamín Silva Valdés, colinda con un tercero, Ilustre Municipalidad de Zapallar, en el deslinde sur. En su caso, efectividad que la propiedad de la parte demandante, Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, y la propiedad del demandado, Benjamín Silva Valdés, son colindantes en la porción del terreno disputado.

8.- En su caso, efectividad de haberse realizado por la parte demandante, Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, o su antecesor en el dominio, rectificación de deslindes en procedimiento voluntario y antecedentes del mismo seguidos en causa Rol N° 11.714-2004.

9.- En su caso, efectividad de existir superposición de inscripciones entre el predio de dominio de la parte demandante, Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, y el predio de dominio de la parte demandada, don Benjamín Silva Valdés, o en su defecto, con el predio de dominio del tercero, Ilustre Municipalidad de Zapallar. Antecedentes de hecho que generan la referida situación.

10.- Efectividad que el demandado, don Benjamín Silva Valdés ha actuado de mala fe. Hechos y circunstancias.

DÉCIMO CUARTO: Que la parte demandante rinde las siguientes probanzas:

En Folio 01 acompaña certificado de dominio del inmueble de propiedad de Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, inscrito a fojas 3.020 vuelta, número 3.371 en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Liga correspondiente al año 2019; certificado de dominio del inmueble de propiedad de don Benjamín Silva Valdés, inscrito a fojas 1.035 vuelta, número 1.317 en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Liga correspondiente al año 2007; plano Topográfico, realizado y suscrito por el Topógrafo don Pablo Velásquez Lobos, y escritura pública de fecha 9 de agosto de 2019, en que consta la personería de don Arturo Emilio Ready para representar a Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

En Folio 104 acompaña Copia Autorizada de inscripción de fojas 3020 vuelta N°3371 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de La Liga; Certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces de La Liga con fecha 5 de enero del año 2022 respecto de la inscripción que rola a fojas 3020 vuelta N°3371 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Liga correspondiente al año 2019; Copia Autorizada de inscripción de fojas 207 N°282 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de La Liga; Copia Autorizada de inscripción de fojas 972 N°1246



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

Código: XXPGXXCFNNN

correspondiente al Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia Autorizada de inscripción de fojas 741 vuelta N°919 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2000 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia Autorizada de inscripción de fojas 309 N°352 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia Autorizada de Escritura Pública otorgada por la Comunidad Gutierrez Benavente y don Alejandro Walter Díaz Manríquez, en la Notaría de Santiago de doña Linda Scarlett Bosch Jiménez, con fecha 7 de julio de 2004, anotada bajo el número 3059-2004 de su repertorio; Copia Autorizada de inscripción de fojas 103 N°137 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1941 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia Simple de inscripción de fojas 50 N°85 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1933 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia del Ebook de la causa Rol V-11714-2004 seguida ante este Tribunal; Copia Autorizada de inscripción de fojas 181 N°209 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1980 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia Autorizada del plano agregado al final del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año 1979 bajo el N°78; Copia Autorizada de la escritura pública otorgada por la Ilustre Municipalidad de Zapallar y don Carlos Ossandón Vicuña y otros, ante la Notario Público y Conservador de Bienes Raíces de La Ligua doña Alina Morales Tortora, con fecha 2 de agosto de 1989, anotada bajo el número 756 de su repertorio; Copia simple del plano agregado bajo el número 400 del Registro de Documentos de la Notaría del Notario Interino don Mauricio Rojas Escudero, correspondiente al bimestre de 1989 protocolizado junto con la escritura acompañada en el número anterior; Certificado de Avalúo Fiscal respecto de la propiedad Rol de Avalúo N°34-14, ubicada en calle Januario Ovalle N°717, comuna de Zapallar, de fecha 11 de febrero de 2020; Copia simple de Certificado de Informaciones Previas emitido por la Ilustre Municipalidad de Zapallar respecto del inmueble ubicado en calle Januario Ovalle N°717 de dicha comuna, Rol de Avalúo Fiscal N° 34-14, de fecha 25 de noviembre de 2019; Copia Autorizada de la inscripción de fojas 487 vuelta N°335, correspondiente al Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Informe en Derecho elaborado con fecha 28 de diciembre de 2021 por don Mauricio Tapia Rodríguez, suscrito con su firma electrónica avanzada.

En Folio 105 acompaña presentación realizada por don Matías Balmaceda Mahns en representación de la Ilustre Municipalidad de Zapallar, ante la Fiscalía Local de La Ligua, en causa RUC 2100487987-K; decisión de Archivo Provisional formulado por el Fiscal Adjunto de la Fiscalía Local de la Ligua, don José Rodrigo



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

Código: XXPGXXCFNNN

Ramírez Núñez, con fecha 4 de octubre de 2021 en causa RUC 2100487987-K; escrito de apelación presentado por el abogado don Fernando Santelices Ariztía en causa RUC 2110044148-6, RIT 1931-2021 seguida ante el Juzgado de Garantía de La Ligua.

En Folio 155 presta declaración en sede de prueba confesional el demandado don Benjamín Silva Valdés.

En Folio 174 acompaña informe policial N°20220093742/00127 de fecha 25 de febrero de 2022, emitido por el Inspector Ricardo Araya Salinas y copia de acta de archivo provisional emitido por el Fiscal de La Ligua en causa RUC 2100487987-K.

En Folio 177 se realiza diligencia de inspección personal del tribunal.

En Folio 215 prestan declaración los siguientes testigos: Mauricio Tapia Rodríguez, cédula de identidad N°12.236.011-3, abogado, domiciliado en calle Crucero Exeter N°0325, comuna de Providencia, Región Metropolitana; doña María Del Pilar Montt Letelier, cédula de identidad N°6.068.309-3, factor de comercio, domiciliada en calle Luis Carrera N°2600, departamento 201, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, y don Juan Pablo Vásquez Palau, cédula de identidad N° 13.685.894-7, arquitecto, domiciliado en calle General Juan Antonio Lavalleja N° 2560, comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

Además, en Folio 217, rinde prueba pericial a través de informe de don Benito Pérez Martínez, topógrafo.

DÉCIMO QUINTO: Que la parte demandada rinde las siguientes probanzas:

En cuanto a los documentos:

En Folio 07 acompaña Escritura Pública de Mandato Judicial otorgado en la Notaría de Quintero de don Gustavo Eduardo Jeanneret Martínez, con fecha 27 de agosto de 2020.

En Folio 75 acompaña Set de fotografías tomadas el año 2007 en el terreno del demandado, don Benjamín Silva Valdés, ubicado en calle Januario Ovalle N°721, comuna de Zapallar.

En Folio 76 acompaña Set de fotografías tomadas el año 2022 en el terreno del demandado, don Benjamín Silva Valdés, ubicado en calle Januario Ovalle N°721, comuna de Zapallar

En Folio 77 acompaña Copia inscripción de fojas 8 N° 29, del Registro de Propiedad del año 1883, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia inscripción de fojas 23 N° 73, del Registro de Propiedad del año 1905, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia inscripción de fojas 35V N° 90, del Registro de Propiedad del año 1912, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia inscripción de fojas 82 N° 185, del Registro de Propiedad del año



1913, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia inscripción de fojas 4 N° 7, del Registro de Propiedad del año 1924, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia inscripción de fojas 33V N° 94, del Registro de Propiedad del año 1924, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, y Copia de inscripción de fojas 34 N° 95, del Registro de Propiedad del año 1924, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua.

En Folio 78 acompaña Copia de inscripción de fojas 45V N° 174, del Registro de Propiedad del año 1917, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 86 N° 115 del Registro de Propiedad del año 1941 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 150 N° 194 del Registro de Propiedad de 1941 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas N° 120V N° 164 del Registro de Propiedad del año 1957 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia inscripción de fojas 2954V N° 492, del Registro de Propiedad del año 1977, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas N° 2958 N° 496 del Registro de Propiedad del año 1977, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia inscripción de fojas 2957 N° 495, del Registro de Propiedad del año 1977, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 13V N° 14 del Registro de Propiedad del año 1981 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 1312 N° 1457 del Registro de Propiedad del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia inscripción de fojas 1035V N° 1317, del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Certificado de Dominio Vigente Folio N° 21264, Caratula N° 246652, de fecha 30 de diciembre de 2021, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, respecto de la inscripción de fojas 1035V N° 1317, del año 2007; Copia Escritura Pública de fecha 29 de septiembre de 1980, suscrita ante el Notario Público de Santiago don Sergio Rodríguez, Repertorio N° 348-1980; Copia Escritura Pública de fecha 6 de agosto de 2004, suscrita ante el Notario Público de Santiago doña Antonieta Mendoza Escalas, Repertorio N° 6260-2004; Copia Escritura Pública de fecha 8 de agosto de 2007, suscrita ante el Notario Público de Santiago Cosme Fernando Gomila Gatica, Repertorio N° 10.412-2007.

En Folio 79 acompaña copia del E-BOOK, de la causa Rol N° V-11.714-2004, Caratulada "DIAZ MANRIQUEZ", de este Juzgado de Letras de La Ligua.

En Folio 80 acompaña Copia inscripción de fojas 45V N° 174 del Registro de Propiedad del año 1917, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 6 N° 17 del Registro de Propiedad del año 1923, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 6V N°



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

Código: XXPGXXCFNNN

18 del Registro de Propiedad del año 1923, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 14V N° 43 del Registro de Propiedad del año 1923, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 93 N° 160 del Registro de Propiedad del año 1933, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 190 N° 261 del Registro de Propiedad del año 1942, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 201 N° 290 del Registro de Propiedad del año 1952, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 90V N° 102 del Registro de Propiedad del año 1964, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 147 N° 263 del Registro de Propiedad del año 1989, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 236 N° 305 del Registro de Propiedad del año 2003, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, y Copia de inscripción de fojas 2736 N° 1763 del Registro de Propiedad del año 2011, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua.

En Folio 81 acompaña Copia inscripción de fojas 81V N° 322 del Registro de Propiedad del año 1920, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia inscripción de fojas 81V N° 323 del Registro de Propiedad del año 1920, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 8 N° 31 del Registro de Propiedad del año 1921, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 18 N° 35 del Registro de Propiedad del año 1927, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 39V N° 104 del Registro de Propiedad del año 1928, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 67V N° 141 del Registro de Propiedad del año 1932, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 129 N° 223 del Registro de Propiedad del año 1937, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 11 N° 17 del Registro de Propiedad del año 1938, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 239 N° 317 del Registro de Propiedad del año 1957, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 2957 N° 495 del Registro de Propiedad del año 1977, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 3623 N° 530 del Registro de Propiedad del año 1978, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 757V N° 873 del Registro de Propiedad del año 1981, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 351 N° 436 del Registro de Propiedad del 1983 del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 365V N° 274 del Registro de Propiedad del año 1984, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de



fojas 70V N° 80 del Registro de Propiedad del año 1987, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 1788 N° 1713 del Registro de Propiedad del año 1992, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 1891 N° 1562 del Registro de Propiedad del año 1996, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua y Copia con vigencia de inscripción de fojas 1484V N° 1806 del Registro de Propiedad del año 2006, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua.

En Folio 82 acompaña Copia inscripción de fojas 34 N° 95 del Registro de Propiedad del año 1924, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 49V N° 84 del Registro de Propiedad del año 1933, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 50 N° 85 del Registro de Propiedad del año 1933, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 3696 N° 7656 del Registro de Propiedad del año 1941, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; Copia de inscripción de fojas 103 N° 137 del Registro de Propiedad del año 1941, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 1 N° 1 del Registro de Propiedad del año 1942, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 2 N° 2 del Registro de Propiedad del año 1942, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 741 N° 918 del Registro de Propiedad de 2000, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua: Copia de inscripción de fojas 741V N° 919 del Registro de Propiedad del año 2000, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 309 N° 352 del Registro de Propiedad del año 2002, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 207 N° 282 del Registro de Propiedad del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 972 N° 1246 del Registro de Propiedad del año 2007, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 3020V N° 3371 del Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, y Copia de escritura Pública de fecha 7 de julio de 2004, suscrita ante la Notario Público Linda Scarlett Bosch, Repertorio N° 3059-2004.

En Folio 83 acompaña copia sentencia de fecha 16 de abril de 2021, de la Excelentísima Corte Suprema, en causa Rol N° 43.600-2020, caratulada "SAINZ CON ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR".

En Folio 85 acompaña Copia inscripción de fojas 101V N° 142, del Registro de Propiedad del año 1935, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 22V N° 36 del Registro de Propiedad del año 1948, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 208V N°



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

Código: XXPGXXCFNNN

254, del Registro de Propiedad del año 1955, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 1 N° 1, del Registro de Propiedad del año 1964, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 285V N° 339, del Registro de Propiedad del año 1965, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 205V N° 255, del Registro de Propiedad del año 1972, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 7V N° 13, del Registro de Propiedad del año 1973, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 123 N° 141 del Registro de Propiedad del año 1975, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 870V N° 997, del Registro de Propiedad del año 1979, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción de fojas 174 N° 201, del Registro de Propiedad del año 1980, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia de inscripción vigente de fojas 181 N° 209, del Registro de Propiedad del año 1980, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia Certificado Dominio Vigente, Folio N° 29306, Carátula N°:246652, correspondiente a la inscripción de fojas 181 N° 209, del año 1980; Copia escritura Pública de fecha 31 de julio de 1979, suscrita ante el Notario Público Alfonso Díaz Sanguenza, Repertorio N° 287-1979; Copia Plano N° 78, del Registro de Propiedad del año 1979, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia Plano decreto supremo N° 98, de 1975, que aprueba Plan Regulador Comunal de Zapallar; Copia de inscripción de fojas 2132V N° 655, del Registro de Propiedad del año 1990, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Plano N° 69, del Registro de Propiedad del año 1990, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia plano N° 174, del Registro de Propiedad del año 1974, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua; Copia del documento N° 173, del Registro de Propiedad del año 1974, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua.

En Folio 86 acompaña copia de la inscripción de fojas 19V N° 28, del Registro de Propiedad del año 1974, del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua.

En Folio 87 acompaña set de imágenes de vista satelital del inmueble del demandado, obtenidas del programa informático Google Earth, imágenes de fechas, 8 de septiembre de 2021; 16 de julio de 2021; 23 de marzo de 2020; 25 de febrero de 2019; 13 de agosto de 2017; 18 de septiembre de 2015; 12 de enero de 2012; 2 de enero de 2011; 16 de julio de 2010; 17 de marzo de 2005 y 12 de octubre de 2003.

En Folio 88 acompaña INFORME PERICIAL Y PLANIMETRICO, ACCIÓN REIVINDICATORIA, CAUSA ROL C-1319-2020”, elaborado por el arquitecto, Sr.



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

Código: XXPGXXCFNNN

José Ignacio Cañas Estévez suscrito ante la Notario Público Soledad Perez Vega, con fecha 5 de enero de 2022; Currículum Vitae de don José Ignacio Cañas Estévez; Presentación de Transsa Consultores Inmobiliarios SpA.

En Folio 89 acompaña "INFORME DE TÍTULOS", de fecha 5 de enero de 2021, elaborado por el Sr. José Manuel Larraín Prieto, suscrito con firma electrónica avanzada.

En Folio 90 acompaña copia de querrela criminal.

En Folio 91 acompaña Copia Memorándum N° 378, de fecha 6 de octubre de 2021, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Zapallar; Oficio N° 528, de fecha 10 de agosto de 2005, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Zapallar; Ficha de especificaciones técnicas resumidas relativas al inmueble Rol N° 34-06, suscrita por la Sra. Eugenia Del Villar Valenzuela; Orden de Ingreso Municipal, de fecha 18 de octubre de 2005, a nombre de la Sra. Eugenia Del Villar Valenzuela; Solicitud de Regularización, relativa al inmueble Rol N° 34-06, suscrita por la Sra. Eugenia Del Villar Valenzuela; Permiso de Obra Menor N° 3950, de fecha 25 de agosto de 2008, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Zapallar; Plano Grafico de Superficie, de junio de 2007, respecto del inmueble Rol N° 34-06, aprobado por el Permiso de Obra Menor N° 3950, de 2008, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Zapallar; Certificado de Recepción Definitiva N° 483, de fecha 25 de noviembre de 2008, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Zapallar; Carta de fecha 10 de octubre de 2008, suscrita por el Sr. Benjamín Silva Valdés, dirigida a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Zapallar, con ocasión de la Solicitud de Obra Menor Expediente N° 236/2008; Acta de Observaciones N° 449, de fecha 5 de agosto de 2008, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Zapallar, relativa a la Solicitud de Obra Menor Expediente N° 236/2008; Permiso de Edificación de Obra Menor N° 5636, de fecha 4 de agosto de 2017, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Zapallar, respecto del inmueble Rol N° 34-6; Plano Cuadro de Superficies, de julio de 2017, respecto del inmueble Rol N° 34-06, aprobado por el Permiso de Obra Menor N° 5636, de 2017, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Zapallar.

Adicionalmente, prestan declaración los siguientes testigos: en Folio 102, don José Tomás Agustín Sáenz Saavedra, cédula nacional de identidad N° 5.894.486-6, corredor de propiedades, domiciliado en Olegario Ovalle N° 356, comuna de Zapallar, Región de Valparaíso; en Folio 259, don José Ignacio Cañas Estévez, cédula nacional de identidad N° 7.014.908-7, arquitecto, domiciliado en Carlos Antúnez N° 2123, comuna de Providencia, Región Metropolitana, y en Folio 275, don José Manuel Larraín Prieto, cédula nacional de identidad N° 15.376.891-



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

Código: XXPGXXCFNNN

9, abogado, domiciliado en Luis Carrera N°1263, Oficina 202-A, comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

Finalmente, en Folio 166 presta declaración don Arturo Emilio Ready Salamé, en representación de la demandante Inmobiliaria Zapallar Uno SpA.

DÉCIMO SEXTO: Que, según dispone el artículo 889 del Código Civil, la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.

La acción reivindicatoria procura, en consecuencia, obtener la declaración judicial del dominio a favor del dueño y la restitución a éste, de la posesión material del bien singular de su propiedad, de la cual se encuentra privado.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, a la luz de la disposición citada, son requisitos de la acción reivindicatoria: a) que al actor tenga el derecho de propiedad de la cosa que se reivindica; b) que se trate de una cosa singular y, c) que aquél esté privado o destituido de la posesión de ésta.

La ausencia de cualquiera de ellos impide que la acción pueda ser acogida.

DÉCIMO OCTAVO: Que, lo medular de la controversia de autos radica en determinar si la sociedad demandante, Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, es dueña de la franja de terreno correspondiente a un polígono de 64,12 metros cuadrados ubicado en el deslinde norte de su propiedad y si, efectivamente, ha sido privado o destituido de su derecho de dominio por don Benjamín Silva Valdés, quien sería el dueño de un inmueble contiguo, y quien estaría en posesión sobre tal superficie de terreno.

DÉCIMO NOVENO: Que, a fin de determinar si la parte demandante ha demostrado en juicio la concurrencia de los requisitos antes señalados, corresponde examinar si la sociedad Inmobiliaria Zapallar Uno SpA ha probado que detenta la calidad de propietaria de la franja de terreno en disputa y que éste se corresponda con una cosa singular.

Para dar por acreditado ambos presupuestos, corresponde considerar el mérito del documento acompañado en Folio 01, certificado de dominio del inmueble de la sociedad demandante correspondiente a la inscripción de Folio 3020 vuelta número 3371 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, cuya superficie, límites y deslindes concuerda plenamente con la información recogida y las conclusiones plasmadas en el informe pericial de Folio 217, conforme al cual, apreciado según lo previsto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, se demuestra que la franja de terreno en disputa corresponde a una cosa singular, debidamente precisada en sus contornos y ubicación, y que efectivamente parte del bien inmueble de la actora.



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

Código: XXPGXXCFNNN

La diligencia de inspección personal del tribunal realizada en Folio 177 permite descartar completamente la teoría propuesta por la parte demandada en autos, en orden a discutir que la superficie pretendida no se corresponda con una cosa singular, y que, por otra parte, cuestionar que los inmuebles de las partes sean colindantes, por cuanto deslindaría con terrenos de la Ilustre Municipalidad de Zapallar.

Conforme se observan en las fotografías que forman parte del acta de la diligencia de inspección personal, se verificó en terreno que la porción pretendida en estos autos se encuentra cercada, con una construcción en su interior, y que los inmuebles son colindantes tal como se describen en el libelo de autos, al norte de su propiedad y al sur del inmueble de la parte demandada.

VIGÉSIMO: Que, en consecuencia, de conformidad con el mérito de la prueba documental acompañada en Folio 01, del informe pericial de Folio 217 y de la inspección personal de Folio 177, se tiene por acreditado que la sociedad demandante, Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, legitimada activa para accionar, es dueño de la cosa singular reivindicada, polígono de 64,12 metros cuadrados ubicado en el deslinde norte de su propiedad y sur del inmueble de la parte demandada.

Se ha desestimado el mérito de la prueba confesional promovida por la parte demandante, como asimismo la prueba testimonial aportada por la actora, por cuanto no aporta elemento alguno que permita precisar los antecedentes técnicos en los que se funda este pronunciamiento.

En consecuencia, respecto de la cosa singular ya indicada, aparece de manifiesto que la sociedad Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, está privada o destituido de la posesión de aquella, por cuanto se encuentra emplazada una construcción en un sitio totalmente emplazado dentro de los límites del inmueble de la actora.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que la parte demandada ha intentado defender en juicio que el inmueble de propiedad de don Benjamín Silva Valdés no colinda en el sur con el inmueble de la sociedad demandante.

Esta posición queda absolutamente descartada con el mérito del informe pericial de folio 217 y de la inspección personal de Folio 177.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, fluye de lo razonado que se reúnen en la especie, todos y cada uno de los requisitos para que la acción principal ejercida en autos sea acogida.

En este caso nos encontramos ante la presencia de una porción de terreno que pertenece a la sociedad demandante y que se encuentra bajo posesión de la parte demandada, concretamente a través del emplazamiento de una construcción



cercada, polígono que se emplaza al norte de la finca del demandante y al sur de la propiedad del demandado.

En este orden de consideraciones, el derecho ampara el derecho de la sociedad Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, por cuanto así lo refrenda la superficie de 992 metros cuadrados consignada en su título, la que concuerda con lo que el perito judicial estableció a través de sus mediciones planimétricas, cantidad que sólo se alcanza si se considera comprendida la porción de 64,12 metros cuadrados ubicado en el deslinde norte de propiedad de la actora y al sur del inmueble de la parte demandada.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, considerando que la posesión material que el demandado don Benjamín Silva Valdés ejerce sobre la porción de 64,12 metros cuadrados ubicado en el deslinde sur de su propiedad y al norte del inmueble de la sociedad demandante, la acción de dominio intentada por la sociedad Inmobiliaria Zapallar Uno SpA – legitimada activa para ello- constituye la vía procesal idónea para obtener el reconocimiento efectivo del derecho de propiedad y la restitución legal de la cosa a su dueño por parte de quien esgrime argumentos que han sido descartados, tales como nos encontraríamos antes una falta de singularización de la cosa pretendida o que los inmuebles no serían colindantes, razonamiento que conduce a establecer que la sociedad demandante es la única dueña de la porción de terreno en disputa, debiendo ser respetado el derecho de dominio de que es titular en los términos demandados en forma principal.

VIGÉSIMO CUARTO: Que tampoco se recogerá la tesis promovida por la parte demandada en el sentido de apuntar a la inscripción obtenida con ocasión de la causa voluntaria seguida ante este Juzgado bajo el Rol 11.714-2004, en la que se rectificó el título de dominio de un antecesor de la parte demandante, por cuanto los elementos que se han considerado para arribar a esta decisión se corresponden con el título de dominio y a la constatación de sus presupuestos en terreno, tanto por parte del perito designado en autos, a través de su informe, como por parte de esta misma magistratura en la diligencia de inspección personal.

VIGÉSIMO QUINTO: Que en nada altera esta conclusión el mérito de la extensa prueba confesional, ni documental, ni el informe de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Zapallar, ni tampoco la prueba testimonial rendida por la parte demandada.

Lo decidido en Folio 172, en cuanto a hechos que se dieron por confesos por parte del representante legal de la sociedad demandante en sede de prueba confesional, en nada se vincula con los elementos necesarios para que la acción reivindicatoria encuentre asidero.



Por otra parte, el informe de la Dirección de Obras Municipales de Zapallar, junto con la extensa y excesiva serie de títulos e inscripciones – antecedentes de naturaleza histórica - del dominio de los inmuebles que forman parte de la misma comuna de Zapallar aportados por la demandada, ni tampoco el mérito de las personas que realizaron informes a petición de la misma parte demandada y que comparecieron como sus propios testigos, ninguno de tales antecedentes permite cuestionar la ineludible presencia de los presupuestos ya examinados a propósito de la consideración de lo que fluye de la prueba documental aportada por la demandante, plenamente concordante con la prueba pericial y la inspección personal del tribunal.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, en consecuencia, la acción principal - reivindicatoria - ejercida en autos, será íntegramente acogida.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, sin embargo, a pesar de haberse acreditado el fundamento de la acción reivindicatoria, no podrán prosperar las acciones de indemnización de perjuicios por deterioros y de restitución de los frutos naturales y civiles, respecto de las cuales la demandante no rindió prueba alguna.

Por esta razón, la parte demandada será eximida del pago de las costas, por no haber resultado totalmente vencida.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y teniendo presente, además, lo dispuesto en los artículos 889 y 1698 del Código Civil y artículos 144 y 170 del Código de Procedimiento Civil,

SE RESUELVE:

I.- Que **SE RECHAZA** la objeción documental promovida por la parte demandante en Folio 110.

II.- Que **SE RECHAZA** la objeción documental promovida por la parte demandante en Folio 117.

III.- Que **SE RECHAZA** tacha formulada por la parte demandada respecto de la testigo presentada en juicio en Folio 215 por la parte demandante, doña María del Pilar Montt Letelier.

IV.- Que **SE RECHAZA** tacha formulada por la parte demandada respecto de la testigo presentada en juicio en Folio 215 por la parte demandante, don Juan Pablo Vásquez Palau.

V.- Que **SE ACOGE PARCIALMENTE**, sin costas, demanda presentada por Inmobiliaria Zapallar Uno SpA, representada legalmente por don Arturo Emilio Ready Salamé, en contra de don Benjamín Silva Valdés, sólo en cuanto SE DECLARA el dominio exclusivo de la sociedad demandante respecto del polígono de forma rectangular, que se encuentra en el deslinde norte del inmueble de su propiedad, específicamente a los 9,52 metros de Este a Oeste, y que tiene una



superficie total de 64,12 metros cuadrados, cuyo perímetro tiene las siguientes dimensiones: Norte: 10,82 metros; Este: 5,21 metros; Sur: 10,73 metros; y Oeste: 6,65 metros y se ordena al demandado ya individualizado, su RESTITUCIÓN dentro del plazo de diez días contados desde que quede firme o ejecutoriada esta sentencia.

VI.- Que **SE RECHAZA** la demanda, en todo lo demás.

Notifíquese, anótese, regístrese y, en su oportunidad, archívese.

Notifíquese por cédula.

Rol C-1319-2020

Pronunciada por Claudio Humberto Villavicencio Flores, Juez Titular del Juzgado de Letras de La Ligua.

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



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

Código: XXPGXXCFNNN