

Rol C-1765-2017

Carátula: Yáñez con Ara

Materia: Reivindicación

Casablanca, a treinta de junio de dos mil veintitrés.

Visto:

Comparece Andrés Yáñez Pérez, agricultor, domiciliado en Hijuela 10, Parcela El Cerrito, Camino Vecinal sin número, San José, comuna de Algarrobo, interponiendo demanda de reivindicación de bien raíz en contra de Manuel Alberto Ara González, ignora profesión u oficio, domiciliado en Sitio Uno, El Tototal, Punta de Tralca, comuna de El Quisco y en Hijuela 9, Parcela El Cerrito, Camino Vecinal sin número, San José, comuna de Algarrobo.

Con fecha 28 de marzo de 2018 (F.6) se notifica legalmente la demanda al demandado.

Con fecha 18 de abril de 2018 (F.10) se tiene por contestada la demanda, confiriendo traslado para la réplica.

Con fecha 26 de abril de 2018 (F.12) se tiene por evacuada la réplica, confiriéndose traslado para la dúplica.

Con fecha 8 de mayo de 2018 (F.14) se tiene por evacuada la dúplica.

Con fecha 22 de agosto de 2018 (F.21) consta acta de audiencia de estilo, con la asistencia de la parte demandante representada por su abogado y en rebeldía de la parte demandada. Llamadas las partes a conciliación, aquella no se produce.

Con fecha 28 de agosto de 2018 (F.23) se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 2 de marzo de 2023 (F.134) se cita a las partes a oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que comparece Andrés Yáñez Pérez, interponiendo demanda de reivindicación de bien raíz en contra de Manuel Alberto Ara González, todos ya individualizados.

Indica que de los antecedentes que acompaña a esta presentación consta que es dueño del inmueble ubicado en camino vecinal sin número, "Parcela El Cerrito", Hijuela número 10, del plano agregado bajo el número 379, al final del Registro de Propiedad de 1990, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, comuna de Algarrobo, provincia de San Antonio, Quinta Región de Valparaíso, con una superficie aproximada de 1,85 hectáreas, y sus deslindes son: al NOR-ESTE, camino vecinal, que lo separa



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

Código: DZKNXGPLQXD

en parte de la Higuera número 5, de Francisco Yáñez Pérez, e higuera número 6, de Patricia Yáñez Pérez; al SUR-ESTE, camino vecinal que lo separa de la higuera número 8 de Isolina Yáñez Pérez, e Higuera número 9, de Carlos Yáñez Pérez; al SUR-OESTE, terreno de Margarita Vásquez, separado por cerco; y al NOR-OESTE, terreno de Margarita Vásquez, separado por cerco.

Señala que el inmueble individualizado lo adquirió por resolución 2.111, de fecha 7 de septiembre de 1993, de la Secretaría Regional Ministerial de la Quinta Región, del Ministerio de Bienes Nacionales, según lo dispuesto en el decreto ley 2.695, de 1979 y su reglamento, agregando que dicho título rola inscrito a fs. 488, número 697, del Registro de Propiedad de 1.994, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. Además, una copia de la resolución 2.111, antes indicada, se encuentra archivada bajo el número 151, al final del Registro de Propiedad de 1.994, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. El inmueble se encuentra enrolado bajo el número 272-51, de la comuna de Algarrobo, del Servicio de Impuestos Internos.

Consigna que fue emplazado por Moira Evans Treunicht y Victoria Evans Treunicht, propietarias de la higuera número seis, con la que su higuera 10 deslinda camino de por medio y ante la evidencia del estudio técnico realizado por el perito designado por el tribunal, Hugo Morbiducci M., tomó conocimiento, por una parte, que su inmueble estaba mal emplazado, en el sentido que se encontraba bajo su posesión parte de la higuera número 6, perteneciente a Moira Evan Treunicht y Victoria Evans Treunichy, sin embargo, ese mismo estudio técnico, evidenció que parte de su propiedad se encuentra en posesión del demandado, Manuel Alberto Ara González, propietario de la Higuera 9, del mismo plano que su higuera.

Expone que en vista a la manifiesta evidencia del señalado estudio realizado por Hugo Morbiducci, es que llegó a un avenimiento con las señaladas demandantes, sin perjuicio de restituir lo que no le pertenece, pese a estar en el entendido que sí lo era. Por tal razón, y esperando un razonamiento igual o semejante al suyo, conversó con Manuel Alberto Ara González, haciéndose ver que él está en posesión de prácticamente media hectárea que le pertenece, sin embargo, la respuesta fue distinta, se negó a continuar las conversaciones.

Añade que el retazo de terreno cuya reivindicación requiere, se encuentra emplazado en el polígono formado por los vértices W-X-Y-Z-D-E-V-W, del plano elaborado por Hugo Morbiducci M., ingeniero en geomensura, y que se entiende formar parte de la presente demanda, denominándose en dicho plano como sector "2", con una superficie de



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

Código: DZKNXGPLQXD

4.497 metros cuadrados, haciendo presente que en el plano ya referido, la hijuela número Diez tiene su perímetro destacado con rojo, y allí se puede apreciar con toda nitidez la parte del terreno que tiene tomado Manuel Alberto Ara González, como otro retazo, el polígono formado por los vértices X-C-Z-Y-X.

Afirma que pese a tener título inscrito, no ha podido ejercer sobre la totalidad del inmueble antes individualizado los derechos inherentes al dominio, pues, ha sido despojado de la posesión, en la parte ya indicada por el demandado, quien se encuentra haciendo uso de la señalada superficie, como si fuera su propietario. El inmueble de su dominio pleno y posesión material parcial, esto es, Hijuela Diez, de la “Parcela EL Cerrito” de la comuna de Algarrobo, del plano agregado bajo el número 379, al final del Registro de Propiedad de 1990, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, se halla inscrita, a fs. 488 número 697 del Registro de Propiedad de 1994 del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca.

Refiere que con anterioridad a la interposición de la presente demanda, se realizaron gestiones extrajudiciales, como se señaló, ello con el objeto de obtener la restitución del retazo de su propiedad por tal vía, teniendo como argumento que, como quiera que sea, el demandado no es dueño de la porción de terreno que ocupa, ascendente a 4.497 metros cuadrados; sin embargo, la respuesta del demandado siempre fue negativa, y lejos de admitir su equivocación, sea de buena o mala fe, en forma categórica, olvidando la existencia de un título inscrito, y lo dispuesto en el artículo 2505 del Código Civil.

Por lo anterior, demanda de reivindicación del inmueble antes individualizado, haciendo presente que la situación descrita, esto es, la porción material del retazo de terreno que la demandada ocupa, se grafica en el plano elaborado por el ingeniero topógrafo, Hugo Morbiducci, que acompaña a esta presentación, específicamente achurado en color verde, plano que se considera como parte integrante de la presente demanda.

Asevera que el actual poseedor, Manuel Alberto Ara González, debe considerarse poseedor de mala fe, pues carece de justo título respecto del retazo reclamado, estando además en pleno conocimiento que existe un título legítimo y justo, que acredita el derecho de dominio, no obstante lo cual, ha rechazado dicho único y exclusivo derecho, de suerte que sabe perfectamente que, en esta parte, está instalado en terrenos que no son de su propiedad.

Concluye su presentación solicitando en definitiva, declarar: 1. Que el inmueble ubicado en camino vecinal sin número, “Parcela El Cerrito”, Hijuela número 10, del plano agregado bajo el número 379, al final del



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

Código: DZKNXGPLQXD

Registro de Propiedad de 1990, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, de la comuna de Algarrobo, provincia de San Antonio, Quinta Región de Valparaíso, con una superficie aproximada de 1,85 hectáreas, y cuyos deslindes son: al NOR-ESTE, camino vecinal, que lo separa en parte de la Higuera número 5, de Francisco Yáñez Pérez, e higuera número 6, de Patricia Yáñez Pérez; al SUR-ESTE, camino vecinal que lo separa de la higuera número 8 de Isolina Yáñez Pérez, e Higuera número 9, de Carlos Yáñez Pérez; al SUR-OESTE, terreno de Margarita Vásquez, separado por cerco; y al NOR-OESTE, terreno de Margarita Vásquez, separado por cerco. Que adquirió por resolución 2.111 de fecha 7 de septiembre de 1.993, de la Secretaría Regional Ministerial de la Quinta Región, del Ministerio de Bienes Nacionales, según lo dispuesto en el decreto ley 2.695, de 1.979, y su reglamento, que rola inscrito a fs.488, número 697, del Registro de Propiedad de 1.994, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, es de su dominio exclusivo, y por consiguiente, que el demandado, Manuel Alberto Ara González, no tiene derecho alguno de dominio sobre éste o un retazo de éste, específicamente el antes señalado retazo de 4.497 metros cuadrados, debiendo cancelarse la inscripción de dominio a su nombre, si la hubiese; 2. Que el demandado, debe restituirle el inmueble reclamado que ocupa, ya individualizado, esto es, el retazo de 4.497 metros cuadrados, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento inmediato; 3. Que el demandado debe indemnizarle por todos los deterioros que por sus hechos o culpa ha sufrido la cosa, reservándose esta parte el derecho a pedir la determinación y monto de los deterioros en el cumplimiento del fallo; y 4. Que el demandado debe pagar las costas de la causa.

Segundo: Que con fecha 17 de abril de 2018 (F.7) comparece Sebastián Alarcón Fernández, abogado, en representación del demandado, contestando la demanda, solicitando su rechazo, con costas.

Indica que su representado es dueño del inmueble ubicado en camino vecinal s/n San José, "Parcela el cerrito", Higuera número NUEVE, del plano catastral V-SIETE de 1989, agregado al final del registro de Propiedad del año 1990, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca bajo el numero 369 de la comuna de Algarrobo, Provincia de San Antonio, Quinta Región de Valparaíso, con una superficie aproximada de 1,55 hectáreas y cuyo deslindes son: Al NORESTE camino vecinal e higuera número 8 de Isolina Yáñez Pérez, separado por cerco; AL SUR ESTE, Estero paso El Yugo, separado por cerco; AL SUROESTE, Estero paso El Yugo y parte de terreno de Margarita Vásquez, separado por cerco, y, al NOROESTE, parte de higuera número diez, de Andrés Yáñez Pérez, separado



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

Código: DZKNXGPLQXD

por cerco. Lo adquirió por compraventa como especie o cuerpo cierto con los deslindes señalados, a don Alfonso Segundo Gelvez Torres, según consta de escritura pública otorgada con fecha 24 de septiembre de 2009, ante el notario de Valparaíso doña Ana Sordo Martínez, suplente del titular don Luis Enrique Fischer Yavar, la que se inscribió a fojas 3036 número 3734 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca correspondiente al año 2009.

Relata que, a su vez, el vendedor adquirió dicho inmueble por compraventa a Carlos Ramón Yáñez Pérez, mediante compraventa celebrada por escritura pública otorgada ante el notario de Casablanca Hugo Patricio Monroy Foix con fecha 29 de enero de 2008, la que se inscribió a fojas 330 número 496 el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca correspondiente al año 2008. Este último, hermano del hoy demandante, Carlos Ramón Yáñez Pérez, adquirió el dominio en su momento por resolución N° 0273 de fecha 07 de septiembre de 1993 del ministerio de Bienes Nacionales, de acuerdo al Decreto Ley 2695 de 1979 y su reglamento, lo que se agregó al final del Registro de Propiedad del año 1994 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, bajo el número 136 y su título se inscribió a fojas 439 vta. Número 637 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 1994. En efecto, en el título originario, ambos hermanos ocuparon distintos inmuebles, fijaron los límites, levantaron cercos, plantaron alamedas y luego solicitaron la regularización de la ocupación ante el Ministerio de Bienes Nacionales, entidad que levantó un plano y les concedió en la misma fecha la resolución que dio origen a dos inscripciones distintas y que ahora pretende desconocer el actor.

A mayor abundamiento, expone que el actor intentó sacar, en dos oportunidades, en el año 2016, los cercos que él mismo había levantado, situación de la cual se dejó la debida constancia con fecha 12 de abril de 2016 y con fecha 28 de septiembre de 2016 y que así las cosas, es claro que en esta sede, pretende impugnar una situación a la que él mismo concurrió, cuando han transcurrido más de diez años y de la que se ha beneficiado todos estos años, haciendo presente a este tribunal, que entre los principios que informan el derecho sustantivo civil, destaca con especial importancia aquel que impide a las partes aprovecharse de su propio dolo. Pues bien, tal precepto que tiene su fuente en el brocardo latino "Nemo auditur propriam turpitudinem allegans", cuyos contornos dicen relación con una prohibición general de abusar del derecho propio a fin de obtener ventajas indebidas. En virtud de ello, debe estimarse



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

Código: DZKNXGPLQXD

improcedente esta acción si se demuestra que los presupuestos perjudiciales en que se funda el actor los ha generado el mismo interesado, pues la parte no puede intentar la protección de un derecho, invocando hechos fruto de su inconducta.

Conceptualmente la doctrina de los actos propios se sustenta sobre el principio general del Derecho de la buena fe, de cuya aplicación se desprende el deber jurídico de respetar y someterse a una situación jurídica creada con antelación por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión de un interés ajeno y el subsecuente daño. La referida doctrina se traduce en la imposición de un mandato o requerimiento conductual abierto, cuyo contenido se refiere a la mantención, en el campo de las relaciones jurídicas, de un comportamiento honesto y leal. La recepción jurisprudencial de la Corte Suprema, ha sostenido que lo anterior se alza como inspiración de la regla por la cual nadie puede aprovecharse de su propio dolo o fraude, regla propia del ámbito contractual, prevista en el artículo 1546 del Código Civil. Tanto la jurisprudencia como la doctrina han aplicado la referida institución para efectos de demostrar la repelencia del ordenamiento jurídico hacia la afectación de intereses de la buena fe, cuando la conducta precedente ha sido de relevancia jurídica y desplegada libremente. A nadie le es lícito ir contra sus actos anteriores, en la medida en que dichos actos expresan la voluntad del actor, en un sentido determinado y definen su posición jurídica respecto de una materia, también determinada. En efecto, la aplicación de la regla “venire contra factum proprium” es aquella que se refiere a derechos irrenunciables o materias jurídicas calificadas de orden público o consideradas indisponibles.

Alega la **excepción de prescripción extintiva** de la acción ejercida por el actor, de acuerdo a lo dispuesto, en el art. 26 del DL 2695/79 que señala que; "Los terceros podrán dentro del plazo de un año contado desde la fecha de la inscripción del inmueble, practicada por resolución administrativa o judicial, deducir ante el tribunal señalado en el artículo 20, las acciones de dominio que estimen asistirles" y en el caso de autos, la inscripción se practicó por resolución número 0273 del Ministerio de Bienes Nacionales, que fue realizada con fecha 25 de marzo de 1994, por lo que el plazo de un año se encuentra claramente extinguido, citando a su vez lo dispuesto en el artículo 15 y 16 del DL 2675/79

Expone que el poseedor originario, Carlos Ramón Yáñez Pérez, adquirió la calidad de poseedor regular del predio, y habiendo transcurrido un año de posesión inscrita, adquirió la calidad de dueño del inmueble, y ese derecho fue transferido a don Alfonso Gelvez Torres y luego a su



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

Código: DZKNXGPLQXD

representado, Manuel Ara González, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 717 inciso 1° del Código Civil y habiendo sido notificada la demanda con fecha 28 de marzo de 2018, ha transcurrido con creces el plazo de prescripción establecido en la ley.

En cuanto al fondo cita lo previsto en el artículo 889 del Código Civil, exponiendo en primer lugar el requisito de que se trate de una cosa susceptible de reivindicarse, debe ser singular, se debe determinar y especificar de tal manera que no pueda caber duda a su individualización, por lo que asevera que la demanda de autos no puede prosperar puesto que no ha sido fehacientemente determinada la cosa objeto de la acción, no se indican los deslindes del predio que se pretende reivindicar, tampoco indica porque se habría cometido un error de hecho en la forma de determinar los deslindes, en circunstancias que la posesión proviene de un hecho material, posteriormente regularizado.

De la sólo lectura de la demanda, se puede concluir que el actor pretende reivindicar un retazo de 4.497 mts., sin indicar desde que punto hasta qué punto hacia el NORTE, ni al SUR, OESTE ni ESTE, resultando incomprensible entender, cual es el terreno respecto al cual el actor pretende ser dueño ni que parte dentro de la hijuela de su representado, se ubicaría.

Como segundo requisito analizado, esto es, que el reivindicante sea dueño de la cosa, afirma que la acción no puede prosperar por cuanto el actor no ostenta la calidad de dueño sobre el retazo de terreno que pretende reivindicar y que señala corresponder a un polígono formado por los vértices W-X-Y-Z-D-E-V-W. En efecto, su representado es dueño exclusivo y excluyente de la hijuela número nueve, adquirido como especie o cuerpo cierto, por compraventa efectuada a don Alfonso Gelvez Torres y de acuerdo a dicho título, su propiedad deslinda al NORESTE con "El camino vecinal e hijuela número 8 de Isolina Yáñez Pérez, separado por cerco". Más aún, el derecho de dominio sobre el inmueble ha sido reconocido, desde la misma generación del título, por cuanto ambos hermanos regularizaron en forma conjunta, sus posesiones, reconociendo siempre el actor como poseedor material a Carlos Yáñez, luego a don Alfonso Gelvez y posteriormente a su representado, situación que ahora mediante la presente demanda pretende impugnar.

Recuerda que el DL 2695/79 fue establecido para sanear los títulos de aquellos poseedores materiales que no tuvieran títulos o aquellos fueran imperfectos, justo el caso de los poseedores materiales cuya posesión se invoca. Ambos hermanos poseedores materiales, con deslindes establecidos por el camino vecinal y cerco de por medio,



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

Código: DZKNXGPLQXD

regularizaron sus títulos y adquirieron la calidad de dueños de dicha materialidad, mediante las resoluciones dictadas por el Ministerio de Bienes Nacionales, ambas de fecha 07 de septiembre de 1993. Con lo anterior, la misma entidad levantó el plano catastral Yáñez Pérez N° V-7-1989 confeccionado con fecha 09 de enero de 1989, por el Departamento de Mensura del Ministerio de Bienes Nacionales.

Tanto el demandante, como el antecesor de su representado, tuvieron la posesión tranquila e ininterrumpida de lo que entendieron les era propio y regularizaron dicha situación en conformidad a la ley, siendo los deslindes establecidos en la escritura lo que se regularizó por bienes nacionales y cuando su representado adquirió la propiedad como especie o cuerpo cierto, en el año 2009, los deslindes establecidos al NORESTE, es el "camino Vecinal" e hijuela número 8 de Isolina Yáñez Pérez, separado por cerco". Lo mismo ha señalado el demandante, por lo que solicita se tenga como hecho no controvertido. Por tanto es el camino vecinal, el deslinde a considerar, entre la hijuela 10 y la hijuela número 9. El cerco que separaba los inmuebles constituía una prolongación de dicho camino vecinal, (que fue removido ilegalmente por el actor).

Por último, indica que su representado es dueño del inmueble por haber operado la prescripción adquisitiva de un año establecida en el art. 15 del DL 2695/79, sumando la posesión de Carlos Yáñez Pérez, la que dio origen al título.

Refiere al tercer requisito, esto es, que el reivindicante esté privado de la posesión, que el actor nunca ha estado en posesión de la cosa, no tiene el corpus, ni la inscripción de dominio, ni en ningún caso ha actuado con ánimo de señor y dueño, sino todo lo contrario, durante todos los años que ha durado la posesión material de su representado y antecesores, ha respetado la calidad de dueño de éstos.

Tercero: Que con fecha 25 de abril de 2018 (F.11) la parte demandante evacua el trámite de la réplica, indicando que la parte demandada plantea diversas alegaciones y defensas, siendo la primera de ellas, la prescripción extintiva de la acción de dominio ejercida en autos, fundando su pretensión en el artículo 26 del Decreto Ley N° 2.695, alegando que los terceros interesados tienen el plazo de un año para deducir las acciones que estimasen les comete.

Afirma que la demandada equivoca en cuanto el objetivo de la acción ejercida por esta parte, toda vez que no objeta su título, sino que se encuentra en posesión de un terreno que su título no habilita para ello, asimilando además, dicha disposición con el artículo 2517 del Código Civil, omitiendo que aquella contiene un principio general, el que, en la especie,



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

Código: DZKNXGPLQXD

es desvirtuado por los artículos 686, 724, 728 y 2505 del mismo Código, que señala con nitidez que contra título inscrito no es permitida la prescripción.

Reitera que el demandado opone la excepción de prescripción, fundado en que es poseedor inscrito y material, lo que no es cierto, pues la posesión inscrita del demandado no es coincidente con la posesión material del terreno de dominio de su representado, citando lo dispuesto en el artículo 728 del Código Civil, afirma que contra un título inscrito no se adquiere posesión por quien se apodera de la cosa, ni pone fin a la posesión existente, es decir, no por el hecho que el señor Ara González se encuentre en posesión material de un retazo de terreno que le pertenece al demandante, puede adquirir el dominio por prescripción.

Expone que esta alegación es claramente demostrativa del ánimo que tiene el demandado, y que se traduce en una expresión inequívoca en cuanto a que se encuentra en posesión de algo que no le pertenece, es más, cree que constituye una confesión judicial del derecho que le asiste, pues si se observa con meridiania acuciosidad, tanto su inmueble como el del demandado, emanan de la misma parcelación, del mismo plano, de modo que resulta evidente que se trata que el demandado está en posesión de un retazo de terreno que su propio título no lo habilita para ello, agregando que de manera simple se trataría que el título de dominio que ostenta el demandado lo habilita para poseer un determinado terreno, y el demandado ocupa, al menos en parte, uno distinto, y esa parte o retazo es de su dominio.

En segundo término, refiere a que la parte demandada alega la improcedente de la reivindicación alegada por inconcurrencia de los requisitos del artículo 889 del Código Civil, señala que no concurre el primer requisito, siendo que tiene el derecho de dominio sobre la cosa que se reivindica, señala que la acción de autos no puede prosperar, ya que no es dueño del retazo cuya reivindicación se pretende, reiterando que es dueño de dicho retazo, que lo individualizó como el retazo de terreno que se encuentra emplazado en el polígono formado por los vértices W-X-Y-Z-D-E-V-W, del plano elaborado por Hugo Morbiducci M., ingeniero en geomensura, denominándose en dicho plano como sector "2", con una superficie de 4.497 metros cuadrados.

En cuanto a que el camino vecinal es el punto de referencia para establecer los deslindes, señala que es una afirmación relativa, toda vez que debe determinarse si tal camino vecinal está emplazado en el lugar que corresponde, es decir, si está emplazado en el lugar que el plano respectivo le asigna, indicando que concuerda con el demandado en cuanto



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

Código: DZKNXGPLQXD

debe recurrirse al origen de las adquisiciones, de ambas partes, desde que se originó el loteo en cuestión, del cual provienen ambas parcelas, tanto la del demandante como la del demandado. El predio del demandado, señala que deslinda al Noroeste, con la hijuela diez de Andrés Yáñez Pérez, el demandante, y a su vez, los deslindes del predio del demandante indican que al Sureste deslinda con camino vecinal que lo separa de la hijuela número 8, de Isolina Yáñez Pérez e hijuela número 9, de Carlos Yáñez Pérez. Tal hijuela nueve, se la compró a Alfonso Segundo Gelvez Torres, quien a su vez la había adquirido por Carlos Ramón Yáñez Pérez,

Concluye con lo anterior que: 1) los predios del demandante y demandante son vecinos, ya que el deslinde Sureste del predio coincide con el deslinde Noroeste del demandado; 2) ambos predios provienen de la misma subdivisión, en este caso, de la parcela “El Cerrito”; y, 3) el predio “El Cerrito”, fue subdividido por los hermanos Yáñez Pérez. Por tanto se trata de una misma parcelación, en que los títulos de dominio arrancan todos al mismo tiempo, y así, ninguno de los propietarios de los predios resultantes de la subdivisión puede alegar dominio sobre predios que no le fueron adjudicados. En otras palabras, estamos en presencia de un problema de un erróneo emplazamiento de alguno de estos predios, en lo concreto, y lo que en este juicio interesa es que el predio del demandado se encuentra mal emplazado.

Refiere en cuanto al camino vecinal a que alude la parte demandada, como punto de referencia para establecer los deslindes de ambos predios en conflicto, que no es jurídicamente válido, toda vez que dicho camino vecinal está también mal emplazado. La afirmación en cuanto a que ambos litigantes entraron en posesión de predios que entendías propios, no obstante poder ser efectivo, ello no implica que se trate de una simple posesión material, que no puede prosperar sobre posesión inscrita, consignando que efectivamente está destituido de la posesión del terreno cuya reivindicación solicita.

En cuanto a la supuesta falta de singularización como requisito de la acción reivindicatoria, expone que la doctrina que sustenta la demandada, es añeja, de la cual la Excelentísima Corte Suprema ya no hace uso, pues junto con rectificar, o darle el correcto sentido a la expresión singularidad, en orden a que se refiere a una cosa singular y no a una herencia o a una cuota en una comunidad, nuestro máximo tribunal ha señalado que no puede privarse al dueño de una cosa del dominio de ella por no estar individualizada, y que ello será materia de la prueba. El demandando, si bien tiene un título de dominio, aquel lo habilita para detentar, usar, gozar y disponer de la hijuela número Diez, y no de terrenos diversos, como lo



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

Código: DZKNXGPLQXD

pretende en su libelo de contestación, y a fin de no caer en reiteraciones, insiste en que ambos predios provienen de la misma subdivisión, de manera que, naturalmente, ambos títulos de dominio reconocen a los demás.

Por lo anterior, no parece válido que el demandante se asile en las posesiones anteriores para apropiarse de un predio que no le pertenece, además como el mismo señala al invocar el artículo 15 del Decreto Ley 2.695, su inscripción lo habilita para adquirir la calidad de poseedor regular entre “del inmueble”, es decir, la Ley lo ampara solo respecto del inmueble que trata la resolución, el que se encuentra perfectamente delimitado, sin embargo, el demandado está en posesión de una superficie distinta a la que su título lo habilita.

Cuarto: Que con fecha 4 de mayo de 2018 (F.13) la demandada evacua la dúplica, solicitando el rechazo de la demanda y replica, con costas.

Indica que es dueño del inmueble ubicado en camino vecinal s/n San José, "Parcela el cerrito", Hijuela número NUEVE, del plano catastral V-SIETE de 1989, agregado al final del registro de Propiedad del año 1990, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca bajo el número 369 de la comuna de Algarrobo, Provincia de San Antonio, Quinta Región de Valparaíso, con una superficie aproximada de 1,55 hectáreas y cuyo deslindes son: Al NORESTE camino vecinal e hijuela número 8 de Isolina Yáñez Pérez, separado por cerco; AL SUR ESTE , Estero paso El Yugo, separado por cerco; AL SUROESTE, Estero paso El Yugo y parte de terreno de Margarita Vásquez, separado por cerco, y, al NOROESTE, parte de hijuela número diez, de Andrés Yáñez Pérez, separado por cerco. Lo adquirió por compraventa como especie o cuerpo cierto con los deslindes señalados, a don Alfonso Segundo Gelvez Torres, según consta de escritura pública otorgada, con fecha 24 de septiembre de 2009, ante el notario de Valparaíso doña Ana Sordo Martínez, suplente del titular don Luis Enrique Fischer Yavar, la que se inscribió a fojas 3036 número 3734 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca correspondiente al año 2009.

Afirma que a diferencia del actor, desde el tiempo de la regularización (a través del primer poseedor ha estado en posesión material del terreno, cosa que nunca ha verificado el actor), desprendiéndose que la porción de terreno regularizada de la cual es dueño el actor, no puede estar emplazada en su hijuela. Por tanto, el título del actor nunca ha sido inscrito, toda vez que inscribió y regularizó una posesión material, la misma que hoy desconoce. Si llegase a existir un



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

Código: DZKNXGPLQXD

error en los planos, dicho error no le es oponible, sino la posesión material que no detenta el actor, antecedente que no puede faltar para adquirir el dominio de la pequeña propiedad. En el título originario ambos hermanos, ocuparon distintos inmuebles, fijaron los límites, levantaron cercos, plantaron alamedas y luego solicitaron la regularización de la ocupación ante el Ministerio de Bienes nacionales, entidad que levantó un plano, y les concedió en la misma fecha la resolución que dio origen a dos inscripciones distintas y que ahora pretende desconocer el actor.

Asevera que no logra entender como el actor pretende el dominio de una porción de terreno de la cual nunca ha tenido la posesión material, y así ha sido reconocido desde sus inicios, más aún es la posesión material el origen de su título. No resultan procedentes las alegaciones del actor, en cuanto el camino vecinal estaría mal emplazado. El camino vecinal siempre ha estado en ese lugar geográfico y es el antecedente que se utilizó en la regularización de la posesión los predios, a partir de dicho emplazamiento se confeccionó el plano y en ningún caso ha sido al revés. Por tanto, si existe un error en el plano, es un error que no le es oponible sino la situación fáctica regularizada y en el peor de los casos estaríamos en presencia de un error en la confección de los planos, más no un error del emplazamiento de los predios. La alegación que sustenta la demanda resulta absurda, "los predios están mal emplazados" de acuerdo a un nuevo plano que el actor habría confeccionado.

De acuerdo al título inscrito, su propiedad deslinda al NORESTE con "El camino vecinal e hijuela número 8 de Isolina Yáñez Pérez, separado por cerco" y dicho deslinde se encuentra ubicado en el mismo lugar desde su origen y fue hecho en parte por el mismo actor quien sembró una bella alameda, y es el que debe respetarse, destacando que el único fundamento de la demanda es un nuevo plano, confeccionado por el actor, en ningún caso acredita haber ejercido posesión material ni menos tener título inscrito respecto del predio que pretende reivindicar, puesto que tendrá que acreditar desde el origen del título y no con un plano confeccionado con fecha posterior. El plano catastral Yáñez Pérez, N° V-7-1989, es referencial, como US. bien sabe, lo que determina los deslindes son aquellos señalados en la escritura, esos deslindes fueron regularizados en bienes nacionales, bastará una rápida inspección del tribunal, para entender que dichos deslindes, fueron los aceptados por las personas que regularizaron la parcelación "El Cerrito", al fijar el camino vecinal al y plantar los árboles que dividían los predios, donde otrora existían cercos que fueron ilegalmente removidos por el actor.



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

Código: DZKNXGPLQXD

Quinto: Que con fecha 22 de agosto de 2018 (F.21) se lleva a cabo audiencia de conciliación. Llamadas las partes a conciliación, aquella no se produce.

Sexto: Que con fecha 28 de agosto de 2018 (F.23) se recibe la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1. Efectividad de encontrarse prescrita la acción que interpone la parte demandante. Hechos y antecedentes que lo acrediten; 2. En la negativa del numeral anterior, efectividad que la demandante es dueña del retazo del inmueble sobre el cual alega dominio y del que no estaría en posesión. Hechos que lo acrediten; 3. En su caso, identidad, deslindes, medidas y ubicación del retazo del bien raíz reclamado. Hechos que lo acrediten; 4. Efectividad que el demandado ocupa o tiene la posesión del retazo del inmueble reclamado y que sería de propiedad del actor. Hechos que lo acrediten.

Séptimo: Que la parte demandante, a fin de acreditar los fundamentos de su acción, rindió la siguiente prueba:

Documental:

- 1.- Copia de la inscripción de dominio, corriente a fs. 448, número 697, del Registro de Propiedad de 1994 del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca (Al folio 1);
- 2.- Copia del plano de ubicación del retazo de terreno cuya reivindicación se pretende, debidamente achurado con color verde, elaborado por el ingeniero topógrafo Hugo Morbiducci. Guardado bajo custodia 1120/2017 (Al folio1);
- 3.- Plano “Catastral Yáñez Pérez”, plano N° V-7-1888 (Al folio39).

Causa a la vista:

Causa Rol C-1098-2015, caratulada “Evans con Yáñez”. Ordenada tener a la vista por resolución rolante al folio 42 de fecha 6 de junio de 2019.

Testimonial:

Comparecen con fecha 5 de junio de 2019, Ruth Patricia Muñoz Rojas, Osvaldo Rogelio Rojas Rojas y Aladino del Carmen Muñoz Duran, quienes debidamente juramentados declararon al tenor de lo consignado en el acta rolante al folio N° 41.

Confesional:

Comparece con fecha 27 de junio de 2019, en acta rolante al folio N° 52, Manuel Ara González, quien debidamente juramentado declaró al tenor de lo consignado en el acta ya singularizada.

Pericial:



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

Código: DZKNXGPLQXD

Al folio N° 77 de fecha 9 de agosto de 2020, rola informe pericial evacuado por el perito geomensor, Carlos Javier Aros Carrasco, indicando como conclusión la siguiente:

“Pregunta 2: En la negativa del numeral anterior, efectividad que la demandante es dueña del retazo del inmueble sobre el cual alega dominio y del que no estaría en posesión. Hechos que lo acrediten.

Respuesta: Respecto a esta consulta de la pregunta número uno, no se contestó negativamente y tampoco de manera positiva, a pesar de lo anterior, de acuerdo al plano que se encuentra en el anexo III de este informe, que reza respecto a el estudio del plano inscrito y la ocupación de ambos actores, podemos señalar que efectivamente existe un retazo que corresponde a 3.510 metros cuadrados que están en ocupación del demandado, en el cual tiene su casa y correspondería a la que no está en posesión el demandante y da origen a esta Litis, formando parte de la Inscripción de Dominio a nombre de ANDRÉS YAÑEZ PÉREZ, que rola a fojas 488 N° 697, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año 1994.

Pregunta 3: En su caso, identidad, deslindes, medidas y ubicación del retazo de la bien raíz reclamado. Hechos que lo acrediten.

Respuesta: Como se explica anteriormente al ser efectiva una parte, que al realizar la sobre posición del título inscrito y la ocupación material de ambos actores, acreditando estos hechos, dado que existe una zona, la que no está en dominio del demandante, la cual corresponde a una superficie de 3.510 metros cuadrados.

Apoyándonos de la imagen N°6, podemos indicar que los deslindes y medidas del retazo del bien raíz reclamamos es: Al Noreste: Con Camino Vecinal y Lote N°8 en 52.50 metros. Al Sureste: Con lo que es hoy el Lote N°9 en 66.30 metros. Al Suroeste: Con ocupación material de lo que es hoy el Lote N°9. Al Noroeste: Con ocupación material del Lote N°9 y con Lote N°9. Con una Superficie de: 3.510 metros cuadrados.

Pregunta 4: Efectividad que el demandado ocupa o tiene la posesión del retazo del inmueble reclamado y que sería de propiedad del actor. Hechos que lo acrediten.

Respuesta: Es efectivo que el demandado ocupa o tiene posesión del retazo del inmueble reclamado y detallado en la respuesta de la pregunta N°3, el cual es propiedad inscrita del Demandante ANDRÉS YAÑEZ PÉREZ, correspondiente a una superficie o cabida de 3.510 metros cuadrados. Acreditado en el plano denominado Anexo III.”

Octavo: Que la parte demandada rindió la siguiente prueba:

Documental:



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

Código: DZKNXGPLQXD

- 1.- Copia de contrato de compraventa de fecha 29 de enero de 2008, entre don Alfonso Gelvez Torres y don Carlos Ramón Yáñez Pérez. Guardado bajo Custodia N° 828/2019;
- 2.- Copia de contrato de compraventa y mutuo hipotecario de fecha 24 de septiembre de 2009, entre don Alfonso Gelvez Torres, Manuel Ara González y Banco Estado. Guardado bajo Custodia N° 828/2019;
- 3.- Comprobante de reclamo N° 125690 de fecha 14 de julio de 2016. Guardado bajo Custodia N° 828/2019;
- 4.- Respuesta Reclamo Banco Estado de fecha 07 de septiembre de 2016. Guardado bajo Custodia N° 828/2019;
- 5.- Parte denuncia fiscalía, de fecha 28 de septiembre de 2016. Guardado bajo Custodia N° 828/2019;
- 6.- Copia de la inscripción del título de propiedad fojas 3036, numero 3724, año 2009 registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. Guardado bajo Custodia N° 828/2019;
- 7.- Copia del Plano Catastral, Plano V-07-1989, agregado bajo el N° 379, al final del registro de Propiedad del año 1990, ante el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, plano con el cual se hicieron las respectivas compraventas y que da cuenta del estado actual del predio. Guardado bajo Custodia N° 828/2019;
- 8.- Copias resoluciones dictadas en causa caratulada "Rojas con Pontificia" RIT O-2955-2019 y caratulada "Rocha con Ocsa". RIT O-7-2017 (Al folio 46);

Oficio:

Oficio Ord. 2345, de fecha 26 de agosto de 2019, emitido por Secretaria Regional Ministerial del Bienes Raíces Región de Valparaíso (Al folio 60).

Causa a la vista:

Causa Rol C-1098-2015 caratulada "Evans con Yáñez" y Rol C-522-2016 caratula "Yáñez con Ara". Ordenada tener a la vista por resolución rolante al folio 42 de fecha 6 de junio de 2019.

Confesional:

Comparece con fecha 12 de diciembre de 2022, en acta rolante al folio N° 125, Andrés Yáñez Pérez, quien debidamente juramentado declaró al tenor de lo consignado en el acta ya singularizada.

Noveno: Que, a fin de resolver las peticiones sometidas al conocimiento del Tribunal, se procederá a establecer la ubicación de los deslindes de los predios de ambas partes, conforme a sus inscripciones conservatorias, a su emplazamiento físico y a la prueba rendida en autos.



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

Código: DZKNXGPLQXD

De acuerdo con su inscripción, el inmueble de propiedad del demandante, esto es, la Higuera número 10, ubicada en camino vecinal sin número, "Parcela El Cerrito", del plano agregado bajo el número 379, al final del Registro de Propiedad de 1990, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, comuna de Algarrobo, tiene los siguientes deslindes: al NOR-ESTE, camino vecinal, que lo separa en parte de la Higuera número 5, de Francisco Yáñez Pérez, e higuera número 6, de Patricia Yáñez Pérez; al SUR-ESTE, camino vecinal que lo separa de la higuera número 8 de Isolina Yáñez Pérez, e Higuera número 9, de Carlos Yáñez Pérez; al SUR-OESTE, terreno de Margarita Vásquez, separado por cerco; y al NOR-OESTE, terreno de Margarita Vásquez, separado por cerco.

Por su parte, de acuerdo a su inscripción, la propiedad del demandado, esto es, la Higuera Número 9, ubicada en camino vecinal s/n San José, "Parcela el cerrito", del plano catastral V-SIETE de 1989, agregado al final del registro de Propiedad del año 1990, del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca bajo el número 379, tiene los siguientes deslindes: Al NORESTE camino vecinal e higuera número 8 de Isolina Yáñez Pérez, separado por cerco; AL SUR ESTE, Estero paso El Yugo, separado por cerco; AL SUROESTE, Estero paso El Yugo y parte de terreno de Margarita Vásquez, separado por cerco, y, al NOROESTE, parte de higuera número diez, de Andrés Yáñez Pérez, separado por cerco.

Al observar el plano N° 379 agregado al Registro de propiedad del año 1990 del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, se ve con claridad que el deslinde noreste de la Parcela 9, de propiedad del demandado, tiene dos referencias, a saber, un camino vecinal y la parcela número 8. Ese camino vecinal, en el mapa, está ubicado en la esquina superior derecha de la parcela 9, siendo la primera parte superior del deslinde noreste de la propiedad.

Por su parte, el perito Sr. Carlos Javier Aros Carrasco acompañó a su informe fotografías de los inmuebles de propiedad de las partes en las cuales se sitúa la efectiva ubicación del camino vecinal mencionado en las respectivas inscripciones conservatorias, esto es, colindando la parcela 9 con el camino vecinal, el cual se observa claramente habilitado. Además, se observa e indica por el perito, que el deslinde entre las parcelas 9 y 10 no tiene cerco pero sí una línea de árboles, la que se aprecia con claridad de las imágenes.

De estos antecedentes se constata que el deslinde sur-este de la parcela 10, de propiedad de la parte demandante, en la realidad colinda con el camino vecinal que lo separa de la higuera número 8 y con Higuera número 9. Del mismo modo, se ha acreditado que el deslinde noreste de la



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

Código: DZKNXGPLQXD

parcela 9, de propiedad del demandado, colinda en la realidad con el camino vecinal y con la hijuela número 8, y que el deslinde noroeste de la misma propiedad colinda con la hijuela número diez. En todos los casos, considerando el emplazamiento efectivo del camino vecinal.

Décimo: Que en la causa tenida a la vista, Rol N° C-1098-2015, seguida ante este mismo tribunal existe un peritaje sobre los deslindes de los predios materia de estos autos, realizado por el perito Sr. Morbiducci, y en esta causa evacuó informe el perito Sr. Aros Carrasco. En los dos peritajes se concluye que el predio del demandado, en su ubicación actual, ocupa una parte del inmueble del demandado, ello de acuerdo a los deslindes correspondientes a sus inscripciones.

En ambos casos, esta conclusión pasa por determinar que los predios del sector, incluyendo las parcelas 8, 9, 10 y 11, tiene sus deslindes desplazados de donde deberían ubicarse, y que el denominado camino vecinal esta igualmente emplazado en un lugar distinto al que debería de conformidad a las inscripciones conservatorias. En los planos e imágenes que ambos acompañan sitúan de manera virtual dicho camino a unos metros de distancia de donde se emplaza físicamente.

En otras palabras, para hacer plausible las conclusiones de los dos peritos, necesariamente debería considerarse ordenar el desplazamiento de un camino público, existente entre los predios no solo de las partes, sino entre inmuebles de terceros, lo que escapa al conocimiento de este Tribunal y a lo discutido en estos autos.

Décimo primero: Que, de lo que se ha venido concluyendo en los motivos que anteceden, lo que resulta probado y cierto es que el inmueble de la parte demandada y el inmueble del demandante están emplazados físicamente dentro de los deslindes que se describen en sus respectivas inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, considerando que en ambos casos limitan con el denominado camino público en el lugar en que este esta efectivamente ubicado.

Décimo segundo: Que, de la copia acompañada en autos, consta que la Hijuela número 9, materia de estos autos, fue adquirida por Carlos Ramón Yáñez Pérez, con fecha 25 de marzo de 1994, mediante la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de esta comuna, previa resolución del Ministerio de Bienes Nacionales, de conformidad a lo dispuesto en el D.L. 2695 de 1979. En esta copia de inscripción se describen los mismos deslindes que se indican en la posterior inscripción del demandado. El emplazamiento físico de esta propiedad es el mismo que tiene actualmente el inmueble del demandado, lo que consta de los dichos de la interpretación armónica de los dichos de los testigos, del actor



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

Código: DZKNXGPLQXD

al absolver posiciones, y del informe pericial del perito Sr. Aros, quien señala que los predios de las partes reconocen como límite el camino ya largamente citado, y una línea de árboles, que, según se indica y se puede apreciar en las fotografías que acompaña, no es de reciente data. Así las cosas, mérito de estos antecedentes analizados en forma legal, no cabe sino acoger la excepción opuesta por la parte demandada, en relación a los plazos establecidos en el DL 2695, ampliamente vencidos.

Décimo tercero: Que, sin perjuicio de lo anterior, habiéndose constatado en la forma señalada en los motivos precedentes, con el mérito de la prueba analizada en forma legal, se ha tenido por probado que el demandado ocupa un predio de acuerdo a los deslindes señalados en su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, motivo por el cual la acción no resulta procedente.

Décimo cuarto: Que la prueba rendida y no analizada en particular no varía lo concluido.

Por lo expuesto, y visto lo dispuesto en los artículos 686, 1698 y siguientes, 2505 del Código Civil; artículos 144, 170, 342, 346, 384, 399, 425 del Código de Procedimiento Civil; DL 2695 de 1979; se declara:

1.- Que **se acoge la excepción** de prescripción extintiva opuesta por la parte demandada.

2.- Que **se rechaza, en todas sus partes, la demanda** de reivindicación de bien raíz interpuesta por Andrés Yáñez Pérez, en contra de Manuel Alberto Ara González, todos ya individualizados.

3.- Que no se condena al demandante a pagar las costas de este juicio, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por Alexandra Yáñez Jara, juez del Juzgado de Letras de Casablanca.

Se deja constancia que con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.



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

Código: DZKNXGPLQXD

