CAUSA CIVIL, ROL C-384-2024, Juzgado de Letras Nueva Imperial

Nueva Imperial, veinticinco de marzo de dos mil veinticinco.

VISTOS:

PRIMERO: Con fecha 18 de octubre de 2024, comparece David Vargas Aravena, abogado, domiciliado en Aníbal Pinto N°215 oficina 607, comuna de Concepción, en representación convencional de LUIS HUMBERTO LEAL GUTIÉRREZ, comerciante, domiciliado en calle Sotomayor n°899, comuna de Coronel, quien interpone demanda de reivindicación o acción de dominio en contra de VERÓNICA AURORA COÑOMÁN COÑOMÁN, comerciante, domiciliada en Lote A, sector Traitraico, comuna de Nueva Imperial, basado en los siguientes fundamentos de hecho y de derecho.

LOS HECHOS.

Con fecha 05 de septiembre de 2001, don Luis Humberto Leal Gutiérrez y don Héctor Pascual Leal Gutiérrez por la parte compradora, y doña Verónica Aurora Coñomán Coñomán por la parte vendedora, celebraron ante don Marcelo Emilio Gay Pasche, Notario Público de Temuco, contrato de compraventa respecto del inmueble consistente en Lote Cuatro-D, que resultó de la subdivisión del Lote Cuatro del predio ubicado en el sector Traitraico, comuna de Nueva Imperial, Provincia de Cautín, Novena Región, de una superficie aproximada de una hectárea, y los siguientes deslindes particulares: Norte, con Lote Cuatro B; Sur, con estero Traitraico; Oriente, Hijuela número setenta y tres, y Poniente, con Lote Cuatro C.

En base a la compraventa antes señalada, don Luis Humberto Leal Gutiérrez y don Héctor Pascual Leal Gutiérrez quedaron dueños en común y por partes iguales del Lote Cuatro-D, ubicado en el sector Traitraico, comuna de Nueva Imperial, de una hectárea de superficie, que deslinda: Norte, con Lote Cuatro B; Sur, con estero Traitraico; Oriente, Hijuela número setenta y tres, y Poniente, con Lote Cuatro C. El inmueble tiene por rol de avaluó en trámite n°601-552, de la comuna de Nueva Imperial. El inmueble se encuentra inscrito a nombre de los adquirentes a fojas 597 n°771 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial correspondiente al año 2001.

Don Héctor Pascual Leal Gutiérrez, quien fuera codueño del inmueble antes singularizado, falleció con fecha 17 de mayo de 2003, quedando como herederos su cónyuge doña Sonia Victoria Osses Sagredo y su hijo Héctor Patricio Leal Osses, según consta en certificado de posesión efectiva otorgada por Resolución Exenta N°7060 de 28 de octubre de 2005, inscrita

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

Código: XTXEXTEXDXX

con el N°48946 del Servicio de Registro Civil e Identificación de Chile, concedida por el Director Regional de la región de La Araucanía. Así, el derecho de los herederos en el inmueble objeto de autos, consta en inscripción especial de herencia que rola a fojas 1051 N°896 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial correspondiente al año 2022.

Respecto del predio antes especificado, la parte demandante estima que la demandada, en forma dolosa y subrepticia, llevó adelante un proceso de regularización sobre parte del inmueble vendido hace largo tiempo a su representado, según consta en inscripción de fojas 461 N°386 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial correspondiente al año 2023. Así, en la inscripción antes señalada se indica que con fecha 20 de febrero de 2023 doña VERÓNICA AURORA COÑOMÁN COÑOMÁN es dueña del inmueble rural, que tiene una superficie aproximada de 0,99 hectáreas, ubicado en el lugar Traitraico, Comuna de Nueva Imperial, Provincia de Cautín, Región de la Araucanía, singularizado en el Plano N°09120-27481-S.R., del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyos deslindes son los siguientes: Noroeste, camino vecinal, que lo separa de Pedro Caroca Caroca y Adrián Vásquez Zapata; Sureste, José Antipan Parra, separado por cerco; Sur, Estero Traitraico, que lo separa de sucesión Domingo Maliqueo Allio y sucesión Isabel Huenul Ladino y, Noroeste, Humilde Vásquez Neira, Fernando Barra Colicheo, Humilde Vásquez Neira, Silvia Cid González, todos separados por cerco. Se practica esta inscripción, conforme a lo ordenado por resolución exenta N°E-55798, de 20 de diciembre de 2022, Expediente N°143093, dictada por don Luis Alejandro Catrileo Gaete, Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de la Araucanía, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley N°2.695, de 1979, su Reglamento y modificaciones. El inmueble tiene por Rol de Avalúo Fiscal N°601-552 de la comuna de Nueva Imperial.

El demandante sostiene que la demandada, teniendo pleno conocimiento de quienes eran los verdaderos dueños del inmueble, decide en forma maliciosa proceder a la regularización, a pesar de ser ella misma quien lo vendió el año 2001 a don LUIS HUMBERTO LEAL GUTIÉRREZ, demandante de autos, y a don HÉCTOR PASCUAL LEAL GUTIÉRREZ. En efecto, revisando el expediente de regularización consta que la solicitante, al indicar los datos del inmueble inscrito, señala expresamente como datos de inscripción: "Fojas 597 N°771 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Imperial del año 2001". Por su parte, también acompaña en dicho expediente certificado de avalúo fiscal, el

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

Código: XTXEXTEXDXX

cual indica que el inmueble figura inscrito a nombre de Luis Humberto Leal Gutiérrez. Por tanto, sostiene que el inmueble que la demandada pretende regularizar es el mismo que vendió, cedió y transfirió al demandante de autos y a su hermano.

Señala que, mediante la acción de dominio, el demandante pretende reivindicar su derecho de propiedad, siendo éste el objeto del juicio.

EL DERECHO.

El artículo 26 del Decreto Ley N°2695 de 1979 dispone "*Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19°, los terceros podrán, dentro del plazo de dos años, 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. El procedimiento se ajustará a las reglas del juicio sumario establecido en el Título XI del Libro III del Código de Procedimiento Civil*".

El abogado del demandante sostiene que su representado es el verdadero y anterior dueño del inmueble que reivindica. Deduce la acción de dominio establecida en los artículos 889 y siguientes del Código Civil, norma que sobre el particular dispone: "*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 misma sea condenado a restituírsela*".

Sostiene que el demandante cumple los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria, a saber:

a) Que el actor sea propietario de la cosa que se reivindica.

b) Que se trate de cosa singular, es decir, la cosa que se reivindica debe determinarse e identificarse en tal forma que no quede duda alguna que la cosa cuya restitución se reclama es la misma que el reivindicado posee. Sostiene que en el expediente administrativo queda claro que el inmueble sobre el cual la demandada inició su proceso de regularización es el que corresponde a su representado.

c) Que el actor se encuentre privado de la cosa que reivindica. La acción se debe dirigir en contra del actual poseedor.

El demandante afirma que por medio de la presente acción reivindicatoria no pretende que se declare su derecho de dominio sobre el retazo de terreno que se reivindica, puesto que ya lo detenta, sino que sea reconocido por el demandado y, en consecuencia, se ordene al actual poseedor la restitución de la cosa a su dueño.

Reitera el hecho de que la demandada vendió y transfirió el inmueble al demandante y que teniendo perfecto

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

Código: XTXEXTEXDXX

conocimiento de los derechos que corresponden al demandante, inició de mala fe un proceso de regularización, conforme a lo establecido en el Decreto Ley 2695 de 1979, en virtud del cual obtuvo la Resolución Exenta N°E-35232 de fecha 20 de diciembre del año 2022, dictada por la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Araucanía, inscribiéndose con fecha 20 de febrero de 2023 a fojas 461 número 386 del Registro de Propiedad del año 2023 del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial.

Sin embargo, la referida inscripción en el correspondiente Registro Conservatorio no transforma al solicitante en dueño del bien, ya que dicha inscripción no tiene el poder de transferir el dominio de la cosa, sino que sólo habilita para adquirirlo por prescripción, siempre que no se formule reclamo dentro del plazo de dos años de efectuada la correspondiente inscripción.

Agrega que, el demandante ejerce esta acción reivindicatoria no sólo por su cuota, sino por toda la comunidad titular del inmueble, adquirido junto a su hermano por medio de compraventa celebrada el 5 de septiembre del año 2001 e inscrita a fojas 597 número 771 del Registro de Propiedad del año 2001, del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial. Funda su personería en el mandato tácito y recíproco que existe entre los comuneros, en virtud del cual cualquiera de los comuneros puede efectuar actos de administración de la cosa común, apoyado en los artículos 2081, 2305 y 2078 del Código Civil; o fundado en su calidad de agente oficioso, actuando en favor de la comunidad, en razón de la urgencia de la necesidad de interponer esta demanda reivindicatoria y la utilidad que representa para la comunidad; o fundado en que la presentación de esta demanda reivindicatoria corresponde a la facultad que le asiste a cada comunero para adoptar medidas conservativas respecto de la cosa común, en protección de sus propios derechos sobre ella ("*Los Bienes. La propiedad y otros derechos reales*", Daniel Peñailillo Arévalo, segunda edición año 2019, editorial Thomson Reuters, página 507 y siguientes).

En definitiva, el demandante solicita al tribunal que declare lo siguiente:

1) Que se acoja la acción de dominio o reivindicatoria en todas sus partes.

2) Que se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial que cancele la inscripción de fojas 461 número 386 del Registro de Propiedad del año 2023.

3) Que la demandada debe restituir al demandante el retazo de terreno especificado en el cuerpo de este escrito, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia.

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

Código: XTXEXTEXDXX

4) Que se condene a la demandada al pago de las costas de la causa.

Como medios de prueba, la parte demandante acompaña los siguientes documentos, bajo el apercibimiento legal del artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil:

I) Copia autorizada de escritura pública de fecha 05 de septiembre de 2001, otorgada ante Marcelo Emilio Gay Pasche, Notario Público de la Agrupación de comunas de Temuco, Padre Las Casas, Cunco, Vilcún, Freire y Melipeuco, Repertorio 3067-2001, en que la demandada, doña Verónica Aurora Coñomán Coñomán vendió, cedió y transfirió a don Héctor Pascual Leal Gutiérrez y don Luis Humberto Leal Gutiérrez, el Lote 4-D, que resultó de la subdivisión del Lote Cuatro del predio ubicado en el sector de Traitraico, comuna de Nueva Imperial, Provincia de Cautín, Novena Región, de una superficie aproximada de una hectárea.

II) Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 597 número 771 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, correspondiente al año 2001, en que consta inscripción del inmueble a nombre de don Héctor Pascual Leal Gutiérrez y don Luis Humberto Leal Gutiérrez.

III) Copia autorizada de inscripción especial de herencia inscrita a fojas 1051 número 896 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial correspondiente al año 2022.

IV) Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 461 número 386 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, correspondiente al año 2023, en la que consta inscripción de inmueble a nombre de la demandada, Verónica Aurora Coñomán Coñomán, efectuada con fecha 20 de febrero de 2023.

V) Expediente administrativo n°143093 del Ministerio de Bienes Nacionales, regularización de propiedad raíz, formulario 28, que corresponde a solicitud realizada por Verónica Aurora Coñomán Coñomán, de 119 páginas.

SEGUNDO: Con fecha 11 de noviembre de 2024, comparece Marta Érika Huaiquivil Gallardo, abogada, en representación de VERÓNICA AURORA COÑOMÁN COÑOMÁN, ambos con domicilio para estos efectos en calle Vicuña Mackenna N°380, oficina N°6, de la comuna de Nueva Imperial, quien contesta la demanda, solicitando el rechazo absoluto de la misma en todas y cada una de sus partes con expresa condenación en costas.

ALEGACIONES Y DEFENSAS. Alega que su representada ha sido dueña exclusiva, porque ha tenido la posesión material, pacífica y tranquila del inmueble que ha regularizado

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

Código: XTXEXTEXDXX

conforme al Decreto Ley 2695, posesión que califica de genuina, pública, pacífica, exclusiva, completa e íntegra.

Sostiene que el demandante cita la inscripción de dominio de un inmueble, cuyo título a juicio de la demandada es una compraventa ficticia, una mera inscripción de papel, que se funda en hechos falsos y que, además, genera dudas en cuanto a su ubicación, ya que estima que el inmueble objeto de la compraventa referida tiene deslindes distintos del inmueble que su representada ha regularizado, por lo cual es dable sostener que no se conforman en su totalidad como inmuebles superpuestos. Asimismo, alega que la compraventa referida no tuvo una causa lícita, pues se llevó a cabo con el solo propósito de colaborar con el demandante en la postulación a un préstamo bancario, siendo un favor que su representada le hizo y respecto del cual no recibió pago de precio alguno, pues se trató en la práctica, de una simulación de ambas partes. En efecto, afirma que doña Verónica Aurora Coñomán Coñomán es la única y exclusiva dueña, poseedora legal y material de un inmueble rural, que tiene una superficie aproximada de 0,99 hectáreas, ubicado en el lugar Traitraico, Comuna de Nueva Imperial, Provincia de Cautín, Región de la Araucanía, singularizado en el Plano N°09120-27481-S.R., del Ministerio de Bienes Nacionales, cuyos deslindes son los siguientes: Noroeste, camino vecinal, que lo separa de Pedro Caroca Caroca y Adrián Vásquez Zapata; Sureste, José Antipan Parra, separado por cerco; Sur, Estero Traitraico, que lo separa de sucesión Domingo Maliqueo Allio y sucesión Isabel Huenul Ladino y, Noroeste, Humilde Vásquez Neira, Fernando Barra Colicheo, Humilde Vásquez Neira, Silvia Cid González, todos separados por cerco.

EXCEPCIONES. Hace presente que los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria de dominio son los siguientes:

1) Que quien demanda sea dueño del bien que se trata de reivindicar.

2) Que el bien reivindicado esté singularizado, y

3) Que la acción se dirija contra el actual poseedor, no dueño.

Alega que la demanda no cumple con ninguno de estos requisitos, con lo cual formula las siguientes excepciones:

A) Falta de legitimación activa, que la acción se intente por el dueño de la cosa. Alega que el demandante no tiene el derecho real de dominio pleno y absoluto respecto de la propiedad cuya restitución reclama, pues el título inscrito a fojas 597 número 771 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, correspondiente al año 2001, está a nombre de Héctor Pascual

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

Código: XTXEXTEXDXX

Leal Gutiérrez y Luis Humberto Leal Gutiérrez. Por ende, el demandante no es el propietario individual y solo tendría derechos, careciendo de legitimidad activa para accionar por reivindicatoria. Dice que no basta que accione uno de los comuneros. Alega que el legislador requiere que actúen todos y cada uno de los dueños de la propiedad que se reivindica, que en este caso no se han hecho parte ni han demandado los herederos de uno de los comuneros fallecido.

Sostiene que la acción reivindicatoria no está incluida dentro de la facultad y mandato tácito de administración para la conservación de la cosa común. Dice que se requiere un mandato expreso para demandar por el total de derechos sobre la propiedad, el cual no existe en esta causa. Sostiene que el demandante es sólo un tercero que actúa en calidad de comunero, sin estar facultado por el resto de los comuneros. Dice que no procede la acción individual de un comunero, sino que deben actuar todos conjuntamente.

Alega que no se ha demostrado ni acreditado que el actor actúe en nombre y representación del resto de los dueños de la propiedad, los herederos de su hermano fallecido. Alega que el demandante comunero demanda como exclusivo dueño, por lo que la demanda intentada en estos términos debe ser desestimada, pues el actor debe ser dueño y no codueño de la cosa que reivindica.

Sostiene que el demandante no está facultado para accionar de dominio, pues como comunero sólo podría reclamar una compensación de dinero, acción que contempla el artículo 28 del Decreto Ley 2695. El objetivo de esta norma es crear nuevos propietarios individuales y exclusivos de inmuebles, poner término a la innumerable cantidad de comunidades existentes sobre propiedades principalmente rurales, que mantienen una indivisión permanente que justamente se pretende regularizar. Parece lógico que el legislador no permita al comunero oponerse ni tampoco ejercer la acción de dominio, sino sólo pedir una compensación en dinero.

B) Falta de singularización del bien cuya reivindicación se intenta. Es necesario individualizar con claridad y precisión la cosa concreta que se quiere reivindicar. La parte demandante se refiere a un inmueble cuyos deslindes no coinciden con la inscripción que detenta la parte demandada.

C) Falta de legitimación pasiva. Alega que uno de los requisitos de la acción de dominio es proceder contra el actual poseedor no dueño. El demandante tiene una inscripción de dominio sin posesión material, dirige su acción contra una actual poseedora que tiene inscripción respecto a la propiedad, por lo que mal podría el demandante accionar contra quien es titular de una inscripción conservatoria y

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

Código: XTXEXTEXDXX

que, además, detenta la posesión material de la propiedad, reuniendo la parte demandada todos los elementos para ser considerada dueña.

Sostiene que el demandante junto a su hermano fallecido, efectivamente celebraron un contrato con doña Verónica Aurora Coñomán Coñomán, respecto de la propiedad, pero cuyo único objeto fue facilitar la propiedad para que el demandante y su hermano pudieran obtener un préstamo bancario en la ciudad de Coronel y luego recuperar la propiedad, pero los comuneros nunca se dispusieron a restituirla. Sostiene que los compradores del inmueble nunca ejercieron la posesión material, pues viven en la ciudad de Coronel y nunca han vivido ni ejercido actos posesorios sobre el inmueble. En cambio, quien ha tenido la posesión material es doña Verónica Aurora Coñomán Coñomán, quien ha efectuado el trámite de regularización de la propiedad raíz ante el Ministerio de Bienes Nacionales, de modo que es un hecho cierto e indubitado que la parte demandada es quien tiene la posesión material de la propiedad desde el año 2001.

Solicita el rechazo total de la demanda, con costas, pues no cumple el requisito de dirigirse contra el poseedor no dueño, por cuanto la demandada es una poseedora inscrita, que debe considerarse dueña de la propiedad, debiendo prevalecer la inscripción de fojas 461 número 386 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial correspondiente al año 2023.

TERCERO: Con fecha 12 de noviembre de 2024 se realiza el comparendo de contestación y conciliación. No hubo voluntad de las partes para conseguir un acuerdo.

CUARTO: Con fecha 12 de diciembre de 2024 el Tribunal recibe la causa a prueba, fijando los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los cuales ha de recaer. Sólo rindió prueba la parte demandante, aportando documentos que acompañó junto a la demanda y a folio 22, ninguno de los cuales fue objeto de impugnación dentro del plazo legal. Vencido el término probatorio, con fecha 27 de febrero de 2025 el tribunal citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, la demandante ha presentado acción de dominio fundado en un contrato de compraventa celebrado con la demandada con fecha 5 de septiembre de 2001, título inscrito a fojas 597 número 771 del Registro de Propiedad año 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial, el cual no

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

Código: XTXEXTEXDXX

consta en autos que haya sido cancelado o transferido a un tercero.

SEGUNDO: Que, el demandante adquirió el dominio del inmueble por tradición que le hizo la demandada en virtud de un contrato de compraventa.

TERCERO: Que, la acción de dominio o reivindicatoria es la que ejerce el dueño no poseedor contra el poseedor no dueño.

CUARTO: Que, ha sido reconocido por las partes la posesión material que actualmente tiene la demandada sobre el inmueble reclamado por el actor.

QUINTO: Que, la acción de dominio puede ser ejercida a nombre propio o a nombre de una sociedad o comunidad, según quien sea el titular del registro de propiedad que sirve de sustento a la demanda.

SEXTO: Que, en el caso de una comunidad, no se requiere mandato expreso de los comuneros para conservar y administrar la cosa común, ya que cada comunero es partícipe de la propiedad. Se entiende que hay un mandato tácito entre los comuneros para ejecutar los actos conservatorios de la posesión y dominio de la cosa común, con mayor razón cuando se trata de resguardar los derechos de una comunidad hereditaria con ocasión del fallecimiento de un comunero. Al respecto, se aplican las normas que rigen el cuasicontrato de comunidad y la administración de la sociedad colectiva civil.

SÉPTIMO: Que, la inscripción de dominio invocada por la parte demandada, sólo le sirve de justo título para adquirir una posesión regular que le habilita para hacerse dueño del inmueble por la prescripción, después de transcurrir un plazo de dos años completos de posesión inscrita no interrumpida, contados desde la fecha de la inscripción, según lo dispuesto en el artículo 15 del Decreto Ley 2695, del Ministerio de Tierras y Colonización, promulgado el 30 de mayo de 1979.

OCTAVO: Que, tal posesión regular ejercida por la demandada ha sido interrumpida por la notificación de la demanda de acción de dominio o reivindicatoria, interpuesta por el demandante.

NOVENO: Que, el tribunal ha tenido a la vista el expediente administrativo n°143093, del proceso de regularización solicitado por la demandada, incorporado a folio 22 de autos,

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

Código: XTXEXTEXDXX

en el cual consta que doña Verónica Aurora Coñomán Coñomán solicitó el trámite administrativo de regularización de una propiedad raíz, indicando exactamente los mismos deslindes del inmueble y la misma inscripción de propiedad que señala el actor en su demanda de reivindicación.

DÉCIMO: Que, por resolución administrativa exenta n°E-55798, de fecha 20 de diciembre de 2022, dictada por don Luis Alejandro Catrileo Gaete, secretario regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de la Araucanía, se ordenó inscribir a nombre de la demandada de autos una propiedad raíz, cuya cabida y deslindes no corresponden al título de dominio indicado por la demandada en su solicitud de regularización.

DÉCIMO PRIMERO: Que, la posesión regular ejercida por la demandada no se sobrepone al título de dominio inscrito con anterioridad por el demandante, en virtud de un contrato de compraventa celebrado con la demandada.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, la parte demandada no puede desconocer la validez del título de dominio invocado por el actor, pues intervino como vendedora en el contrato de compraventa celebrado con el demandante hace veintitrés años.

DÉCIMO TERCERO: Que, la demandada ha detentado la posesión material del inmueble reconociendo el dominio ajeno, pues ella misma prestó su consentimiento por escritura pública para vender, ceder y transferir la propiedad al demandante y otro comunero en partes iguales, con anterioridad a la solicitud de regularización.

DÉCIMO CUARTO: Que, la ley presume el dolo cuando el interesado, a la fecha de presentación de su solicitud de regularización, tuviere la calidad de arrendatario o mero tenedor o haya reconocido dominio ajeno mediante un acto o contrato escrito (artículo 9 inciso 2° de Decreto Ley 2695 de 1979).

DÉCIMO QUINTO: Que, dentro de los antecedentes de la propiedad raíz objeto de regularización a petición de la demandada, está el certificado de avalúo fiscal, vigente al segundo semestre de 2021, rol 601-552, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, el cual indica que el inmueble está registrado a nombre de Luis Humberto Leal Gutiérrez y otro.

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

Código: XTXEXTEXDXX

DÉCIMO SEXTO: Que, el inmueble regularizado es parte de un inmueble de cabida mayor, asignado con el rol de avalúo fiscal n°601-552, amparado por una inscripción de dominio cuyo titular es el demandante en calidad de copropietario.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, la condición de comunero no inhabilita al demandante para ejercer las acciones de dominio, según las normas generales que establece el Código Civil, en el plazo y en la forma que establece la norma especial del artículo 26 del Decreto Ley 2695.

DÉCIMO OCTAVO: Que, en atención a los considerandos anteriores, es razonable concluir que la acción reivindicatoria interpuesta por el demandante cumple los requisitos legales de legitimación activa, pasiva y singularización del inmueble, con lo cual se rechazan las excepciones opuestas por la demandada y se accederá a la restitución de la posesión material solicitada por el demandante.

Y TENIENDO PRESENTE lo dispuesto en los artículos 26 y 27 del Decreto Ley n°2695 de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella; los artículos 700, 702, 706, 714, 724, 726, 728, 731, 889, 890, 892, 893, 895, 2081, 2304, 2305, 2501, 2503, 2505 del Código Civil, en relación con los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

I) Que, se acoge la acción reivindicatoria interpuesta por el demandante y, en consecuencia, se ordena a la demandada, doña VERÓNICA AURORA COÑOMÁN COÑOMÁN, restituir al demandante, don LUIS HUMBERTO LEAL GUTIÉRREZ, la posesión material del inmueble rural ubicado en el lugar Traitraico, comuna de Nueva Imperial, Provincia de Cautín, Región de la Araucanía, singularizado en el Plano N°09120-27481-S.R., del Ministerio de Bienes Nacionales, de una superficie aproximada de 0,99 hectáreas, cuyos deslindes son los siguientes: Noroeste, camino vecinal, que lo separa de Pedro Caroca Caroca y Adrián Vásquez Zapata; Sureste, José Antipan Parra, separado por cerco; Sur, Estero Traitraico, que lo separa de sucesión Domingo Maliqueo Allio y sucesión Isabel Huenul Ladino y, Noroeste, Humilde Vásquez Neira, Fernando Barra Colicheo, Humilde Vásquez Neira, Silvia Cid González, todos separados por cerco.

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

Código: XTXEXTEXDXX

II) Que, la restitución al demandante, de la posesión material del inmueble individualizado, deberá cumplirse dentro del plazo de tres días hábiles, a contar de la fecha en que esta sentencia quede firme y ejecutoriada.

III) Que, se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Nueva Imperial cancelar la inscripción de fojas 461 número 386 del Registro de Propiedad del año 2023. En su oportunidad, ofíciese para tal efecto.

IV) Que, se exime del pago de costas a la parte demandada por haber tenido motivo plausible para litigar.

Notifíquese a los abogados de las partes por correo electrónico.

ROL C-384-2024

Dictada por Sergio Andrés Rubio Chacón, Juez Suplente del Juzgado de Letras de Nueva Imperial.

Sergio Andrés Rubio Chacón
Juez
PJUD
Veinticinco de marzo de dos mil veinticinco
18:52 UTC-3

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

Código: XTXEXTEXDXX