«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA: **Sentencia**

JUZGADO: **2º Juzgado de Letras de Buin**

CAUSA ROL: **C-1754-2019**

CARATULADO: [redacted]

Buin, catorce de agosto de dos mil veintitrés

VISTOS:

A folio 1, y rectificaciones a folios 6 y 8, comparece don [redacted], jubilado, domiciliado en [redacted], comuna de La Cisterna, y don [redacted], abogado, domiciliado en [redacted], comuna de Buin, en representación de don [redacted], jubilado, domiciliado en [redacted], Valdivia de Paine, comuna de Buin, de doña [redacted], jubilada, domiciliada en calle [redacted] Valdivia de Paine, comuna de Buin, de don [redacted], jubilado, domiciliado en [redacted], Valdivia de Paine, comuna de Buin, y de don [redacted], empleado público, domiciliado en Pasaje [redacted], Maipo, comuna de Buin, quienes deducen demanda de acción reivindicatoria en contra de don [redacted], ignoran profesión u oficio, domiciliado en calle [redacted], Valdivia de Paine, comuna de Buin, con base en los antecedentes de hecho y argumentos de derecho que exponen.

Indican que los demandantes son dueños en común de dos predios en Valdivia de Paine, ubicados en calle [redacted], pueblo de Valdivia de Paine, comuna de Buin, cuyos deslindes son los siguientes: al norte: Con [redacted] y [redacted]; al sur: [redacted]; al oriente: del mismo [redacted]; y al poniente: Con camino vecinal. Don [redacted], doña [redacted] y don [redacted] lo adquirieron por herencia intestada quedada al fallecimiento de doña [redacted], todos en calidad de hijos naturales de la causante, según da cuenta el auto de posesión efectiva de fecha 24 de enero de 1997, inscrito a fojas [redacted] vuelta Nº[redacted], del Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Buin. Por su parte, don [redacted] y don [redacted], lo adquirieron por cesión de derechos que les realizó en partes iguales doña [redacted] ante el Notario Interino de Buin don Cesar Ladrón de Guevara Pardo, inscripción rolante a fojas [redacted] del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

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

Código: KKNKXHKTVJB

Señalan que el demandado pretendiéndose dueño y poseedor del inmueble, ha ejercido actos que importan desconocimiento del derecho de dominio y que les han privado de la posesión material de dicho bien raíz. En efecto, hace un tiempo doña [redacted] arrendó al demandado un pedazo de terreno, a través de un contrato de arrendamiento, producto del cual se generó la causa Rol C-1472-2016, caratulada "[redacted] CON [redacted]" del Primer Juzgado en Lo Civil de Buin, pero que debido a que ese contrato no se renovó en tiempo y forma, el arrendatario probó en dicho juicio a través de testigos que no existía tal contrato, lo cual fue establecido por la Corte de Apelaciones de San Miguel, así, como no se pudo expulsar al demandado de estos autos a través de ese juicio, aún ocupa una porción de terreno de la cual ha realizado actos de señor y dueño, como edificar una casa, hacer cerramientos y otros actos, ni siquiera les deja entrar en dicho retazo de terreno, el que jamás ha comprado, lo cual los motiva a entablar la presente demanda a fin de que se les restituya el terreno.

Afirma que el demandado debe considerarse poseedor de mala fe, debido a que nadie lo ha autorizado a edificar ni cerrar parte de su propio terreno del cual a través de diversas maneras se le ha pedido dejar, pero que jamás a abandonado desde el año 2011 a la fecha.

Previas citas legales, solicita tener por deducida acción reivindicatoria, en juicio ordinario, en contra de don [redacted], ya individualizado, y en definitiva, se declare: 1º. Que el demandado debe restituir el inmueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo todos los demás ocupantes; 2º Que el demandado debe restituir todos los frutos naturales y civiles de la cosa, y todos los que el suscrito habría podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubiera tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en posesión de la propiedad, debiéndosele considerar poseedor de mala fe para todos los efectos legales; 3º Que el demandado debe indemnizar todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa. Para estos efectos, se reserva el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados en la etapa del cumplimiento del fallo; 4º Que el demandado debe pagar las costas de la causa.

A folio 11, comparece don [redacted] en representación del demandado, quien contestando la demanda en tiempo y forma, solicita que ésta sea rechazada en todas sus partes, con costas, conforme a los argumentos de hecho y derecho que expone.

Señala que efectivamente su representado fue demandado por doña [redacted], en causa rol C-1472-2016 del 1º Juzgado de Letras de Buin,

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

Código: KKNKXHKTVJB

por un término de contrato de arriendo, en el cual la demandante, entregó en arriendo una porción de terreno, el cual según el señalado contrato de arriendo se singulariza: "*parte del sitio que encuentra ubicado en* [redacted]*N, Valdivia de Paine, comuna de Buin, Rol de Avalúo Nro.* [redacted]". Tal como se señaló en el referido juicio, si bien es efectivo que su representado arrendó una parte de la propiedad en comento, de la cual doña [redacted] junto a otros comuneros es dueña, esa parte del terreno fue restituida. En la actualidad, el inmueble que ocupa su representado no se trata en ningún caso del inmueble objeto del presente juicio de reivindicación, en este sentido, los demandantes del presente juicio buscan recuperar una propiedad respecto de la cual no son dueños.

Indica que en los hechos la propiedad en la cual se encuentra su representado se haya delimitada y cercada con la propiedad de la parte demandante, existiendo límites físicos entre ambas propiedades, haciendo el distingo entre estos inmuebles. En este orden de ideas, en última instancia, su representado estaría ocupando parte del terreno de la sucesión de don [redacted] (vecino colindante), pero bajo ningún supuesto se encuentra ocupando parte del inmueble del cual reclama su reivindicación la parte demandante.

Expone que uno de los requisitos de procedencia de la acción de reivindicación es que el dueño de la cosa este privado o destituido de la posesión de ésta, en este sentido, si el supuesto fuese que su representado entró a ocupar parte de ese terreno en virtud del referido contrato de arriendo, tampoco procedería la presente acción en el sentido que la calidad de su representado sería la de tenedor y no poseedor. Así las cosas, y considerando que la acción deducida dice relación con reivindicar un inmueble inscrito a nombre de la demandante en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin, cabe preguntarse ¿cómo es que se pierde o adquiere la posesión de bienes inmuebles inscritos? La respuesta la encontramos en el mensaje del Código Civil, el que plantea, lo que en doctrina se denomina la "teoría de la posesión inscrita", teoría que se desprende de la lectura de los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924 y 2505, del Código Civil, de ellos fluye que la inscripción conservatoria es garantía y prueba de la posesión sobre bienes raíces inscritos, representando el animus y el corpus. En efecto, la posición mayoritaria en la doctrina nacional es que la posesión de los bienes raíces inscritos, solo se adquiere en virtud de la inscripción del título en el registro del conservador de bienes raíces ya sea que se trate de posesión regular o irregular. Esta posición se basa fundamentalmente en lo dispuesto en el artículo 724 del Código Civil.

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

Código: KKNKXHKTVJB

Afirma que conforme a las normas legales citadas, no procede que la actora hable de que ha perdido la posesión, ya que su inscripción se encuentra vigente y no ha sido cancelada por otra, en consecuencia no le competería al actor la acción reivindicatoria, ya que no cumpliría con uno de los presupuestos básicos de su ejercicio, cual es, la pérdida de la posesión.

Añade que, tampoco se cumple con otro de los requisitos de procedencia, el que consiste en que la cosa a reivindicar esté singularizada.

A folio 15, comparece don [redacted], en representación de los demandantes [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], quien evacuando el trámite de la réplica en tiempo y forma, aporta los argumentos que expone.

Señala que no es efectiva la afirmación del demandado que éste vive en un terreno distinto al que la demandante reclama, así como tampoco es efectivo que el demandante no tiene derecho alguno sobre el terreno que actualmente está ocupando la demandada.

A folio 16, comparece don [redacted] en representación del demandante [redacted], quien evacuando el trámite de la réplica en tiempo y forma, aporta los argumentos que expone.

Señala que conforme lo expuesto por el demandado, no cabe más que claramente controvertir su calidad en la cual detenta los inmueble, que en los hechos y en su contestación, reconoce ocupar, donde, conforme lo expresado, no solo carece de condición habilitante, sino que, pretende usar a su favor el no reconocimiento de los títulos ya inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Buin y que, claramente singularizan los terrenos de los demandantes. En este caso se ha ejercido la acción reivindicatoria que contempla el artículo 889 del Código Civil, que 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. Tal acción se sustenta en el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propio de todo derecho real y muy en particular del derecho de propiedad. Por esta acción no se pretende que se declare su derecho de dominio, puesto que afirma tenerlo por lo que el reconocimiento que sobre ello se contiene en la petición del libelo de autos no resulta relevante sino que demanda al juez que lo haga constatar o reconocer y, como consecuencia de ello, ordene la restitución de la cosa a su poder por el que la posee. En otras palabras, es la acción que tiene el dueño no poseedor contra el poseedor no dueño. En efecto, según lo sostiene el profesor don Luis Claro Solar: "*Todo derecho que es desconocido, perturbado o violado da lugar a un recurso a la autoridad del juez para que lo haga reconocer y lo ampare en su ejercicio". "Esta reclamación judicial del derecho es la acción*

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

Código: KKNKXHKTVJB

destinada a sancionarlo y a mantener al titular del derecho en el ejercicio de los poderes o facultades que sobre la cosa le corresponden en virtud de su naturaleza propia. La acción reivindicatoria conforme lo dispone el artículo 889 del Código Civil, es aquella que tiene el dueño de la cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla". "Esta acción sigue directamente la cosa, quienquiera que sea la persona en cuyo poder se encuentre y aunque esta persona no se halle ligada por ningún vínculo de derecho con aquél a quien la acción competa; es una acción real, una acción in rem, a que se da el nombre de reivindicación, reivindicatio" (Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, Editorial Jurídica de Chile, año 1979, tomo IV, página 384).

Expone que en cuanto al objeto de la acción, también se ha dicho que éste consiste en "*reclamar la posesión de la cosa, o más propiamente, la cosa misma, ya que con relación a ella ejerce los actos el poseedor. Lo normal era que la posesión y el dominio se encontraran reunidos en una sola mano pero que podía darse el caso de que una persona perdiera la posesión de una cosa, conservando el dominio de ella. Se ha roto en este caso el estado normal y corriente de las cosas, y en estas circunstancias, la ley autoriza al propietario para reclamar la cosa de quien la tenga. Entonces, el objeto de la reivindicación no es, como vulgarmente se cree, el derecho de dominio; no es ese derecho lo que se reclama, porque si fuera el dominio lo que se ha perdido, no podrían ejercitarse estas acciones que competen al dueño de la cosa*". (Arturo Alessandri Rodríguez, Derecho Civil, Los Bienes, Primer Año Tomo II, Editorial Lex, páginas 198, 199).

Manifiesta que en la misma línea que el régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento, la inscripción conservatoria a que se refieren los artículos 724 y 728 del Código Civil cumple la función de solemnizar y asegurar la adquisición y conservación de la posesión de los bienes raíces, sin desentenderse, empero, de la noción esencial que sobre el instituto de la posesión entrega el artículo 700 del mismo cuerpo normativo, cuando lo define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; de donde surgen como componentes que lo estructuran dos elementos: uno de carácter material, conocido como el "*corpus*", que es la tenencia física o poder de hecho sobre el bien y otro, denominado "*animus*", de índole psicológica, que se traduce en la intención de obrar como señor o dueño "*animus domini*" o en la intención de tener la cosa para sí "*animus rem sibi habendi*).

Refiere que con todo, en la etapa probatoria correspondiente se procederá, en demostrar cada uno de los puntos señalados, dejando claro que en este caso, se pretende la reivindicación de un inmueble claramente singularizado, no solo en atención a la calidad de sus títulos inscritos en la localidad de Valdivia de Paine,

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

Código: KKNKXHKTVJB

donde todos los demandantes pertenecen a dicha comunidad por más de tres generaciones y aproximadamente más de 100 años en la misma, donde se conocen y se reconocen como dueños, no solo por sus títulos de dominio, sino que también por sus vecinos, en sus deslindes, y en las actas firmadas por ellos, como por las divisiones y subdivisiones realizadas, donde el demandado no aparece, ni se le reconoce calidad de dueño de dichos terrenos que ocupa, y que, tal como reconoce, ingreso como "arrendatario", cerrando y poniendo deslindes, donde, nunca fue habilitado para ello.

A folio 18, comparece por el demandado, don V[redacted], quien evacuando el trámite de la dúplica en tiempo y forma, aporta los argumentos de hecho y derecho que expone.

Señala que el inmueble respecto del cual se está solicitando la presente acción de reivindicación, es el mismo inmueble que doña [redacted] le arrendó al demandado de autos. En el contrato de arriendo en el cual doña [redacted] le arrendó al demandado de autos don [redacted], y por el cual posteriormente lo demandó en la causa rol C-1472-2016, del 1º Juzgado de Letras de Buin, se singulariza el bien a arrendar: "*parte del sitio que encuentra ubicado en [redacted], Valdivia de Paine, comuna de Buin, Rol de Avalúo Nro.* [redacted]". En el auto de prueba de la referida causa rol C-1472-2016, del 1º Juzgado de Letras de Buin, se fijó como punto a probar, entre otros: "*4) Efectividad de ser el inmueble arrendado, el mismo que el demandado ocupa en la actualidad*".

Agrega que en el considerando séptimo y octavo de la sentencia, se señaló y se dió por acreditado lo siguiente: "*SÉPTIMO: Que, sin perjuicio de lo anterior, el punto N° 4 de la interlocutoria de prueba, estaba destinado a determinar la efectividad de ser, el inmueble arrendado, el mismo que el demandado ocupa en la actualidad, carga probatoria que recaía en el demandado, quien fue el que alegó en juicio dicha circunstancia, rindiendo para ello, prueba testimonial, consistente en la declaración de dos testigos hábiles y contestes en sus dichos, quienes manifestaron que el inmueble que ocupa el demandado es uno distinto a aquel que fue objeto del arriendo, contiguos, pero diferentes, y que el predio arrendado fue un terreno pequeño, de 3 x 5 metros aproximados, el que fue objeto del contrato el año 2011, en el cual se puso una mediagua para guardar las herramientas y materiales del demandado, las que ocupaba en aquella época para la construcción de su casa actual y que es la que hoy ocuparía;". "OCTAVO: Que, el hecho de haber acreditado que se trata de dos predios distintos, uno el arrendado y otro el que actualmente ocupa, no acredita la extinción del contrato litigioso, toda vez que se ha limitado a señalar en su contestación, que habría*

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

Código: KKNKXHKTVJB

entregado dicho terreno a mediados del año 2011, fecha que tampoco es coincidente con la que establece el mismo contrato en su cláusula segunda, que establece una duración anual del mismo y se entiende renovable por la redacción de su cláusula tercera que establece la reajustabilidad de la renta cada 12 meses;".

Indica que la demanda de arriendo se rechazó porque el demandante no probó que el contrato de arriendo se encontrara vigente, y no porque el contrato de arriendo no existiera. Como se puede dilucidar de la sentencia, su representado efectivamente arrendó una parte del terreno de doña [redacted]. En el terreno que arrendó, puso una mediagua para guardar herramientas y materiales de construcción. El terreno arrendado era un pedazo pequeño, de 3 por 5 metros aproximados. La Sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel, lo entendió en el mismo sentido, al señalar que existe discordancia entre el terreno objeto del contrato de arriendo, y el terreno que ocupaba su representado.

Añade que a mayor abundamiento, y siguiendo la misma línea de ideas, el abogado de la parte demandante, don [redacted], en su escrito de réplica, confirma la tesis planteada señalando: *"…ni se le reconoce calidad de dueño de dichos terrenos que ocupa, y que, tal como reconoce, ingreso como " arrendatario "..."*. Ratificando que el terreno que la parte demandante busca reivindicar (y es objeto del presente juicio), es el mismo inmueble que se reclamó en el pasado juicio de arriendo.

Afirma que como se ha señalado en forma clara y reiterada en el escrito de contestación, en concordancia con lo asentado en el juicio de arriendo, causa rol C-1472-2016, del 1º Juzgado de Letras de Buin, el terreno que su representado arrendó fue restituido, y el que ocupa actualmente es distinto a éste. En definitiva el inmueble que ocupa su representado no se trata en ningún caso del inmueble respecto del cual se firmó el contrato de arriendo, mismo inmueble del cual es objeto la presente acción reivindicatoria.

Refiere que tal como lo entiende nuestra doctrina, la litis de un juicio, es el marco jurídico en virtud del cual se debe dictar la sentencia de autos, este marco está delimitado por los escritos de Demanda, Contestación, Réplica y Dúplica. En ese sentido, del libelo de ambos escritos de la parte demandante, se puede dilucidar claramente, que no se cumple con el requisito esencial de la individualización. De esta misma forma lo entiende el Profesor Daniel Peñailillo, en su libro "Los Bienes, La Propiedad y Otros Derechos Reales, segunda edición del año 2019, página 1398: *"...Y esa individualización debe estar consignada en la demanda, no puede quedar entregada al procedimiento de cumplimiento o*

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

Código: KKNKXHKTVJB

ejecución de la sentencia. Que la cosa deba ser individualizada en la demanda es necesario para la pureza del debate...". Más adelante señala: *"...es cierto que para ambos contenedores queda todavía, al menos en nuestro procedimiento ordinario, una segunda parte del período de discusión, pero ella con el rol complementario que tiene precisamente asignado…"* (Réplica y Dúplica).

Aduce que ante tales inconsistencias, era necesario que la parte demandante hubiese consignado en su demanda o réplica, la designación clara y precisa de la parte del terreno a reivindicar, presupuesto básico de la presente acción a saber, ¿Que parte? ¿En cuántos metros? ¿Qué sector?, cuestión que no consignó como tampoco señaló en su demanda. El Profesor Daniel Peñailillo, en el referido libro, página 1397, señala: *"... Además, es razonable pedir la individualización porque la acción está fundada en la propiedad, que recae sobre cosas determinadas. En el mismo sentido, la sentencia, junto con ser declarativa (del dominio) es de condena (ordena restituir); entonces, como ordena restituir, si el objeto no está precisado, no será posible ordenar la restitución; más tarde no sería posible cumplir el fallo...".*

Agrega que nuestra jurisprudencia ha sido clara en señalar que el carácter singular del inmueble cuya reivindicación se pretende, se refiere a que el bien deba estar especificado de un modo tal, que no quepa duda acerca de su individualidad. En este mismo sentido lo entiende nuestra Corte Suprema, en causa rol 28881-2015: "*Una de las exigencias imprescindibles para la procedencia de la acción reivindicatoria, o sea, la identificación y singularización de la cosa reivindicada, sino que, además, deja en evidencia que dada la naturaleza no solamente declarativa de la acción formulada en esta causa, no puede obviarse la determinación del objeto de la demanda - los terrenos que se reivindican bajo el pretexto de que forman parte de otro de mayor extensión, porque aun en este caso ese objeto debe precisarse y concretarse antes de la dictación de la sentencia. Reafirmando el mismo predicamento se ha destacado que el aludido carácter singular se refiere a que el bien deba estar especificado de tal modo que no quepa duda alguna acerca de su individualidad, esto es, en términos que no sólo haga posible que la discusión y el conocimiento del tribunal se circunscriba a una cosa concreta y conocida, sino que, además permita la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones del actor.*".

Afirma que en definitiva, tanto en la demanda como en el escrito de réplica, no se logra identificar, cual es la porción de terreno que se quiere reivindicar, ¿Que parte? ¿En cuántos metros? ¿Qué sector?, y como se expresó anteriormente, y lo señaló el profesor Daniel Peñailillo, esta omisión no se puede salvaguardar en el procedimiento de cumplimiento o ejecución de la sentencia,

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

Código: KKNKXHKTVJB

como tampoco se puede utilizar como pretexto de esta omisión, que el terreno a reivindicar forma parte de otro de mayor extensión.

A folio 40, se celebró la audiencia de conciliación, a través de la plata forma digital Zoom, con la comparecencia de los apoderados de las partes, la cual no prosperó, teniéndose por frustrado el llamado a conciliación.

A folio 42, se recibió la causa a prueba por el término legal.

A folio 110, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a folio 1, y rectificaciones a folios 6 y 8, comparece don [redacted] y don [redacted], en representación este último de don [redacted], de doña [redacted], de don [redacted] y de don [redacted], quienes deducen demanda de acción reivindicatoria en contra de don [redacted], en virtud de los antecedentes de hecho y derecho referidos en la parte expositiva de esta sentencia que se dan por reproducidos para todos los efectos legales.

SEGUNDO: Que, a folio 11, comparece don [redacted] en representación del demandado, quien contestando la demanda en tiempo y forma, solicita que ésta sea rechazada en todas sus partes, con costas, conforme a los fundamentos de hecho y derecho desarrollados en lo expositivo del presente fallo.

TERCERO: Que, a folios 15 y 16, comparecen respectivamente don [redacted] y don [redacted], por los demandantes, quienes quien evacuando el trámite de la réplica en tiempo y forma, aportaron los argumentos de hecho y derecho ya expuestos.

Asimismo, a folio 18, comparece don [redacted], por el demandado, quien evacuando el trámite de la dúplica en tiempo y forma, aporta los argumentos de hecho y derecho ya referidos.

CUARTO: Que, a folio 42, se recibió la causa a prueba por el término legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.- Efectividad de ser la actora dueña y poseedora inscrita en comunidad del inmueble cuya reivindicación se solicita. Hechos y circunstancias que así lo acrediten. Ubicación, superficie, deslindes y características del mismo. 2.- Efectividad de encontrase la demandante privada de la posesión sobre el inmueble referido en el numeral primero; En la afirmativa, hechos y circunstancias que así lo acrediten. 3.- Efectividad de estar la demandada en posesión del inmueble objeto de la acción impetrada. En la afirmativa, hechos, circunstancias y

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

Código: KKNKXHKTVJB

títulos que amparan su posesión u ocupación. 4.- Efectividad de encontrarse la demandada obligada a restituir los frutos naturales y civiles que la cosa cuya reivindicación se solicita hubiere producido; Hechos y circunstancias que así lo acrediten. 5.- Si el actor ha sufrido perjuicio por esta privación de parte de su propiedad. En la afirmativa, monto y entidad de los mismos.

QUINTO: Que, con el objeto de acreditar el fundamento de sus pretensiones, la parte demandante rindió la siguiente prueba: **I.- Documental**: **1.-** Copia autorizada de la inscripción de dominio a fojas [redacted] vuelta Nº[redacted], del Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces de Buin; **2.-** Copia autorizada de la inscripción de dominio a fojas [redacted] Nº [redacted] del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Buin; **3.-** Certificado de Avalúo Fiscal de la propiedad ubicada en calle Manuel Rodríguez 505, Valdivia de Paine, Comuna de Buin; **4.-** Certificado de Hipotecas y Gravámenes, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Buin de fecha 14 de marzo de 2022.

II.- Exhibición de documentos: A folio 81, consta audiencia de exhibición de documentos, en la que el demandado acompañó los siguientes documentos: **1.-** Declaración Jurada Notarial, con firma electrónica, autorizada por la Notario Público doña Myriam Escobar Diaz; **2.-** Copia de Escritura Pública de Compraventa, de fecha 27 de marzo de 1968, en la cual don [redacted] compra a doña [redacted], el inmueble ubicado en [redacted], Valdivia de Paine, Rol de Contribuciones [redacted], comuna de Buin; **3.-** Inscripción de Dominio de la Especial de Herencia de don [redacted] inscrita a Fojas 1270 Número 1660 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin del año 2014, en la cual se señala quienes son los herederos respecto a la propiedad allí señalada; **4.-** Certificado de Defunción de [redacted]; **5.-** Contrato de Arriendo en el cual doña [redacted], le arrendó a don [redacted], un pedazo de terreno que se amparaba bajo el Rol de Avalúo Nº [redacted], comuna de Buin; **6.-** Sentencia Definitiva de primer grado, en causa ROL C- 1472-2016, caratulada "[redacted]" del Primer Juzgado en Lo Civil de Buin; **7.-** Sentencia Definitiva de segundo grado en causa Rol de Ingreso Nº 1017-2017, CIVIL, caratulada "[redacted]" de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de San Miguel.

III.- Oficios: 1.- Del Conservador de Bienes Raíces de Buin Carátula N° 396164, en el que se acompañan las inscripciones a fojas [redacted] vuelta Nº[redacted], del Registro de Propiedad del año 1999 y a fojas [redacted] Nº [redacted] del Registro de Propiedad del año 2005, con certificado de deslindes; **2.-** Del Servicio de Impuestos Internos,

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

Código: KKNKXHKTVJB

OFICIO ORD.DAV.16.00 N° 142, de fecha 30 de Marzo de 2022; **3.-** De la Ilustre Municipalidad de Buin, OFICIO DOM N°80/2022 de fecha 01 de Abril de 2022;

IV- Testimonial: A folio 80, consta acta de audiencia testimonial, compareciendo don [redacted], técnico agrícola, domiciliado en calle [redacted] Valdivia de Paine, comuna de Buin, quien legalmente juramentado y sin tachas, declaró lo siguiente: **Al punto de prueba N° 1:** La señora que es dueña de lo que está demandando, la propiedad ubicada en [redacted] ubicación camino Vecinal [redacted], hay un canal que no es canal, aproximadamente no tengo las medidas, pero debe ser una hectárea y deslinda para este lado con los [redacted] por el frente deslinda con la parcela de mi papá. Yo llevo más de 25 años en el sector, la parcela que está al frente y desde chicos nosotros nos bañábamos en esa fuente de agua, íbamos a pescar y siempre supe que ese sitio era de los [redacted]. Repreguntado: **1.-** Para que diga el testigo si él sabe o conoce que el límite de la propiedad es la calle [redacted] como lo indico él en su declaración y que aclare como lo conoce. Responde: Si, lo que pasa es que la calle [redacted], cuando ingresa, hay un canal, es una fuente de agua, un dren que se le llamaban últimamente, entonces usted parte de ahí y el sitio de los [redacted] parte desde ahí mismo hacia arriba, hasta llegar a la vuelta y después casi frente a la casa de mi papa hasta ahí llega el sitio de los [redacted]. **2.-** Para que diga el testigo como sabe el que los actores son dueños y poseedores del inmueble. Responde: Como le repito por muchos años que llevo viviendo en el pueblo, por años en el pueblo la comunidad todos sabemos de quien son los sitios o quien viven ahí y dueños por años, cuando pasa algo siempre nos enteramos, pueblo chico. Contrainterrogaciones: **1.-** Para que diga el testigo si sabe cuál es el deslinde o la orientación, ya sea norte, sur, este, oeste y como le consta. Responde: Lo nombre en un momento que hacia allá el puente la Melo, donde está la fuente de agua deslinda con los [redacted] que han vivido toda su vida para este lado y hacia arriba con no me puedo acordar bien, pero para este lado deslinda con los [redacted]. **2.-** Para que diga el testigo que la información que señala como le consta o ha visto alguna escritura o inscripción que en el fondo pueda confirmar su declaración. Responde: No he visto registro, solamente por la misma comunidad del tema del agua sé que aparecían que los [redacted] eran dueños de ese terreno, ese es el único registro que le puedo dar yo como fe. **Al punto de prueba N° 2:** Es efectivo, hasta el día de hoy ellos no pueden entrar en su sitio, hay una casa, una persona viviendo ahí, incluso hace unos años atrás o hace poquito pusieron hasta deslindes, hasta cierre, que antes no tenían, nosotros entrabamos libremente a ese sitio, “hola hola” a [redacted] y pasábamos y ahora claramente está ocupado. Hay una casa habitacional.

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

Código: KKNKXHKTVJB

Repreguntado: **1.-** Para que diga y aclare el testigo primero por quien está siendo ocupado esa casa que él indicó y que si está siendo ocupada toda la propiedad de los [redacted] o una parte de ellos. Responde: En estos momentos por lo que estoy viendo está ocupada toda la propiedad de los [redacted] antes estaba la casa y ahora esta arrendado. El nombre de quien lo está ocupando no lo recuerdo muy bien, solo lo he visto de vista. **2.-** Para que diga el testigo el nombre o apellido de la persona que está ocupando la propiedad. Responde: No lo recuerdo. **3.-** Para que diga el testigo y aclare en que parte está siendo ocupada la casa que indica, calle, ubicación. Responde: Bueno calle [redacted], [redacted], camino Vecinal, en ese sector se está ocupando el sitio. **Al punto de prueba N° 3:** Responde: Si, está haciendo posesión del inmueble. Que yo sepa no. Contrainterrogaciones: 1.- Para que diga el testigo como le consta que efectivamente la parte demandada no tiene título. Responde: Yo deslindo con las parcelas, mi papa, mis tíos y todas las personas por ahí, saben que los sitios están inscritos y de quienes son, roles y cosas así no tengo idea. **Al punto de prueba N° 5:** Si, ha sufrido perjuicio ya que no puede ocupar el sitio, es un perjuicio claro.

A continuación, comparece don [redacted], agricultor, domiciliado en Avenida [redacted], Valdivia de Paine, comuna de Buin, quien legalmente juramentado y sin tachas, declaró lo siguiente: **Al punto de prueba N° 1:** Si, es la dueña. La conozco desde hace mucho tiempo, he estado en el sector, mis hijos viven ahí en este minuto y yo visitaba a la que es mi señora que vivía en [redacted], como le decía anteriormente me case a los 19 años y pololee con ella desde los 14. el terreno deslinda con la calle [redacted] por el lado sur, por el lado poniente con el callejón los liberales, con el lado oriente con los [redacted] y con el lado norte con la familia [redacted]. La superficie es de 12.600 metros. Repreguntado: **1.-** Para que diga el testigo como le consta a usted que esa propiedad perteneces a la sucesión [redacted] o si sabe a quién pertenecía antes de ellos. Responde: Lo sé porque como te digo he vivido toda la vida en el sector y en este minuto soy dirigente del Comité. Como la compro no sé, pero la compraron, esa propiedad la compro [redacted] el terreno de ella entes donde está ahora la familia [redacted] y vendió ese lugar para comprar la propiedad que está cerca, la señora [redacted] de [redacted]. **2.-** Para que diga el testigo si sabe o conoce si existen más comuneros en esa propiedad. Responde: [redacted] y [redacted]. **3.-** Para que diga el testigo si sabe si existen más dueños aparte de don [redacted] y [redacted]. Responde: No. Contrainterrogaciones: **1.-** Para que diga el testigo si sabe cuál es la dirección del predio del demandante. Responde: [redacted] **2.-** Para que diga el testigo como llego al conocimiento del metraje que señalo, como le consta.

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

Código: KKNKXHKTVJB

Responde: Lo sé porque lo midió un sobrino mío porque en un momento dado intento comprar comprarlo y yo lo ayudaba para que él lo comprara. **3.-** Para que diga el testigo si ha visto la escritura o la inscripción en la cual se ampara este terreno. Responde: No. **Al punto de prueba N° 2:** Esta privada en este momento del inmueble, ósea ella es la dueña. Ella está haciendo la demanda porque le tomaron ese terreno. El terreno que se lo tomo fue don [redacted] de una superficie aproximada de unos 4.000 metros a 5.000 metros, media hectárea debe ser. Repreguntado: **1.-** Para que diga el testigo si sabe o conoce la parte del terreno que se encuentra ocupada por don [redacted]. Responde: [redacted], ese es el sector del deslinde de la propiedad de [redacted]. **2.-** Para que diga el testigo si sabe o conoce más o menos o nos aclare o indique el sector tomado por don [redacted]. Responde: Poniente por el [redacted] sector poniente. **3.-** Para que diga el testigo como le consta usted que ese terreno que le pertenece a la familia [redacted]. Responde: Porque he vivido toda mi vida prácticamente desde mi niñez en el sector y ese terreno antes estaba con unos alambres no más y después este señor cuando llego se tomó el terreno y lo cerro con unas mallas. **4.-** Para que diga el testigo si la parte tomada por Don [redacted] hacia atrás deslinda con algo que pueda ser visible a la fecha. Responde: Tiene un humedal que es una vertiente que pasa casi por la mitad del terreno, es una vertiente que sale desde el norte hacia el sur hasta el puente. **5.-** Para que diga el testigo si sabe o conoce como llego don [redacted] a ocupar el terreno que ocupa actualmente. Responde: El llego con la intención de comprarle un terreno a don [redacted], que no se concretó y luego apareció en ese terreno, adjudicándose el terreno como una toma. **6.-** Para que explique el testigo si don [redacted] pertenece a ese comité y si alguna vez presento documentos que acrediten vivir en el sector de la calle [redacted]. Responde: No, no ha presentado papel que acredite que es dueño de la propiedad. Si, perteneció al comité, se presentó como candidato para el directorio y salió elegido presidente del Comité, pero en ningún caso se pedía algún papel de que el fuera del sector, un directorio informal. **7.-** Para que diga el testigo si en ese sector calle [redacted], [redacted], siempre han sido sectores familiares. Responde: Son de puras familias, ese sector debe tener más de 100 años, son familias numerosas, puras familias conocidas. **8.-** Para que diga el testigo si don [redacted], le compró alguna de esas familias del sector en que vive. Responde: No. Contrainterrogaciones: **1.-** Para que diga el testigo si sabe desde que fecha don [redacted] se tomó esa propiedad. Responde: Exactamente no sé, pero debe ser 8 o 10 años. **2.-** Para que diga el testigo si sabe si don [redacted] se tomó la propiedad bajo algún título o circunstancia. Responde:

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

Código: KKNKXHKTVJB

Yo creo que vio la posibilidad, ya que como era viuda doña [redacted], se tomó el terreno porque no tendría como defenderse esta señora. **3.-** Para que diga el testigo si sabe si don [redacted] celebro algún tipo de contrato con doña [redacted]. Responde: No lo sé. **4.-** Para que diga el testigo si ha entrado a esta propiedad, para saber la superficie de la misma, como le consta. Responde: Si, jugaba en dicha propiedad, tenía una pequeña canchita de futbol y todos los niños del sector iban, por eso lo conozco bien, soy una persona de campo que más o menos sabe lo que miden los terrenos aproximadamente, soy agricultor se lo que es una hectárea o media hectárea, está en mi ADN. **5.-** Para que diga el testigo si sabe de dónde empieza y termina la propiedad de don [redacted]. Responde: Deslinda con la familia [redacted] por el lado norte, por los [redacted] por el lado poniente, con la zona oriente con [redacted] y parte sur también con [redacted]. **6.-** Para que diga el testigo si ha entrado a la propiedad de doña [redacted]. Responde: Si, muchas veces como le señale. **Al punto de prueba N° 3:** Si, lo tiene tomado. No, no hay ningún título del demandado. Repreguntado: **1.-** Para que diga el testigo si sabe hace cuánto tiempo está ocupando el demandado la propiedad objeto de autos, como le consta. Responde: Alrededor de 8 a 10 años. Mis hijos viven en el sector, son dirigente del comité de los [redacted] mi señora es del sector, me case muy joven con ella entonces conozco muy bien el sector. **2.-** Para que diga el testigo que parte del terreno está ocupando específicamente. Responde: Parte sur poniente en una esquina, deslinda con el [redacted] que sigue hacia el norte en la curva, en la esquina donde se tomó este caballero. Entonces deslinda por el lado poniente y sur con el [redacted] y después deslinda con canal de la vertiente que está en medio del terreno que estamos hablando y por el lado oriente con la familia Espinoza. Contrainterrogaciones: 1.- Para que diga el testigo si sabe cuál es la dirección del terreno tomado por el demandad. Responde: [redacted]. **Al punto de prueba N° 5:** Si, totalmente, significa una pérdida muy importante para ella. En este momento La plusvalía debe valer muy cara, una hectárea debe valer alrededor de doscientos millones de pesos, así que podría sacar la cuenta por metro y lo que vale en este minuto ese terreno. Fácilmente un metro cuadrado debe valer veinte mil pesos fácilmente, sin construcción, pelado, todos los terrenos que se han vendido en los alrededores se han vendido en esa cantidad y mucho más. Repreguntado: **1.-** Para que diga el testigo si sabe o lo conoce quien ha ocasionado este perjuicio y en la afirmativa según sus cálculos cual es el monto de los perjuicios que ha sufrido la demandante. Responde: Bueno el señor que se tomó el terreno [redacted], ese terreno actualmente no podría costar menos de unos cincuenta, sesenta, setenta millones de pesos, se lo puedo

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

Código: KKNKXHKTVJB

decir porque nosotros estamos en trámite de comprar un terreno que deslinda con nosotros y son 5.000 metros cuadrados y nos acaban de pedir ochenta millones de pesos y que está en Los Liberales también.

A continuación, compareció don [redacted], agricultor, domiciliado en [redacted], Valdivia de Paine, comuna de Paine, quien legalmente juramentado y sin tachas, declaró lo siguiente: **Al punto de prueba N° 1:** Si, la [redacted] ha sido dueña toda la vida de ese terreno. [redacted] que es la calle principal, el puente, después viene el camino los [redacted] al fondo que vive la familia [redacted], por el otro costado la familia [redacted] La superficie tiene que ser aproximadamente más de 1 hectárea, entre 12.000 a 12.500 metros. Porque esos terrenos son antiquísimos Y cuando se repartieron todos esos terrenos fue esa la superficie entre 12.000 a 12.500 metros cada lote de terreno. Somos una familia antiquísima, de hace 20 años atrás, entonces todos saben, se conocen quien es dueño. Repreguntado: 1.- Para que diga el testigo si sabe o conoce los deslindes de esa propiedad. Responde: son como te digo calle principal que es [redacted], está justo en una esquina el puente, después camino los [redacted], al fondo del terreno [redacted] y al costado familia [redacted]. Contrainterrogaciones: **1.-** Para que diga el testigo si ha visto alguna escritura o inscripción del terreno. Responde: Mapas si, de cuando se repartieron estos terrenos, yo era chico que decían familia esto familia esta otra, estaban todos los mapas de años atrás de cuando eran 20 familias. **2.-** Para que diga el testigo si existirían planos referentes al sector. Responde: en ese tiempo habían, pero ahora quien los tiene donde están, es complicadísimo, porque hay gente que se murió hace años, es muy difícil que estén todavía, pero estaban. **3.-** Para que diga el testigo usted sabe cuál es la dirección de este predio. Responde: [redacted]. **4.-** Para que diga el testigo si podría identificar el norte, sur, este, oeste. Responde: sur seria [redacted] el sur si es que no me equivoco familia [redacted], hacia la cordillera familia [redacted] y hacia el mar está la calle que es los [redacted]. **Al punto de prueba N° 2:** Ella no tiene acceso al lugar, esta privada porque ella no puede ingresar a su terreno, está todo cercado que es de ella porque el caballero [redacted], llego a ese terreno y empezó a edificar ahí, cerco, por lo que yo sé él se tomó ese terreno. Le consta porque la señora es de edad, que es sola, ese terreno lo conozco porque jugábamos ahí, hacíamos vida de niños. Repreguntado: **1.-** para que diga el testigo si sabe o conoce que parte del terreno y que superficie se encuentra tomada por la parte demandan indicada por el don [redacted]. Responde: La parcela consta de un canal de 2 metros de ancho, hace 30 años ese canal es de regadío se flujos de agua, pero hace años atrás tenía 5 metros de ancho. La superficie tomada debe ser un 30% o

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

Código: KKNKXHKTVJB

25%, 4.000 metros aproximadamente. Hacia el mar camino [redacted] con la familia [redacted], el canal de regadío que tiene mil años. **2.-** Para que diga el testigo como sabe que ese terreno pertenece a los demandantes, ese terreno tomado. Responde: Porque nosotros jugamos, era un terreno lindo, había una cancha de futbol, la señora marta que falleció, nos convidaba agua, todas las familias nos conocíamos, eran 20 a 30 familias y todos decían a ellos son de tal familia. **3.-** Para que diga el testigo la parte que está ocupada por don [redacted] que existe ahí y en la afirmativa hechos y circunstancias. Responde: Él tiene todo cercado, tiene su casa donde vive, tiene todo cercado. Contrainterrogaciones: **1.-** Para que diga el testigo si sabe hace cuánto tiempo se tomó el terreno. Responde: aproximadamente tienen que ser como 10 años, porque tengo una hija más o menos de esa edad. **2.-** Para que diga el testigo como llego al metraje del terreno Responde: Porque uno ha vivido toda la vida ahí, solo con mirar sabe más o menos la superficie, lo conozco lo he corrido y jugado uno sabe más o menos la superficie. **3.-** Para que diga el testigo si sabe cuál es la dirección del terreno tomado Responde: [redacted]. **Al punto de prueba N° 3:** Si, esta porque vive ahí, todo lo que tiene tomado esta cercado. No, lo desconozco, es lo que se comenta en el pueblo que él no tiene ningún título, que la señora [redacted] dice que él se tomó ese terreno, que ella se lo ha dicho de buenas palabras que se lo entregue, pero hace caso omiso. Contrainterrogaciones: **1.-** Para que diga el testigo si sabe si doña [redacted] firmó algún contrato con don [redacted] Responde: No, físicamente no he visto nunca un contrato y ella nunca ha dicho que ha firmado nada. **Al punto de prueba N° 5:** Obvio, porque no puede optar a su terreno, no ha recibido nada monetario, no puede hacer uso de su propiedad, ella no puede hacer nada en su terreno, es su terreno algo de uno, uno no sabe las necesidades que tenía ella sola con la pandemia, pero ella no puede disponer del terreno, de las cosas que son de uno.

V.- Inspección personal del tribunal: A folio 75, consta acta de audiencia de inspección personal del tribunal, con la asistencia del Juez Suplente don Emil Ibarra Sáez, en la cual se consignó: "*1. Que, esta magistratura ingresa a la propiedad por avenida* [redacted]*. Se contextualiza a través de un plano la situación del terreno en donde el sector del conflicto se encontraría en* [redacted]*. Se puede apreciar que donde estamos ubicados, conforme el plano que se exhibe, correspondería al lote C que en este se encuentran dos casas y hay un borde con árboles, donde hay un canal.*

2. Se hace presente que atravesamos una reja, ingresando al sector donde se encuentran unas ovejas y se aprecia que llegamos a la parte donde se encuentra un canal donde hay una hilera de árboles. El sector donde estamos

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

Código: KKNKXHKTVJB

ubicados antes era más inundable, en ese sentido llegamos a un límite natural donde existiría un canal mucho más pequeño de lo que podía haber sido anteriormente. Ahora nos dirigiremos al camino [redacted]

3. Se sale del predio en comento y se dirige esta magistratura a la calle [redacted]*, camino angosto y asfaltado a un costado de la propiedad, por la cual se camina algunos minutos hasta llegar a una intersección con camino de tierra del mismo nombre.*

4. Llegamos a la punta norponiente que se indica respecto del terreno en disputa. Se aprecia la división con un cerco y allí empieza una arboleda de eucaliptos que van en dirección hacia las casas donde estuvimos al inicio de la presente inspección. Se hace presente que no se puede ingresar desde las casas hasta esta punta y que sería la que actualmente estaría ocupada por el demandando.".

VI.- Informe de Peritos: A folio 101, consta informe del perito topógrafo don Mario Jarpa Radic. Asimismo, a folio 105, consta aclaración de informe pericial.

SEXTO: Que, a su turno, la parte demandada acompañó al proceso los siguientes antecedentes: **I.- Documental: 1.-** Contra peritaje, realizado por el Perito don José Aníbal Hidalgo Miranda, cédula de identidad N° [redacted] de profesión Topógrafo, Perito Topógrafo de la Corte de Apelaciones de Arica, Iquique y Antofagasta.

SÉPTIMO: Que, la acción reivindicatoria o de dominio se encuentra contemplada en el artículo 889 del Código Civil, y es la que se otorga al dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el actual poseedor sea condenado a restituírsela, siendo requisitos para su procedencia los siguientes: a) Que el demandante sea el dueño de la cosa; b) Que esta última sea reivindicable, esto es, que se trate de un bien corporal y singular, debiendo encontrarse perfectamente individualizada; y c) Que el demandado se encuentre en posesión de la misma.

OCTAVO: Que, en cuanto al primer requisito, con la prueba rendida, en especial con la documental acompañada por la demandante y con la respuesta del oficio al Conservador de Bienes Raíces de Buin en el que se acompañan inscripciones de dominio y certificado de deslindes, los que de conformidad al N°6 del artículo 342 del Código de Procedimiento Civil, tienen la calidad de instrumentos públicos, por lo que valorados en forma legal, se tiene por acreditado que a fojas 1173 vuelta N°655 del Registro de Propiedad del año 1999 del referido conservador, don [redacted] y doña [redacted] son dueños en común de dos predios en Valdivia de Paine, comuna de Buin, cuyos deslindes son

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

Código: KKNKXHKTVJB

los siguientes: 1.- Respecto al primero: Norte, con [redacted] y [redacted]; Sur, [redacted]; Oriente, el mismo [redacted] y Poniente, con camino vecinal; 2.- Respecto al segundo: Norte, [redacted] y con camino vecinal; Sur, [redacted]; Oriente, [redacted]; Poniente, [redacted].

Que, asimismo, se tiene por acreditado que a fojas [redacted] N[redacted] del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Buin, don [redacted] y don [redacted] adquirieron por partes iguales los derechos sobre la mentada propiedad que le correspondían a doña [redacted]. Así, habiéndose acreditado que los demandantes detentan el dominio de la cosa cuya reivindicación reclaman, se tiene por cumplido el primero de los presupuesto de la acción entablada.

NOVENO: Que, en lo referente al segundo requisito, este debe tenerse también por cumplido, ya que es incuestionable la naturaleza corporal, inmueble y singular del bien objeto de la acción de dominio entablada. Además, el bien objeto de la litis se encuentra perfectamente individualizado, pues como se señaló en el libelo de la demanda y corroborado con la documental acompañada por la demandante y la respuesta al oficio al Conservador de Bienes Raíces de Buin, los deslindes de la propiedad son los referidos en el considerando anterior.

Que, a este último respecto, la alegación del demandado debe desestimarse, en atención a que para la procedencia de la acción de dominio, en el caso de tratarse de bienes raíces, basta con acreditar los deslindes del bien a reivindicar y que éste se encuentra en posesión del demandado, por lo que no es requisito de esta acción señalar de forma exacta la parte que se encuentra ocupando el demandado, sino que aquel hecho se puede determinar en el transcurso del procedimiento mediante los medios de prueba pertinentes. En estricto rigor, para dar lugar a la demanda de reivindicación de un bien inmueble, el demandante debe acreditar los deslindes del bien de su propiedad a fin de tenerlo por individualizado, y luego acreditar que éste se encuentra totalmente o en parte en posesión del demandado, bastando indicar en la demanda de forma genérica de qué parte de la propiedad se ve privado de su posesión material por la ocupación del demandado, en síntesis, lo que se debe detallar en la demanda son los deslindes de la propiedad, no la parte que ocupa el demandado.

DÉCIMO: Que, en lo concerniente al último de los requisitos, cabe tener presente lo informado por el perito topógrafo y geomensor don Mario Jarpa Radic, quien da cuenta que el retazo de terreno ocupado por la parte demandada se ubicaría en el extremo nor-poniente del predio de los demandantes, separado por un canal y una densa vegetación que impide el paso, transformándose en un cierro natural, y que deslinda: al norte, separado por cercos, con don [redacted]

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

Código: KKNKXHKTVJB

[redacted], actual propietario del [redacted] al oriente, con el resto del predio de los demandantes, separado por canal existente y cierro vivo; al sur, con camino público, separado por cercos; al poniente, con camino público, separado por cercos. Señala que desde el camino público se puede observar la existencia de una casa habitación en su interior y que no fue posible el ingreso a dicho retazo por no obtener respuesta a sus llamados.

Que, en el informe del referido perito, luego de realizar un estudio de títulos de la propiedad de los demandantes y de realizar la medición la edición topográfica de la propiedad, con el propósito de determinar y calcular la superficie ocupada por el demandado, es posible colegir las siguientes conclusiones: 1.- Los lotes de los demandantes son colindantes; 2.- La superficie de los lotes de los demandantes forma un polígono de nueve vértices; 3.- El retazo ocupado por el demandado se encuentra dentro de la propiedad de los demandantes, en el sector norponiente de ésta, ocupando una superficie de 7.500 metros cuadrados, cuyos deslindes son al norte con [redacted], (hoy familia [redacted]; al Sur, camino público; al Oriente, propiedad de los demandantes, separado por canal; y al Poniente, con camino público.

UNDÉCIMO: Que, lo expuesto en el informe pericial se puede corroborar con lo reseñado en el acta de inspección personal del tribunal, en la cual se señala que en la zona norponiente del terreno se aprecia una división con un cerco, en donde hay una arboleda de eucaliptos que impiden el acceso y que es la que actualmente está ocupada por el demandado.

Que, asimismo, el testigo don [redacted] señaló que en la actualidad los demandantes no pueden acceder a su sitio, puesto que en la zona hay un cierre que antes no existía y que en la misma hay una casa destinada a la habitación ocupada por una persona que no recuerda su nombre. Por su parte, los testigos don [redacted] y don [redacted], estuvieron contestes al declarar que la parte del terreno de los demandantes está ocupada por el demandado don [redacted] hace unos diez años aproximadamente, que tiene una casa en ese retazo de terreno y que existe un cierre que impide a los demandantes acceder a él. Por último, cabe tener presente, que los tres testigos dan cuenta de sus dichos por conocer el sector y ser vecinos de la propiedad de los demandantes.

DUODÉCIMO: Que, valorados el informe de peritos conforme a la sana crítica, la inspección personal del tribunal según el artículo 408 del Código de Procedimiento Civil y las declaraciones testimoniales de acuerdo al N°2 del artículo 384 del mismo Código, existe plena prueba y se tiene por cierto que el demandado se encuentra en actual posesión material de un retazo de terreno de

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

Código: KKNKXHKTVJB

la propiedad de los demandantes, ubicada en el sector norponiente de la misma, en donde existe un cerco que la divide y donde además hay una casa destinada a la habitación, de modo que el último de los requisitos de procedencia de la acción de dominio se tiene por cumplido, así, se procederá a acoger la misma como se dirá en lo resolutivo del fallo.

DÉCIMO TERCERO: Que, en cuanto al argumento de la demandada de que la acción reivindicatoria es improcedente en el caso *sub lite*, toda vez que la inscripción de dominio de los demandantes se mantiene vigente, y que la única forma de perder o adquirir la posesión sobre un inmueble es mediante la cancelación de la inscripción o la constitución de una nueva, todo ello conforme a la teoría de la posesión inscrita que rige en nuestro Derecho, cabe señalar que el Código Civil chileno, siguiendo la teoría clásica de la posesión, distingue en ella dos elementos, cuales son, el *corpus* y el *animus*, de manera que a fin de verificar la concurrencia o falta del presupuesto de la posesión del demandado, respecto de la acción reivindicatoria, debe tenerse en consideración que tratándose de bienes inmuebles, esta pérdida de posesión puede producirse por la privación de la posesión inscrita solamente, conservándose la posesión material; por la pérdida de la posesión material, conservándose la posesión inscrita; o por carencia de tanto de la posesión inscrita como de la material.

Que, en este orden de ideas, y habiéndose establecido la calidad de los actores de poseedores inscritos del inmueble objeto de la acción, estos se han visto privados de la posesión material por el demandado, quien se ha negado a restituir el bien raíz, actitud que ciertamente demuestra el poder de dominación y disposición material respecto del inmueble que configura la noción de posesión a la que alude el artículo 889 del Código Civil, en otras palabras, el requisito de posesión a que se refiere el artículo 889 se satisface con una posesión material, siendo del todo procedente la acción de dominio o reivindicatoria por pérdida de posesión material de un bien inmueble, como ocurre en estos autos.

DÉCIMO CUARTO: Que, el documento acompañado por la demandada denominado “Contraperitaje al Informe Pericial emitido por don Mario Jarpa Radic”, emana de un tercero, quien no habiendo comparecido en juicio a verificar la autenticidad del mismo, quien tampoco fue designado como perito en esta causa, impide otorgarle mérito probatorio.

DÉCIMO QUINTO: Que, la demás prueba rendida y no analizada en nada altera lo resuelto.

DÉCIMO SEXTO: Que, de conformidad al inciso 2° del artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, se reservará el derecho a discutir la especie y monto de los frutos y/o perjuicios para la fase de la ejecución del presente fallo

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

Código: KKNKXHKTVJB

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, se condenará en costas al demandado por haber resultado completamente vencido.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 173, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 889 y siguientes del Código Civil, **SE DECLARA:**

I.- Que, se **ACOGE** la demanda de reivindicación deducida por don [redacted] y don [redacted], en representación este último de don [redacted], de doña [redacted], de don [redacted] y de don [redacted], en contra de don [redacted], en consecuencia, se condena al demandado a restituir a los actores la parte de la propiedad que se encuentra poseyendo materialmente, siendo de su cargo la remoción de todos los enseres existentes en la misma que le pertenezcan, dentro de décimo día de ejecutoriado el presente fallo, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública en caso de oposición;

II.- Que, se reserva para la etapa de ejecución del presente fallo la discusión sobre la especie y monto de los frutos e indemnizaciones a que hubiere lugar;

III.- Que, se condena en costas al demandado.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-1754-2019

Dictada por Claudia Arriagada Santelices, Jueza Titular.

En Buin, a catorce de agosto de dos mil veintitrés, se notificó por el estado diario conforme dispone el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.

Claudia María Arriagada Santelices
Juez
PJUD
Catorce de agosto de dos mil veintitrés
15:03 UTC-4

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

Código: KKNKXHKTVJB