

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Calbuco  
CAUSA ROL : C-450-2022  
CARATULADO : [REDACTED]

Calbuco, veintisiete de Noviembre de dos mil veintitrés

A folio 1 con fecha con fecha 14 de noviembre de 2022 comparece doña [REDACTED], chilena, educadora diferencial, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] Isla Quihua, comuna de Calbuco, quien interpone acción reivindicatoria en contra de doña [REDACTED], vendedora, cédula de identidad N° [REDACTED], domiciliada en calle [REDACTED], comuna de Calbuco; de doña [REDACTED] maestra de cocina, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] domiciliada en [REDACTED], comuna de Calbuco, y de don [REDACTED], operario, cédula nacional de identidad N° [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] comuna de Calbuco. Señala que es dueña de un predio agrícola, denominado LOTE “B”, ubicado en el sector San Antonio hijuela 10, de la comuna de Calbuco, Región de Los Lagos, hijuela que se individualiza en un plano que se encuentra archivado en el Agregado de Protocolo de la Notaría de Calbuco, correspondiente al año 2019 bajo el N° 163, y según dicho plano tiene una superficie de 1,42 hectáreas, cuyos deslindes son: - Noroeste: Lote A en línea recta de ciento treinta y nueve coma setenta metros, separado por senda; - Noreste: Lote D y Lote E en línea recta de ciento treinta y cinco coma cuarenta metros, separado por senda; - Suroeste: Hijuela Trece en una extensión total de ochenta y ocho coma noventa metros, separado por cerco; - Sureste: Camino vecinal, en una extensión total de ciento cuarenta y dos coma cuarenta metros, separado por cerco.- El título se encuentra inscrito a fojas 953, número 953 en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco, correspondiente al año 2022, teniendo por rol de avalúo en el Servicio de Impuestos Internos el N° 248-72, insertando en imagen plano de subdivisión predial, manifestando que adquirió el inmueble por escritura pública de compraventa, otorgada con fecha 13 de mayo de 2022, otorgada ante Notario Público suplente de la Segunda Notaría de Puerto Montt, doña María Paz Mardones Villarroel, comprándola de doña [REDACTED], en la suma de 5 millones de pesos, pagando el valor al contado; habiendo sido adquirida la propiedad por ésta última por medio de escritura pública de adjudicación otorgada en la Notaría de Calbuco, Repertorio N° 619, el 28 de junio de 2019, siendo inscrito el título a fojas 765 N° 765 del año 2019 en el mencionado Registro de Propiedad.

Manifiesta la actora que luego de adquirir el lote, ha hecho uso de él con fines habitacionales, siendo su domicilio actual y el de su familia, siendo vulnerado contantemente su derecho por parte de los demandados, los que se encuentran haciendo uso de parte de su terreno hacia el deslinde sureste, señalando un croquis explicativo en su demanda, fundado en el presunto derecho que creen detentar los demandados al haber suscrito con antelación con la dueña anterior un contrato de promesa de compraventa con fecha 24 de agosto de 2020, el que no se llevó a cumplimiento y no existiendo a la fecha título de dominio alguno ni otro que los habilite a hacer uso de la propiedad, sin perjuicio de las acciones contractuales que le corresponden pero que no le empecen a la actora.

Realiza las citas legales aplicables a la demanda entablada y señala que se dan por acreditados los requisitos que se exigen para la acción reivindicatoria incoada y solicita, se tena por interpuesta demanda en contra de los demandados y sea esta acogida, declarándose que el terreno singularizado es de su exclusivo dominio, no teniendo los demandados derecho alguno sobre él y a consecuencia de ello los



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

Código: HNXEXJKHYXW

Foja: 1

demandados le restituyan materialmente el inmueble ya indicado, desocupándolo totalmente y retirando de él las instalaciones y bienes que se introdujeron dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o dentro del plazo que se determine por el Tribunal, debiendo a su vez restituírle los frutos civiles y naturales que se pudieron percibir con mediana inteligencia y considerándose a los demandados para ello como poseedores de mala fe. Solicita además indemnización por todos los deterioros que por un hecho o culpa suya haya sufrido la cosa que se reivindica, reservándose la determinación del monto de los frutos y deterioros para cumplimiento del fallo o en juicio separado y a las costas.

A folio 17 con fecha 10 de enero de 2023 comparece don Carlos Andrés Thieck León, en representación de los demandados contesta la demanda de autos solicitando el total rechazo de la misma, con costas demandando en subsidio demanda reconvencional de abono y expresas de mejoras. Funda su demanda primeramente señalando que se dirige contra tres personas distintas, sin explicar en lo más mínimo la naturaleza y entidad de la ocupación o posesión del inmueble, es decir, que parte o porcentaje de este posee cada uno y si se trata de una ocupación conjunta o separada lo que se traduciría en una falta de legitimidad pasiva. Paralelo con ello, solicita el rechazo de la demanda por no estar debidamente singularizado el retazo del inmueble que solicita reivindicar, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 889 del Código Civil al definir la acción reivindicatoria, siendo esto un problema de determinación del objeto de la demanda y por ende debe ser rechazada, ya que a juicio de la demandada lo que se realiza es la reivindicación del inmueble total y no del retazo que pretende reivindicar, ni indica su superficie o deslindes de manera correcta.

Asimismo, señala la demandada, que el actor no es dueño del inmueble de autos y jamás ha ejercido la posesión material del retazo lo que haría igualmente inadmisibles la acción, siendo los demandados poseedores irregulares, atendido el título aparente que la justifica de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 704 N° 4 del Código Civil, ello desde el mes de agosto de 2020; agregando que la actora no es dueña del inmueble ya que no ha recibido la posesión material y tampoco pudo hacerlo, a más que no consta que se haya pagado el saldo de precio que la escritura señala y que de la escritura aduce títulos anteriores adquiridos por herencia, que no puede reivindicarse. Solicitando tener por contestada la demanda y se rechace con costas.

En subsidio de lo principal y para el caso que sea improbablemente acogida la demanda de reivindicación interpuesta, deduce demanda reconvencional de cobro de expensas y mejoras en contra de la demandante principal, solicitando sea condenada al pago de las prestaciones mutuas, atendida la buena fe de sus mandantes en calidad de poseedores de buena fe de la cosa reivindicada abonándose el valor de las mejoras necesarias, útiles y voluptuarias efectuadas en el inmueble y el precio pagado por el retazo, además de que se paguen las construcciones levantadas por ellos. Lo anterior fundando en que habrían celebrado con la antecesora del dominio un contrato de compraventa al que ya se ha hecho mención por el que se le promete vender un retazo inserto en Lote B de una superficie de 1575 metros cuadrados, con los deslindes que en la escritura se señalan por el monto de \$6.000.000, lo anterior con el plazo de 5 años para la celebración del contrato de compraventa prometido y bajo la condición de efectuar las gestiones de subdivisión correspondientes, entregándole facultades para efectuar gestiones de subdivisión correspondientes a los promitentes compradores de efectuar trámites de regularización de la propiedad de acuerdo al DL 2.695, siendo en el acto de la promesa realizada la entrega material a sus representados, lo que implica a su juicio una posesión de buena fe de acuerdo lo preceptuado en el artículo 702 del Código Civil.

Las construcciones incluyen un quincho, edificaciones menores, caminos interiores, cercos y nivelaciones del terreno. Estiman el valor de estas mejoras en \$80.000.000, junto con gastos adicionales por emparejamientos y rellenos por \$30.000.000, la construcción de corrales y cercos por \$10.000.000, y el pago del precio del contrato de promesa de compraventa por \$6.000.000.

Solicitan al tribunal un total de \$126.000.000, más intereses y reajustes, además de declarar el derecho de retención del inmueble hasta el pago de dichas construcciones todo ello con costas.



«RIT»

Foja: 1

A folio 21 rola Replica por parte de la demandante, por medio de la cual reproduce todas las argumentaciones que plantea en su demanda y procede a controvertir que las alegaciones del precio resultan del todo irrelevantes para el caso de marras siendo tema específico de las partes que celebraron el contrato de compraventa no siendo las demandadas parte en dicho contrato, solo teniendo un contrato de promesa de compraventa. Señala que tampoco es efectivo que no tenga la posesión material del inmueble, toda vez que en la compraventa que sirve de título a su derecho se señala expresamente que se entrega en ese acto materialmente la propiedad, haciendo la actora uso de la misma con fines habitacionales, siendo vulnerado su derecho de dominio por los demandados, teniendo ellos una acción personal contra el promitente vendedor, pero no con ello un título respecto de la propiedad que se reclama y no siendo procedente tampoco la argumentación que da respecto del derecho real de herencia, toda vez que no le empece a ella esa discusión.

En cuanto a los demás argumentos de la demandada expone que ellos ya fueron rechazados al resolver las excepciones dilatorias.

A folio 23 la demandante contesta la demanda reconvenzional, manifestando que las mejoras no reúnen los requisitos para ser pagadas ya que estas no constituyen expensas necesarias ni útiles de acuerdo a los artículos 908 y 909 del Código Civil, teniendo estas el carácter de voluntarias, lo que sumado a la pésima calidad de las obras y a la mínima durabilidad y depreciación rebajando el valor del inmueble, carecen de valor comercial, solicitando por tanto sea rechazada la demanda reconvenzional con expresa condena en costas.

A folio 25 de autos, rola duplica de la demandada reproduciendo las alegaciones y defensas expuestas en el escrito de contestación, reiterando el rechazo de la demanda en todas sus partes.

A folio 42 se contesta la demanda reconvenzional, señalando que en virtud de los artículos 908 y siguientes del Código Civil, que las mejoras realizadas en la propiedad no constituyen gastos necesarios ni útiles. Afirma que son obras de baja calidad, destinadas a eventos recreativos, que desvalorizan el inmueble y no deberían ser indemnizadas. Argumenta que las mejoras no tienen valor comercial y solicita el rechazo de la demanda reconvenzional con costas.

A folio 44, se realiza réplica de la demanda reconvenzional negando la misma señalando que la demandada estaba al tanto del contrato de promesa de compraventa al momento de adquirir la propiedad, lo que se vio reflejado en el precio pagado, destacando la buena fe y la posesión efectiva de la propiedad, que respalda por medio de escritura pública de promesa de compraventa, señalando diversas construcciones y mejoras realizadas en el inmueble desde agosto de 2020, como Quincho, edificaciones menores, caminos, cercos, entre otros con el propósito de acentuar la posesión y el uso del terreno, lo que de acuerdo a la jurisprudencia daría pié al poseedor vencido a que sea compensado por las inversiones realizadas en la cosa reivindicada, procediendo a describirlas insistiendo en sus argumentos al interponer la demanda reconvenzional.

A folio 46, se evacua la dúplica de la demanda reconvenzional, señalándose que no hay duda que lo que se pretende es demandar el incumplimiento del contrato de promesa por parte de los demandados con la anterior dueña del predio y los perjuicios que de ello se derivaron, señalando que no estaba enterado su parte del negocio y aunque lo hubiese estado, la acción reivindicatoria por ese incumplimiento debió de haber sido interpuesta no a su persona, sino a quien suscribiera con ella el contrato de promesa, reiterando los argumentos que las supuestas mejoras no reúnen los requisitos para ser pagadas y carecen de valor comercial.

A folio 47 se evacúa la dúplica de la demanda principal.

A folio 51 rola llamado a conciliación la que no se lleva a efecto

A folio 54 se recibe la causa a prueba

A folio 104, se cita a las partes a oír sentencia.

#### CONSIDERANDO:

##### I.- EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

PRIMERO: Siendo la presente acción reivindicatoria interpuesta por doña [REDACTED], ya individualizada en contra de los demandados doña [REDACTED]

y [REDACTED]



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

Código: HNXEXJKHYXW

Foja: 1

██████████; también ya individualizados; solicitando que se declare su dominio respecto de la propiedad ya singularizada, que a consecuencia de ello se le restituya materialmente el inmueble, desocupándolo totalmente y retirando de él todas las instalaciones y bienes introducidos dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o dentro del plazo que se disponga; que se le restituyan todos los frutos naturales de acuerdo a las reglas de las prestaciones mutuas; que se le indemnice los deterioros que por hecho o culpa haya sufrido la cosa, solicitando la reserva de determinación de estos para el cumplimiento del fallo, todo con costas.

Replicando la contestación de la demanda señala que sería irrelevante la forma como se pagó el precio ya que los demandados no serían parte en el contrato celebrado y que el no ejercicio de la posesión material que implicaría que no fuera dueño es un argumento falso, ya que la entrega del inmueble se realizó en el mismo acto de la celebración de la compraventa y que el título aparente que aducen los demandados no tendría cabida ya que la promesa de compraventa constituye una obligación de hacer que amerita el cumplimiento forzado de la obligación o la indemnización de perjuicios según corresponda, pero en ningún caso permite adquirir el dominio de la propiedad y que no se podría concebir que si adquiere por sucesión por causa de muerte no se podría reivindicar, toda vez que ello implicaría el absurdo que nunca podría de ejercerse la acción en estos casos.

SEGUNDO: Que compareciendo los demandados, estos contestan la demanda solicitando el rechazo de la misma con expresa condena en costas, señalando que no existiría constancia del pago del precio en la escritura de compraventa como lo aduce el demandante y que habrían celebrado con la vendedora singularizada contrato de promesa de compraventa con fecha 24 de agosto de 2020 respecto del retazo de terreno que singulariza y que no es precisado por la demandante en la demanda, solicitándose la reivindicación de la superficie total del inmueble, pese a que reconocen vivir en el sector y no especificando superficie, a más que a su juicio la demandante no sería dueña y jamás habría ejercido la posesión material del retazo, constando su parte con un título, aunque putativo, aparente en los términos del art. 704 del Código Civil, a más que el título por el que la vendedora habría adquirido es Derecho Real de Herencia lo que de acuerdo a la normativa citada no permitiría el ejercicio de la acción reivindicatoria.

TERCERO: Que, recibida la causa a prueba el tribunal fijó como hechos pertinentes, sustanciales y controvertidos: 1. Efectividad de haberse hecho entrega material del inmueble a la parte demandante por parte de su vendedor y efectividad que la posee materialmente; 2. Singularización de la parte del inmueble que es ocupado por los demandados; 3. Tipo de mejoras realizadas al inmueble por los demandantes reconconvencionales, época en que se hicieron y avalúo de las mismas.

CUARTO: Que con el objeto de acreditar sus pretensiones la demandante ha incorporado los siguientes medios de prueba: Documental: 1. Copia autorizada de inscripción de dominio de la a propiedad de autos y que rola fojas N° 953 N° 953 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Calbuco, correspondiente al año 2022, de fecha 3 de agosto de 2022, a nombre de la demandante; 2. Copia del plano de subdivisión del inmueble, archivado bajo el N°163, en el Agregado de Protocolo de la Notaría de Calbuco correspondiente al año 2019; 3. Certificado de avalúo del inmueble objeto de la acción; 4. Copia simple de contrato de promesa celebrado entre los demandados y doña ██████████, con fecha 24 de agosto de 2020; 5. Copia escritura pública de compraventa suscrita entre doña ██████████ y la demandante ██████████, otorgada ante Notario Público Suplente doña María Paz Mardones Villarroel, en la Notaria de don Felipe San Martin Schroder, N° de repertorio 4.090 del año 2022; 6. Copia de afiche recibido vía Whatsapp donde consta publicidad de realización de evento por parte de los demandados en el inmueble objeto de estos autos; 7. Copia de constancia otorgada ante Carabineros de Chile, por parte de don ██████████, de fecha 06 de octubre de 2022; 8. Croquis referencial de ocupación por parte de los demandados de la propiedad objeto de autos; y, 9. Set de 19 fotografías (folio 74).

QUINTO: Que, con el objeto de acreditar sus pretensiones la demandada, ha procedido a incorporar la siguiente prueba: Documental: 1.- set de 9 fotografías del quincho; Testimonial: doña ██████████, quien debidamente individualizada y juramentada, depone al tenor de su declaración que rola a folio 78 de



Foja: 1

autos; Pericial: Informe pericial evacuado por don HÉCTOR FABIÁN MUÑOZ VALDÉS, cédula de identidad N° [REDACTED], constructor civil, a objeto de valorizar las supuestas mejoras efectuadas por los demandados-.

SEXTO: Que el artículo 889 del Código Civil 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 sea condenado a restituírsela”*. Siendo por ende supuestos de la misma: 1) que la actora sea dueña de la propiedad que reivindica; 2) que se encuentre privada de la posesión de la misma; y, 3) que dicha posesión la detente un tercero sin ser dueño.

SEPTIMO: Que respecto del primero de los requisitos enunciados y que se refiere a la propiedad del predio, este se dará por acreditado por la inscripción de dominio a nombre de la demandante la que da cuenta que de acuerdo a la dualidad título-modo adquiere el dominio de la propiedad singularizada por medio de la compraventa celebrada y que se acompaña y la correspondiente inscripción de dominio lo que de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 686 del Código Civil constituye plena prueba respecto del dominio alegado, complementado ello por el plano de subdivisión del inmueble que permite apreciar los deslindes del mismo. En este punto, la declaración testimonial de la señora María Norma Soto Alvarado, no es posible tenga el peso suficiente de contrarrestar lo que figura en la inscripción como tampoco en el plano de subdivisión por lo que no puede ser valorada en orden a dar cuenta que se excluye el paño de terreno que los demandados aducen tener derechos sobre él.

OCTAVO: Que en este punto es necesario analizar entonces el segundo hecho a probar y a este respecto el artículo 700 del Código Civil establece que *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”*, por su parte el artículo 702 del mismo cuerpo legal citado establece que la posesión se adquiere por justo título y buena fe y en el caso de marras la posesión a juicio de la demandante la habría adquirido por la promesa de compraventa incorporada, lo que contraviene expresamente lo preceptuado en el artículo 924 del Código Civil. Al efecto, se ha señalado reiteradamente tanto por nuestra doctrina y nuestra jurisprudencia que en el caso de los bienes inmuebles, sienta el justo título traslativo de dominio, ésta se adquiere por medio de la tradición la que de acuerdo a lo señalado en el considerando anterior, opera con la inscripción del título en el respectivo registro conservatorio.

Es relevante en este punto que, sin perjuicio de que se ha acreditado en autos, incluso por dichos de la propia demandada que hay edificaciones y usos de los demandados en el paño de terreno que se reclama, no puede ello ser considerado como una privación de la posesión del inmueble, como lo fija el punto de prueba en comento, toda vez que los demandados no tienen bajo ningún punto título inscrito que le dé a lo menos posesión irregular, no visualizándose en abstracto privada de la posesión la demandante; si puede considerarse perturbada o impedida de ejercerla a plenitud, hechos que claramente no son resorte de discutir en esta sede y por esta acción; por lo antes expuesto no se dará por acreditado el punto señalado.

NOVENO: Que en este punto el resto de la prueba rendida no puede ser considerada, toda vez que los testigos dan cuenta de precisamente la justificación de la presencia de los demandados en el paño, como también de las construcciones y obras realizadas en el predio por un lado y apuntan más bien a configurar las prestaciones mutuas que se solicitan, más que a probar la posesión en sí, la que atendido lo estricto de la regulación legislativa respecto del tema, que la doctrina denomina *“teoría de la posesión inscrita”*; no es del peso suficiente para derribar la contundencia que la inscripción tiene a la hora de adquirir la posesión no acreditándose una inscripción posterior que la deje sin efecto y que implique que la demandante efectivamente haya perdido la posesión del inmueble. Es por lo antes expuesto, que la demanda será rechazada, no siendo procedente el análisis del tercer hecho a probar.

DECIMO: Que en base a lo ya razonado y no constituyéndose en el caso de marras el segundo requisito de procedencia de la acción reivindicatoria, no corresponde analizar el tercero y la restante prueba rendida a la que se ha hecho mención en los considerandos anteriores, no es pertinente que sea analizada. En el caso del peritaje, este apunta a la valorización de las construcciones en él construidas, que de por sí no es



«RIT»

Foja: 1

prueba suficiente para configurar la posesión de los demandados – que nunca han tenido-, siendo además al caso en particular y aun cuando la demanda haya sido acogida insuficiente para su objetivo, toda vez que el perito solo se limita a señalar los gatos o costos sin dar cuenta o fe de la operación o los respaldos de cómo llega a ese monto. Por otro lado, como se señala anteriormente los testigos da cuenta de la celebración del contrato de promesa de compraventa con los demandados, el que bajo ningún punto les es título pertinente para adquirir la posesión del inmueble, mismo sentido y misma lógica que se aplica respecto del mencionado contrato acompañado de forma material, siguiendo la misma línea tanto el croquis como las fotografías que se incorporan.

**II.- QUE CON RELACIÓN A LA DEMANDA RECONVENCIONAL.**

UNDECIMO: Que con relación a la demanda reconvencional interpuesta por los demandados y que se refiere a las prestaciones mutuas, siendo para ello condicionante el que se acoja la demanda reivindicatoria y no ocurriendo ello en base a lo ya razonado, será igualmente ésta rechazada.

DUODECIMO: Que, con relación a las costas, no se condenará en costas a la demandante, pese a haber resultado totalmente vencida, por considerar este sentenciador que tuvo motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 582, 686, 700, 724, 702, 726, 728, 730, 889 y siguientes, 924, 925, 1.698, 1.699, 1.700 y 1.706 del Código Civil; y 144, 160, 170, 341, 342 y 384 del Código de Procedimiento Civil; se declara:

I.- Que se rechaza la demanda intentada por doña [REDACTED], ya individualizada en contra de doña [REDACTED], de doña [REDACTED] y de don [REDACTED], todos ya individualizados.

II.- Que se rechaza la demanda reconvencional intentada por doña [REDACTED], de doña [REDACTED] y de don [REDACTED], todos ya individualizados, en contra de doña [REDACTED], también ya individualizada.

III.- Que cada parte soportará sus costas, no obstante haber resultado totalmente vencido el actor, por considerar que tuvo motivo plausible para litigar. Anótese, regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-450-2022.

Dictada por don RENE ALEXANDER REYES PRADENAS, Juez Titular Juzgado de Letras Garantía y Familia de Calbuco.

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



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

Código: HNXEXJKHYXW



**René Alexander Reyes Pradenas**

Juez

PJUD

Veintisiete de noviembre de dos mil veintitrés  
15:49 UTC-3

