

JURISPRUDENCIA:

"Que planteada así la controversia que se trae al conocimiento de esta Corte, es preciso referirse al ámbito de aplicación de la acción de demarcación y cerramiento, en relación con otras acciones reales. Esta acción procede en el supuesto de distintos inmuebles, que colindan en sus límites, existiendo acuerdo entre las partes respecto de los títulos y acerca de sus respectivas calidades de propietarios; asimismo, supone que no existen en el terreno cercos, linderos o mojones, que determinen la línea de separación de los predios, ni ninguna forma previa de demarcación." (Corte Suprema, considerando 5º).

"Que siendo este último el interés de los demandantes, no puede prosperar una acción de demarcación y cerramiento, por carecer de objeto. En efecto, se trata de una acción de naturaleza jurídica declarativa, que reconoce derechos preexistentes y que no puede ser desnaturalizada, al pretenderse por su intermedio privar al demandado de una porción de terreno que esté en posesión a título de señor y dueño. Si lo que se pretendía era privar al demandado de la posesión de una determinada porción de terrenos, para entregarla a los demandantes, debió intentarse la acción reivindicatoria." (Corte Suprema, considerando 7º).

"Se previene que la ministra señora Repetto no concurre a la afirmación que se contiene en el fundamento 5º del fallo, esto es, que la acción de demarcación y cerramiento no es posible que se verifique cuando los terrenos colindantes presenten linderos o mojones, puesto que bien puede ocurrir que ellos existan, pero deben ir de acuerdo a los títulos respectivos por un lugar diferente, sin que existan entre los propietarios cuestionamientos acerca del dominio que les asiste a cada uno de ellos." (Corte Suprema, prevención de la Ministra Sra. Repetto, considerando único).

MINISTROS:

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Cecilia Repetto G., ministro suplente señor Raúl Mera M., y los abogados integrantes señor Jorge Lagos G., y señora María Cristina Gajardo H.

TEXTOS COMPLETOS:

SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES:

En Santiago, a veintinueve de junio de dos mil dieciocho.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de sus motivos décimo, undécimo y duodécimo que se eliminan y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que conforme al mérito de autos la demandante solicitó, amparada en los artículos 842 y siguientes del Código Civil, se establezcan y precisen los deslindes entre los predios colindantes y que se ordene al demandado que los respete y se desplace la cerca construida hacia el lugar que corresponde.

Al tenor de la petición formulada ya es posible establecer que el predio se encuentra cercado y que ambos son contiguos en el límite disputado.

Segundo: Que habiéndose tramitado el presente juicio en rebeldía de la demandada, quien sólo compareció a fojas 40, han de tenerse por controvertidos la totalidad de los hechos expuestos en la demanda, siendo conforme a la regla probatoria del artículo 1698 del Código Civil, de cargo de la parte demandante acreditar los asertos de su pretensión.

Tercero: Que uno de los puntos de prueba, estaba encaminado a acreditar la ocupación por parte de la demandada de una franja de terreno de la parte demandante, punto que desde ya y dada la acción ejercida resulta ajena a ella, pero que se enmarcó dentro de aquellas alegaciones formuladas por la actora.

Cuarto: Que conforme al mérito de los títulos de propiedad acompañados, apreciados legalmente, solo es posible establecer respecto del dominio, que las partes son poseedoras inscritas de los predios ya individualizados, los cuales conforme dejan constancia sus títulos, tienen una superficie aproximada de 6,9 has cada uno, indicándose solo los deslindes de los mismos, mas no sus medidas.

Quinto: Que en relación a la acción de demarcación, Luis Claro Solar ha dicho que "tiene por objeto, por tanto, fijar los límites que separan a dos predios colindantes y supone que no existe en el terreno linderos o mojones que determinen la línea de separación de los predios y que los predios no han sido antes demarcados". ("Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado" Editorial Jurídica de Chile Tomo IX, De los Bienes N° 1.415, pág. 108.) A su vez la demarcación es aquella operación que tiene por objeto fijar la línea que separa dos predios colindantes de distinto dueño, señalándola a través de signos de carácter material, constituyendo de este modo un derecho que tiene todo dueño de un predio a que se fijen los límites que le separan de los predios colindantes, pudiendo requerir a los respectivos dueños que concurran haciendo la demarcación a expensas comunes; el objeto de la acción de demarcación es el establecer materialmente y de forma visible las señales a través de las cuales se aprecian los límites de cada predio.

Sexto: Que conforme al debate, debe señalarse, como ya se adelantó, que el objeto de la acción ejercida, esto es, la del artículo 842 del Código Civil, tiene como única finalidad fijar los límites entre los predios colindantes y determinarlos materialmente, pero ello presupone que no

existan en el terreno linderos o hitos que determinen la línea de separación de los predios vecinos o que estos han desaparecido o que estos no hayan sido demarcados con anterioridad; por consiguiente, que no exista en absoluto delimitación entre los predios vecinos.

Séptimo: Que del mérito del informe pericial acompañado en autos, a fojas 123, apreciado conforme a las reglas de la sana crítica, sólo es posible establecer que el predio signado como parcela N° 28 posee una superficie mayor que la que le correspondería conforme a la superficie aproximada declarada, esto es que la parcela 27 tiene una superficie de 6,58 Has., y la parcela 28 una superficie de 7,37 Has., y según consta de las fotografías y descripción que se hace en él, de los predios, el deslinde sur de la parcela 27, colindante con el deslinde norte de la número 28, se encuentra limitado a través de un cerco, esto es, la línea de separación entre ambos, se encuentra demarcada y el predio cerrado, hechos que se infiere son de antigua data, puesto que la actora no ha referido que ello haya ocurrido recientemente o que se haya movido un cerco por parte de la demandada, sino que los argumentos aparecen referidos a que a la demandante le faltaría una parte de terreno de la cabida original del predio.

Octavo: Que, conforme lo ha sostenido la Excm. Corte Suprema a propósito del alcance de la acción; "Que, en relación con la acción de cerramiento y demarcación, reiteradamente se ha sostenido que tiene por objeto únicamente que se fijen los límites o deslindes que separan el predio de quien ejerce la acción de los inmuebles colindantes, realizándose tal fijación tanto de un modo jurídico, es decir, orientado a reconocer la línea divisoria, como de una manera material, esto es, a través de la instalación de los hitos apropiados. En otros términos, no puede existir discusión acerca de la cabida de los predios vecinos, pues, en ese evento, muta la pretensión hacia acciones diversas, sean posesorias o reivindicatorias. Por ende, los requisitos que hacen concurrente una acción como la de que se trata, están constituidos por la presencia de predios distintos, la vecindad entre ellos y que las partes concuerden en sus cabidas y títulos." Sentencia Rol N° 18.137-2015.

Noveno: Que entonces, existiendo demarcación y cerramiento en la división común de los predios colindantes, no se cumple con el presupuesto base de la acción que es que aquellos no hayan sido demarcados. En este sentido y tal como lo alegó el apelante, en su recurso, lo que se busca a través de la pretensión, es la restitución de una porción de un terreno faltante del predio demandante y desplazar ese deslinde con arreglo a los títulos que aportó, acción que dado la rebeldía de la demandada, conduce a establecer que no hay acuerdo respecto de adonde debe trazarse la línea divisoria, tornándose insuficiente la acción intentada al no darse los presupuestos que la hagan procedente.

Décimo: Que en consecuencia la demanda ha de ser desestimada y no se condenará en costas a la demandante, por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 170, 254 y siguientes, del Código de Procedimiento Civil, y artículos 842, 844 y 846 del Código Civil, se resuelve que se revoca la sentencia de ocho de febrero del presente año, que se lee a fojas 140 y siguientes y en su lugar se declara que se rechaza la demanda formulada a fojas 22, sin costas.

Regístrese y notifíquese.

Nº 513-2018.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de San Miguel integrada por Ministra Carmen Gloria Escanilla P., Fiscal Judicial Carla Paz Troncoso B. y Abogado Integrante Manuel Alejandro Jesús Hazbun C.

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:

Santiago, dieciocho de marzo de dos mil veinte

Visto:

Ante el Segundo Juzgado Civil de Buin, en los autos Rol C-95-2016, la Sociedad Agrícola Santa Valentina Limitada y don Daniel Nicolás Pérez Peláez, demandan de demarcación y cerramiento a Agrícola el Resguardo S.A., a fin de que se establezcan y precisen los deslindes entre la Parcela Nº 27 del Proyecto de Parcelación Paula Jaraquemada, de la comuna de Paine, y la Parcela Nº 28 del mismo proyecto, que deslinda al norte con la propiedad de los actores.

Por sentencia de ocho de febrero de dos mil dieciocho, de fojas ciento cuarenta, se acogió la demanda y se ordenó ajustar el deslinde norte de la Parcela Nº 28, conforme a lo señalado por un informe pericial, y que la línea divisoria o separativa entre ambos predios se rectifique y desplace, con costas.

Se alzó la demandada y una sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel por sentencia de veintinueve de junio de dos mil dieciocho revocó la de primer grado y en su lugar rechazó la demanda.

En contra de esta última decisión los demandantes dedujeron recurso de casación en el fondo, denunciando vulneración de las normas que señala, y solicita que se lo acoja y se anule la sentencia, acto seguido, sin nueva vista y separadamente, se dicte la de reemplazo que haga lugar a la demanda de demarcación y cerramiento, con costas.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

1° Que el recurrente denuncia la infracción de lo que disponen los artículos 19, 23, 842, 844 y 846 del Código Civil y 426 del Código de Procedimiento Civil. Sostiene que la sentencia infringió los artículos 19 y 23 del Código Civil, ya que al revocar el fallo de primer grado interpretó en forma errónea los artículos 842, 844 y 846 del mismo cuerpo legal. El fallo recurrido requiere más requisitos para la procedencia de la acción de demarcación, ya que presupone que no exista un hito divisorio anterior ni nada que pueda confundirse con una división.

El tribunal desestimó la demanda, además, considerando que lo que la demandante pretendía era la restitución de terreno faltante, en circunstancias que la Corte Suprema ha fallado que la acción de demarcación no se desnaturaliza por incorporar cuestiones de dominio.

Agrega que la existencia de un cerco material entre los predios no significa que se haya efectuado por demarcación, ya que a esta deben concurrir de común acuerdo ambos dueños, y en subsidio, la justicia ordinaria. El tribunal asume que el hito que existe entre los predios fue levantado de común acuerdo.

Asimismo, se transgreden los artículos 844 y 846 del Código Civil, al privar a la parte demandante de cerrar el predio de acuerdo a la superficie establecida en los títulos de dominio. Lo que existe en la actualidad, y es lo que motivó la interposición de la demanda, es una frontera de hecho entre los inmuebles, la que nunca ha sido reconocida por esta parte, ya que nunca ha sido demarcada, ni se encuentra establecido el deslinde en virtud de un sustento que lo valide.

Se violenta igualmente el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, al negar valor probatorio al informe pericial que ratificó lo aseverado por la demandante.

Expresa que el hecho que no exista acuerdo entre las partes sobre donde debe pasar el deslinde, no implica la discusión de supuestos de dominio, pues no se ha señalado que la demandada haya invadido ilegítimamente alguna parte del predio ni tampoco se ha solicitado la restitución de una parte del terreno.

Solicita que se acoja el recurso de casación en el fondo y se dicte sentencia de reemplazo que haga lugar a la demanda.

2° Que la sentencia impugnada tuvo por establecidos los siguientes hechos:

a) Que la actora Agrícola Santa Valentina Limitada es dueña de la nuda propiedad de la Parcela N° 27, del proyecto de parcelación Paula Jaraquemada, de una superficie aproximada de 6,9 hectáreas, y sus deslindes particulares son: Norte, con parcela número 26; Oriente, en parte parcela número 24 y en parte parcela número 25, ambas con camino interior de por medio; Sur, con parcela número 28; Poniente, en parte parcela número 30 y en parte parcela número 29 e

inscrito a fojas 821 vuelta N° 1183 del Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Buin, habiéndolo adquirido por aporte que le hiciera Daniel Bernardo Pérez Valdebenito;

b) Que la demandada agrícola El Resguardo S.A. es dueña de la Parcela N° 28 y de una cincuenta y dos avas parte de los Bienes Comunes Generales A, B, y D todo del Proyecto de Parcelación Paula Jaraquemada de la Comuna de Paine, de una superficie de 6,9 hectáreas, y sus deslindes particulares son: Norte, parcela 27; Oriente, parcela 25 con camino interior de por medio; Sur, en parte parcela 33 y en parte parcela 32, ambas con camino interior de por medio y Poniente, en parte parcela 31 y en parte parcela 30, se encuentra inscrito a su nombre a fojas 108 N° 172 del Registro de Propiedad del año 2009, del Conservador de Bienes Raíces de Buin, habiéndolo adquirido por aporte que le hiciera doña María del Carmen Elena Ariztía de Castro;

c) Que las partes son titulares del dominio de las Parcelas N° 27 la demandante y Parcela N° 28 la demandada, respectivamente, compartiendo deslinde por el costado sur de la demandante y por el costado norte de la demandada y que no se han objetado los títulos invocados.

En segunda instancia se agregaron los siguientes hechos:

d) Que las partes son poseedoras inscritas de los predios individualizados, los cuales conforme dejan constancia sus títulos, tienen una superficie aproximada de 6,9 hectáreas cada uno, indicándose solo los deslindes de los mismos, mas no sus medidas.

e) Que con el mérito del informe pericial acompañado a fojas 123, es posible establecer que el predio signado como Parcela N° 28 posee una superficie mayor que la que le correspondería conforme a la superficie aproximada declarada, esto es, que la Parcela N° 27 tiene una superficie de 6,58 hectáreas y la Parcela N° 28 una superficie de 7,37 hectáreas, y según consta de fotografías y descripción que se hace en él, de los predios, el deslinde sur de la Parcela N° 27, colindante con el deslinde norte de la N° 28, se encuentra limitado a través de un cerco, esto es, la línea de separación entre ambos se encuentra demarcada y el predio cerrado, hechos de antigua data.

Sobre la base de estos presupuestos fácticos, la sentencia consideró que siendo el objeto de la acción ejercida la del artículo 842 del Código Civil, consistente en la fijación de los límites entre los predios colindantes y determinarlos materialmente, los argumentos esgrimidos en la demanda aparecen referidos a que a la demandante le faltaría una parte de terreno de la cabida original del predio, pues existe demarcación y cerramiento en la división común de los predios colindantes, no cumpliéndose con el presupuesto base de la acción ejercida, y lo que se busca con ella es la restitución de una porción de un terreno faltante del predio demandante y desplazar su deslinde sur, no existiendo acuerdo con la demandada respecto a donde debe trazarse la línea divisoria, motivos por los cuales rechazó la demanda.

3° Que, en síntesis, la parte demandante sustenta el recurso en que el artículo 842 del Código Civil no presupone la falta de un hito divisorio entre dos predios colindantes, que su existencia no hace presumir acuerdo acerca del lugar en que debe estar la demarcación y cerramiento, que se le priva del derecho a cerrar el predio de su dominio conforme a la superficie señalada en los títulos respectivos, y se niega valor al informe pericial, aun cuando reconoce que no existe acuerdo entre las partes sobre el deslinde de los predios colindantes.

4° Que en estos autos se ejerció por los demandantes la acción de los artículos 842 y 844 del Código Civil, que otorgan al dueño de un predio el derecho a que se fijen los límites que lo separan de los predios colindantes y el derecho a cerrarlo o cercarlo, acción que ha sido desestimada al considerar los jueces del fondo que lo que se busca es recuperar una parte de terreno de la cabida original de la Parcela N° 27, existiendo ya demarcación y cerramiento en la división común con el predio colindante -la Parcela N° 28- que daría cuenta de la parte de terreno que los actores echan en falta.

5° Que planteada así la controversia que se trae al conocimiento de esta Corte, es preciso referirse al ámbito de aplicación de la acción de demarcación y cerramiento, en relación con otras acciones reales. Esta acción procede en el supuesto de distintos inmuebles, que colindan en sus límites, existiendo acuerdo entre las partes respecto de los títulos y acerca de sus respectivas calidades de propietarios; asimismo, supone que no existen en el terreno cercos, linderos o mojones, que determinen la línea de separación de los predios, ni ninguna forma previa de demarcación.

6° Queda en evidencia que los supuestos de hecho de la acción ejercida por los demandantes no se dan, a partir de los establecidos por los jueces del fondo y que en esta sede resultan inamovibles, como es:

Que el predio signado como Parcela N° 28 posee una superficie mayor que la que le correspondería conforme a la superficie aproximada declarada;

Que el predio signado como Parcela N° 27 tiene una superficie de 6,58 hectáreas y no las 6,9 que señalan sus títulos, y

Que existe un cerco en el deslinde sur de la Parcela N° 27, colindante con el deslinde norte de la Parcela N° 28, por lo que la línea de separación entre ambos se encuentra demarcada y el predio de los demandantes cerrado.

Por otro lado, si bien existe acuerdo entre las partes respecto de los títulos de dominio, no lo hay en la concreción práctica de ellos, atendida la existencia de un cerco que delimita ambos predios en una forma que no satisface el interés de los demandantes, al restarle cabida a su propiedad.

7° Que siendo este último el interés de los demandantes, no puede prosperar una acción de demarcación y cerramiento, por carecer de objeto. En efecto, se trata de una acción de naturaleza jurídica declarativa, que reconoce derechos preexistentes y que no puede ser desnaturalizada, al pretenderse por su intermedio privar al demandado de una porción de terreno que esté en posesión a título de señor y dueño. Si lo que se pretendía era privar al demandado de la posesión de una determinada porción de terrenos, para entregarla a los demandantes, debió intentarse la acción reivindicatoria.

8° Que en efecto, al haberse afectado, como sostiene la demandante, su posesión o su derecho de dominio al estar situado un deslinde y cierre en un lugar que importa la privación de una porción de terreno, procedía el ejercicio de la acción reivindicatoria, conforme al artículo 889 y siguientes del Código Civil, a través de en un procedimiento de lato conocimiento propio del bien jurídico implícito.

9° Que por lo razonado, no existe una errónea aplicación de los artículos 842, 844 y 846 del Código Civil, normas en base a las cuales se endereza el recurso en su contenido sustantivo, lo que impide que pueda prosperar.

10° Que en lo referido a la falta de valoración del informe pericial de acuerdo con el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, resta por señalar que sí fue valorado y sirvió como base para establecer ciertos hechos en segunda instancia, de modo que el yerro que se anuncia por el recurso en esta parte también debe ser desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante en contra de la sentencia de veintinueve de junio de dos mil dieciocho, escrita a fojas 188.

Se previene que la ministra señora Repetto no concurre a la afirmación que se contiene en el fundamento 5° del fallo, esto es, que la acción de demarcación y cerramiento no es posible que se verifique cuando los terrenos colindantes presenten linderos o mojones, puesto que bien puede ocurrir que ellos existan, pero deben ir de acuerdo a los títulos respectivos por un lugar diferente, sin que existan entre los propietarios cuestionamientos acerca del dominio que les asiste a cada uno de ellos.

Redactó la abogada integrante Sra. María Cristina Gajardo Harboe.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 18.797-2018.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Cecilia Repetto G., ministro suplente señor Raúl Mera M., y los abogados integrantes señor Jorge Lagos G., y señora María Cristina Gajardo H.