

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Pucón
CAUSA ROL : C-70-2022
CARATULADO : PRADO / CARINAO
Pucon, veinticuatro de Agosto de dos mil veintidós
VISTOS.

A **folio 1**, con fecha 03 de febrero de 2022, comparece en Expediente Administrativo N°140465-2021, ante la Secretaría Regional Ministerial de Tierras y Bienes Nacionales de la Araucanía doña **NATALIA RIVERA VELASQUEZ**, don **RAFAEL SEGUNDO PRADO OLGUIN**, Cédula de Identidad N°4.691.687-5, viudo, pensionado, chileno, domiciliado en Avenida Bernardo O'Higgins N°912, de la Comuna de Curarrehue, quien se opone a la solicitud de saneamiento de título de dominio presentada por doña **CARMEN GUILLERMINA CARINAO AYELEF**, Cédula de Identidad N°8.287.634-0, soltera, dueña de casa, domiciliada en Estadio, N°663 Casa 1 Sitio 1 de la Comuna de Curarrehue de la Comuna de Curarrehue, para que legalice un inmueble ubicado en Pasaje Quelhue con Rumahue S/n, Villa Trancura, de la comuna de Pucón, fundada en que; Con fecha 26 de Octubre de 2016 contrajo matrimonio con doña Audolia María Carinao Ayelef, cedula nacional de Identidad N°8.402.742-1, el que fue inscrito en la circunscripción de Curarrehue, bajo el número 27 del año 2016.

Agrega que su esposa, falleció recientemente con fecha 09 de Julio de 2021, por lo que mantuvieron 5 años de feliz matrimonio. Asevera que a su vez, antes de conocerse con su esposa Audolia, ella contrajo primeras nupcias con fecha 30 de Julio de 1986, con don **CARLOS RENE MUÑOZ MIRANDA**, cédula nacional de identidad N°2.590.557-1, quien falleció con fecha 1 de marzo de 2007.

Señala que la propiedad que reclama y que perteneció a su esposa fue adquirida por su primer esposo don **CARLOS RENE MUÑOZ MIRANDA**, a través de una compraventa firmada ante Notario, no obstante, actualmente no dispone que aquellos documentos que acreditaran la compra de la propiedad, no obstante dispone de otros medios probatorios que acreditan una posesión de más de 5 años a la fecha ejercida en sus inicios por don Carlos Muños Miranda y por su fallecida esposa, quien mantuvo la menciona posesión durante su matrimonio y que gracias a aquel bien raíz mantuvieron la subsistencia de su familia.

Refiere que en la propiedad, existe una construcción de a lo menos 80 metros cuadrados y dentro de ésta una casa habitación que ha sido entregada en arriendo hace más de 6 años a don Rafael Ortega Sáez, pastor de la Iglesia Evangélica "Betel" y a su esposa Susana Mendoza Mondaca. Menciona que prueba de lo anterior se adjuntan dos contratos de arriendos, en los que aparece doña Audolia Carinao Ayelef, en calidad de arrendataria y ambos firmados ante la Oficial Civil de la comuna de Curarrehue, el primero de fecha 24 de Mayo de 2017, entregando la casa habitación en arriendo a don Rafael Ortega Sáez, por la suma de \$100.000.- mensuales. La cláusula cuarta de dicho contrato menciona expresamente *"El contrato terminara el 17 de Mayo de 2018. El arrendamiento así pactado se entenderá prorrogado en iguales condiciones por periodos mensuales, si las partes no le ponen termino dando aviso correspondiente en conformidad a la ley"*. Señala que el segundo contrato de fecha 20 de Mayo de 2021 al 10 de Mayo de 2021, igualmente extendido por doña Audolia Carinao Ayelef en calidad de arrendadora y por otra parte, en calidad de arrendataria, doña Susana Mendoza Mondaca, actual esposa del Pastor Rafael Ortega Sáez, por la suma de \$170.000.- mensuales.

Finalmente refiere que, se adjuntan seis declaraciones firmadas ante la Notaría Pública de don Luis Espinoza Garrido, de la comuna de Pucón. Dichas declaraciones



constituyen testimonios de cercanos y vecinos que conocen y dan fe que la posesión de la propiedad la ejerce junto a su esposa recientemente fallecida.

En cuanto al derecho. Asevera que el DL. 2695, en su artículo 19 dispone que los terceros que formulen oposición a la solicitud en la oportunidad establecida en el artículo 11 de la presente Ley, solo podrán fundarla en alguna de las causales siguientes; N° 2: *“Tener el oponente igual o mejor derecho que el solicitante, esto es, reunir en si los requisitos señalados en el artículo 2º, respecto de todo inmueble”*. Agrega que en este caso presenta un mejor derecho que la solicitante, doña María Carinao considerando los hechos anteriormente expuestos. Además, menciona que la solicitante nunca ha residido en la propiedad que se pretende singularizar, lo que constituye por su parte a invocación de un hecho falso para la obtención de este derecho.

El artículo 2º del cuerpo normativo dispone entre los requisitos a cumplir para la regularización de la propiedad; 1) Tener posesión material, sin problemas de deslindes, continua y exclusiva, ejercida sin violencia ni clandestinidad, por un tiempo no inferior a 5 años; 2) No tener juicio pendiente con personas que no le discutan el dominio o posesión del inmueble; 3) El inmueble a regularizar no debe tener un avalúo fiscal superior a 800 Unidades Tributarias Mensuales si es rural, y de 380 UTM si es urbano.

Continúa exponiendo que, todos los anteriores requisitos se cumplen a cabalidad, además de ello, la exigencia de *“Haber ejecutado hechos positivos en el inmueble arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de madera, plantaciones, sementeras y otros de igual significación”*. En cuanto a la posesión, ejercida con anterioridad por su fallecida esposa doña Audolia Carinao Ayelef, el artículo 3º del DL. 2695, expresa que *“El solicitante podrá agregar a su posesión la de sus antecesores, sea esta legal o material, siempre que el inmueble no forme parte. De uno inscrito de mayor extensión y que exista a lo menos, un título aparente que haga presumible la continuidad de las posesiones. Se tendrá entre otros, como título aparente el hecho de ser el solicitante descendiente o heredero presunto el poseedor anterior”*. Finalmente señala que en su caso puntual, es heredero de doña Audolia Carinao Ayelef al haber contraído matrimonio con ella y encontrarse esta fallecida desde el 09 de Julio de 2021. Por lo que, solicita tener por deducida la oposición a regularización de posesión de la propiedad ubicada en Pasaje Quellhue con Rumahue S/N, Villa Trancura, de la comuna de Pucón.

Su solicitud entonces, la funda en las siguientes causales: artículo 2 y 19 N° 2 y 3 del D.L. 2.695.

Que la oposición referida ha sido tramitada en el expediente administrativo N°140465-2021, la que recae en un inmueble ubicado en Pasaje Quellhue con Rumahue S/N, Villa Trancura, de la comuna de Pucón, Rol de Avalúo Fiscal N° 102-7 mayor cabida, de la misma comuna, cuya superficie aproximada es de 356,25 metro cuadrados, inscrito a nombre de Comité de Vivienda Trancura a fojas 1362 N° 1122 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 1994, cuyos deslindes especiales se indican en el respectivo expediente administrativo.

A **folio 19**, con fecha 10 de marzo de 2022, se lleva a efecto audiencia de estilo con la asistencia del abogado de la parte demandante don ANDRÉS ANTICOY VÁSQUEZ y el abogado de la parte demandada don VICTOR ASTETE BECKER y la apoderada doña JAVIERA PAZ BERROETA DÍAZ. La demandada contesta la demanda a través de minuta escrita que rola a folio 14 del cuaderno principal, solicitando su rechazo, con costas.

En cuanto a los hechos agrega que, con fecha 28 de octubre de 2021 su representada la Sra. Carmen Carinao Ayelef presenta una solicitud de regularización D.L N° 2.695/79 ante el Ministerio de Bienes Nacionales cuyo fundamento principal es que tiene la posesión material por más de 24 años del inmueble ubicado en Quellhue/



Rumahue de la comuna de Pucón. Señala que, en el año 1994 su representada construyó una bodega que colinda con su vecina la Sra. María Godoy para guardar las herramientas de construcción que más adelante se señala. Refiere que, en agosto del año 1997 se da comienzo a la construcción de su casa siendo terminada el mismo año en el mes de septiembre cuyas especificaciones de construcción son de 52 metros cuadrados. La persona encargada de la construcción es el maestro Don Adolfo Arriagada Arias a quien se le pagó una suma de \$950.000 por su trabajo. Por otra parte asevera que, con fecha 2004 su representada construye en la entrada de su casa un local de aproximadamente 2,5 x3 a fin de destinarlo para la venta de diferentes productos; y con fecha 28 de noviembre del año 2000 se procede a realizar la instalación de red eléctrica N.º de cliente 2799849 CGE Pucón. Señala finalmente que, en el año 2011 se realizó la conexión de agua potable del comité de vivienda Trancura del año 2011; y en cuanto a las mejoras realizadas esta cuenta con construcción, luz eléctrica, vivienda, alcantarillado, agua potable y plantaciones.

En cuanto al derecho. Refiere que, el artículo 700 del Código Civil consagra en nuestro ordenamiento jurídico el concepto de posesión, al establecer que una persona posee cuando concurren dos elementos, a saber, el **animus y el corpus**. Sin embargo, en cuanto a la posesión de bienes raíces en Chile el legislador innovó con la creación de un sistema registral, equiparando la posesión de bienes inmuebles a la inscripción de los mismos en el conservador de bienes raíces, dando origen al análisis dogmático de esta regulación bajo el nombre de la teoría de la posesión inscrita. Dicho régimen genera una serie de problemas producto de la independencia de la posesión de su elemento material o fáctico, problema a partir del cual hemos considerado necesario revisar las bases de la institucionalización de la posesión en el Código Civil, siendo los regímenes especiales de regularización de la propiedad una posible solución al mismo, siendo el DL N°2.695 de 1979 una de dichas regulaciones. Por otra parte agrega que, Art. 700 código civil señala “*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo*” Entonces, la persona que posea la cosa debe ejercer ánimo de señor dueño, es decir, realizar todos los actos propios de una persona que es propietaria, tales como el mantenimiento y conservación de la cosa. Tal como se señala en la declaración de los hechos. Continua exponiendo que, en tanto podemos decir que la posesión consta de dos elementos fundamentales los cuales son el animus y el corpus. Corpus. Es el elemento material de la posesión y a él se refiere el legislador en el Art. 700 cuando dice que la posesión es “la tenencia” de una cosa. Finalmente agrega que, de acuerdo con lo expuesto en las disposiciones invocadas y artículos 309 y siguiente del código de Procedimiento Civil, pide, tener por contestada la demanda en autos y negar lugar de ella, en todas sus partes, con costas.

Llamadas las partes a una conciliación esta no se produce.

A **folio 24**, se recibe la causa a prueba por el término legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.- Efectividad que el demandante tiene la posesión sobre el inmueble a sanear. En la afirmativa naturaleza y título que lo ampara; 2. Efectividad que el demandado cumple con las exigencias que hacen procedente la regularización de la posesión del inmueble; 3. Superficie y deslindes del predio que se pretende sanear y el de propiedad del demandante; 4. Efectividad de encontrarse el predio que se pretende regularizar dentro de una comunidad. En la afirmativa quienes integran la comunidad.

A **folio 42**, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, previo al análisis de las alegaciones de las partes y la prueba rendida, se dirá que la exposición de motivos expresados por el legislador al promulgar



el Decreto Ley N° 2695, indica que se ha creado un sistema denominado “*saneamiento del dominio de la pequeña propiedad*”, que tiene como objetivo regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos; agregando que es necesario modificar la legislación vigente sobre la materia, adecuándola a la realidad actual y estableciendo un procedimiento que otorgue facultades a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales que reúnan los requisitos establecidos en la ley, y que contemple la intervención de la justicia ordinaria sólo en los casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros.

SEGUNDO: Que, regulando el ejercicio de este derecho, el artículo 2 del referido Decreto Ley dispone los requisitos que debe cumplir el solicitante para que la autoridad administrativa le reconozca la calidad de poseedor regular del bien, a fin de quedar habilitado para ganar su dominio por prescripción. Establece en el inciso 2° que no será obstáculo para el ejercicio de este derecho la circunstancia de que existan inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble. En consecuencia, no existe impedimento para que el poseedor material de un predio obtenga la dictación de una resolución que ordene la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, adquiriendo de este modo la calidad de poseedor regular para todos los efectos legales, aunque existieren en favor de otras personas inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas. Por su parte, en el artículo 19 se regula el derecho de terceros a oponerse a la inscripción solicitada, fundado en las circunstancias allí establecidas.

TERCERO: Que, en la especie el demandante fundó su oposición en las causales establecidas en el artículo 19 N° 2 y 3 del D.L 2695, esto es, por tener el oponente igual o mejor derecho que el solicitante y no cumplir con todos o algunos de los requisitos señalados en el artículo 2 del mismo D.L y en consecuencia al recibir la causa a prueba se fijaron como hechos sustanciales pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.- Efectividad que el demandante tiene la posesión sobre el inmueble a sanear. En la afirmativa naturaleza y título que lo ampara; 2. Efectividad que el demandado cumple con las exigencias que hacen procedente la regularización de la posesión del inmueble; 3. Superficie y deslindes del predio que se pretende sanear y el de propiedad del demandante; 4. Efectividad de encontrarse el predio que se pretende regularizar dentro de una comunidad. En la afirmativa quienes integran la comunidad.

CUARTO: Que a fin de acreditar estas causales, la demandante rindió los siguientes medios de prueba:

1.- Documental: A folio 31 y folio 35 constan los siguientes documentos;_

- a. Set de 5 fotografías.
- b. Planimetría con cuadro de superficie y cuadro de superficie construida.
- c. Certificado de antecedentes del Bien Raíz, de fecha 02 de junio de 2022, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.
- d. Certificado de registro actualizado de la Iglesia Cristiana BET-EL, de fecha 25 de mayo de 2022, emitido por el Ministerio de Justicia.
- e. 12 comprobantes de recibos de pagos de arriendo efectuados a don Rafael Prado Olguín, en el periodo comprendido desde el 15 de julio de 2021 al 15 de junio de 2022.

2.- Testimonial: A folio 36 rola audiencia testimonial, comparecen los siguientes testigos;_

- a) Comparece don **RAFAEL ORTEGA SÁEZ**, Cédula de Identidad N° 10.186.462-6, quién legalmente juramentado e interrogado declara:



A LA PREGUNTA 1: Si, porque es el esposo de la persona que nos arrendaba porque ella falleció, la señora Audolia Carinao. Había un matrimonio anteriormente, el primero de la señora Audolia con don Carlos Muñoz, el adquirió el inmueble con una promesa de compra, en el año 2000. Don Carlos falleció y en el tiempo se casó la señora Audolia con don Rafael Prado años atrás. Y yo estando en Catripulli, el dueño solicito el lugar y ahí la señora Audolia no ofreció este terreno acá en arrendamiento. Tenemos contrato con ella.

REPREGUNTADA. Para que diga si vive actualmente en el inmueble a sanear y desde cuando tiene contrato de arriendo. Responde: si, vivo actualmente, y desde 5 años y un poco más hay contrato formal, pero hay un año más anterior sin contrato.

Para que diga las mejoras que ha realizado en la propiedad. Responde: pedí autorización para ampliar la cabaña que era pequeña. La señora Audolia accedió e hice dos piezas más, más un taller y una bodega.

Para que diga porque parece la señora Carinao como cliente en las cuentas de CGE. Responde: cualquiera puede hacer ese trámite, de hecho ahora lo cambiaron con la pandemia para poder recibir la compensación del CHE. Y ahora está a nombre de mi esposa que es la arrendataria, con el número de cliente distinto.

Para que diga quien aparece en el contrato de arriendo vigente como arrendatario. Responde: mi esposa Susana Mendoza RUT 11.233.337-1.

Para que diga si durante los años de arriendo, habían tenido requerimiento de la señora María Carinao para hacer abandono de la propiedad. Responde: no.

AL PUNTO 2: No, no es dueña. Del tiempo que estoy ahí jamás la he visto ahí. Apareció cuando fallece la señora Audolia.

CONTRAIINTERROGADO: Para que diga si tiene conocimiento de quien construyó el bien que arrienda. Responde: no sé, yo llegue y ya estaba. Antes había otra vivienda que se quemó, me dijeron los vecinos. Yo hice las ampliaciones, talleres y bodega. No había agua, la señora Audolia hizo una cancelación al comité, de un millón y algo, para poder tener agua.

AL PUNTO 3. Deberían ser unos 370 metros cuadrados más o menos, del terreno total. Calles Quelhue y Renahue, justo una esquina, eso en Villa Trancura de Pucón.

REPREGUNTADO. Para que diga si la propiedad está cerrada. Responde: Si, por ambas calles. Y por ambos sitios de los vecinos. Completamente cercada. Estaban cuando yo llegue.

AL PUNTO 4. No, los dueños son la señora Audolia y Rafael Prado.

REPREGUNTADO. Para que diga si al celebrar el contrato estaba viva la señora Audolia y en qué año fue. Responde: el 2017, y estaba viva. Falleció en julio del año pasado. También trato de sanear en bienes nacionales en 2017 y no supo hacerlo.

Para que diga si esos contratos se firmaron ante notario. Responde: ante la jueza de registro civil de Curarrehue.

Para que diga a quien se paga la renta del arriendo y como. Responde: ahora a don Rafael Prado y nos firma un vale. En mano, en efectivo 170 mil pesos mensuales.

CONTRAIINTERROGADO: Para que diga si tiene conocimiento que su arrendador pertenece al comité de vivienda Trancura. Responde: la señora Audolia pertenecía, ella pago unas cuotas. Debiera ser ella la titular si pago eso. Deberían haber boletas.

b) Acto seguido comparece doña **SUSANA MENDOZA MONDACA**, Cédula de Identidad N° 6.784.235-9, quién legalmente juramentado e interrogado expone:

AL PUNTO 1. Si. La señora Audolia tuvo su primer esposo, quien en el 2000 hizo una compraventa y ella se volvió a casar con don Rafael Prado, ella falleció y don Rafael quedo como dueño de la compraventa. La compraventa le permite a él poseer ese inmueble.



REPREGUNTADA: Para que diga vive actualmente en la propiedad a sanear y desde cuándo. Responde: Unos 6 años vivimos ahí, cinco años con contrato y otro sin contrato. Se firmaron por ambas partes, la señora Audolia y un tiempo mi esposo y luego yo. Se firmaron e notaria en Curarrehue. Hay copias, yo tengo copia de ese contrato.

Para que diga cuales son las mejoras que se han realizado por ustedes. Responde: La señora Audolia nos autorizó, hacer dos piezas, un taller y una bodega de los años que hemos estado.

Para que diga, porque aparece como cliente en CGE la señora Carinao y quien aparece hoy. Responde: con la pandemia yo fui a CGE porque estaba llegando un monto alto de la luz, me pidieron mis datos para arreglar el tema de la luz y puso mis datos. Me dijeron que si hay un nombre no significa que es dueña, por eso me permitieron poner mi nombre. Ahora sale mi nombre.

Para que diga si le pidieron acreditar en CGE si era arrendataria y llevar algún documento. Responde: Si, no pueden hacer algo así por así. Hay papeles que avalan que soy arrendataria.

Para que diga si los 6 años arrendando han estado los pagos a nombre de la señora Carinao. Responde: las primeras boletas si, ahora están a nombre de don Rafael. Desde que la señora Audolia falleció, en julio del año pasado.

AL PUNTO 2. No. Ella nunca ha tomado posesión del lugar. Yo siempre me he contactado con la señora Audolia. Ella siempre ha estado presente.

REPREGUNTADA.

Para que diga si en algún momento vivió en el lugar que se pretende sanear la señora Carinao. Responde: yo nunca la he visto.

AL PUNTO 3. Más o menos 300 y algo metro cuadrados. Calle Quelhue con Runahue. Al frente la señora Ana María, el vecino de Santiago y atrás al señor que arrienda sus cabañas.

REPREGUNTADA. Para que diga si está cerrada con cercos. Responde: si, tiene agua, luz, bodega. Los cercos los puso la señora Audolia, ella puso el agua, la luz. Ella pago el agua porque no tenía agua, y se puso al día con la luz. Y lo cerco y entrego así, con agua, cerco y luz.

AL PUNTO 4. No.

REPREGUNTADA. Para que diga si al momento que firmó el contrato de arriendo se encontraba en vida la señora Audolia. Responde: Si, lo hicimos en la notaria de Curarrehue, allá ella tenía su casa habitación.

Para que diga el último contrato de arriendo hasta cuando dura. Responde: más de dos años de vigencia desde que se renovó. La última vez que se renovó fue dos meses antes que falleciera. Me tocaba más menos en Mayo la renovación y lo hicimos y me uso por dos años más.

CONTRAIINTERROGADA. Para que diga si tiene conocimiento si la persona que le arrendo el inmueble era parte del comité Trancura. Responde: Si, me pidió que ella representara en reuniones de la Villa, como ella no estaba siempre ahí.

c) Comparece doña **DANIELA VALENZUELA SILVA**, Cédula de Identidad N° 6.784.235-9, quién legalmente juramentado e interrogado expone:

AL PUNTO 1. Si. Hace como 20 más o menos él estaba casado con la señora Audolia.

REPREGUNTADA. Para que diga si sabe cómo la señora Audolia adquirió esta propiedad. Responde: por su primer marido que tuvo, don Carlos Muñoz.

Para que diga quienes viven actualmente en la propiedad a sanear. Responde: don Rafael, la señora Susana y Aylin que son los arrendatarios. Ellos viven ahí como 5 o 6 años.



Para que diga si ha habido mejoras en la propiedad. Responde: ellos he visto que hizo una pieza y dos talleres de empanadas. Con el permiso de la señora Audolia cuando estaba viva.

Para que diga quienes pagan la renta. Responde: a don Rafael Prado.

AL PUNTO 2. No lo se

REPREGUNTADA.

Para que diga si la señora Carinao ha vivido en la propiedad en el tiempo que han estado los arrendatarios. Responde: no, no ha vivido ahí. No la conozco.

AL PUNTO 3. Son unos 350 metro cuadrados.

REPREGUNTADA. Para que digan las calles cercanas a la propiedad. Responde: pasaje Quelhue con Renahue, es una esquina.

Para que diga si está cerrada con cercos. Responde: Si. No sé quién puso los cercos.

AL PUNTO 4. No, no hay una comunidad.

CONTRAIINTERROGADA. Para que diga si los arrendadores forman parte del comité de vivienda Trancura. Responde. Ellos sí.

d) Comparece don **JORGE MORA GUIÑEZ**, Cédula de Identidad N° 6.784.235-9, quién legalmente juramentado e interrogado expone:

AL PUNTO 1. Si. Yo estoy ahí del año 2000, y ellos son más antiguos que yo ahí en el sector.

REPREGUNTADO. Para que diga si tiene conocimiento de quienes viven actualmente en la propiedad a sanear. Responde: don Rafael, la señora Susana el matrimonio, los conozco hace más de 7 años que llegaron ahí. Arriendan al señor Prado me imagino.

Para que diga sabe si don Rafael Ortega le he hecho mejoras a la propiedad. Responde: se ve una mejora en el patio posterior, años atrás hubo un incendio y atrás hizo una construcción.

Para que diga si sabe si don Rafael tiene una ampliación para vender empanadas. Responde: desconozco eso. Lo único que veo que salen a repartir.

AL PUNTO 2. No sé.

REPREGUNTADO. Para que diga si alguna vez ha visto a la señora Carinao viviendo en la propiedad. Responde: no, no la conozco tampoco.

AL PUNTO 3. Son 15 por 30, desconozco la dimensión. Queda en una esquina. Al lado una señora fallecida, Díaz. Las calles son Quelhue y Renahue.

CONTRAIINTERROGADO. Para que diga cerco el predio. Responde: esta con un cerco que estaba cuando llego el caballero a arrendar no se quien lo puso.

AL PUNTO 4. Esta dentro del comité Villa Trancura. De una comunidad indígena no.

CONTRAIINTERROGADO. Para que diga cuando se formó el comité Villa Trancura. Responde: no sé, yo el año 2000 compre ahí y ya estaba formado.

QUINTO: Que, por su parte, la demandada con el objeto de acreditar sus alegaciones, rindió los siguientes medios de prueba:

1.- Documental:

- a. Solicitud a la secretaria Ministerial de bienes nacionales
- b. Certificado de Dotación CGE.
- c. Estado de cuenta Medidor CGE Villarrica
- d. Constancia de conexión de red de agua potable comunitaria.
- e. Declaración Jurada de Don Moisés Mora Vallejos
- f. Certificado de residencia (Junta de vecinos)
- g. Certificado de Obra Don Adolfo Arriagada Arias.



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

Código: NLZZXBDJBHX

2.- Testimonial: A folio 36 rola audiencia testimonial, comparecen los siguientes testigos: _

a) Comparece don **MOISÉS MORA VALLEJOS**, Cédula de Identidad N° 12.014.319-0, quién legalmente juramentado e interrogado expone:

AL PUNTO 1. No, nunca ha tenido la posesión ese caballero, solamente la señora la Carme, la conozco como dueña y vecina del sector.

REPREGUNTADO. Para que diga hace cuanto que tiene como vecina a la señora Carmen. Responde: más o menos del 97 o 96 por ahí.

Para que diga cuando fue la última vez que dejó de tener como vecina a la señora Carmen. Responde: ella va a trabajar y vuelve. Hace como tres años arrendaron la casa, pero antes ella iba a trabajar y volvía cada 15 días, un mes. Ella hizo su casa, tenía cocina, cama, venía los fines de semana, a reuniones del comité, era socia, pago la luz, instalo el agua, las cuotas, tiene recibos de la luz, y como es socia se le instalo el agua.

CONTRAIINTERROGADO. Para que diga donde consta el domicilio de la señora Carinao, si es en Pucón u otra comuna. Responde: en Curarrehue y pucón donde una hermana.

Para que diga si tiene conocimiento del porqué la señora Carinao ha iniciado el saneamiento el 2021 y no antes. Responde: porque ella pago su sitio, después salía a trabajar, por motivos de trabajo, nunca le dieron el documento notarial y paso el tiempo. Por su trabajo.

AL PUNTO 2. Totalmente, estoy seguro que ella es la que compro he hizo la casa, instalo la luz y el agua, ella es la socia del comité villa Trancura.

REPREGUNTADO. Para que diga si le consta que la señora Carinao vive hace más de 24 años ahí en el inmueble. Responde: si, ella sí. Del año 1996 o 98 por ahí ella hizo su casa. Yo igual estaba haciendo la mía.

Para que diga si tiene conocimiento que ella puso electricidad y agua potable por medio del comité. Responde: si, el comité le coloca agua solo a los socios, y como ella es socia, se le coloca agua y la luz la puso el 2000 tiene su recibo. Cuando pago la luz y pago el agua.

CONTRAIINTERROGADO. Para que aclare si la señora Carinao vive hace 24 años en la propiedad. Responde: ella viaja a Curarrehue, pero ha estado siempre pendiente del sitio. Viene a las reuniones. Actualmente vive en pucón donde una hermana, en Curarrehue donde otros familiares y trabaja para sobrevivir. Ella tiene su propiedad es de ella. Viene todo el tiempo a ver su propiedad. No vive ahí en este momento, tiene su casa arrendada, hay un caballero ahí.

AL PUNTO 3. Mas menos unos 400 metros cuadrados. La señora María Godoy, frente al señor Castillo y la señora Ana maría Prado al frente y atrás el señor Alfonso Acevedo.

REPREGUNTADO.

Para que diga si le consta que la señora Carmen fue la que cerco el predio. Responde: si, ella cerco el predio e hizo un quiosco donde quería trabajar, después su casa. El cerco es de madera, postes con alambres de malla.

Para que diga si le consta que la señora Carmen puso la electricidad y el agua potable. Responde: si, el agua es del comité para los socios, y como es socia le instalaron. Lo instalan solo a los socios. E instalo la luz. Tiene recibos de luz que pago la luz el 2001.

Para que diga si tiene conocimiento de los maestros de la construcción de la casa de la señora Carinao. Responde: no.

AL PUNTO 4. Del comité villa Trancura, y la señora Carmen es socia. Ella es al día de hoy socia del Comité y está al día con los pagos.



CONTRAINTERROGADO. Para que diga si conoció a la señora Audolia Carinao. Responde: sí, ellas eran tres hermanas. Venían juntas a reunión. Al sobrino de la señora se le quemó la casa. Para que diga si la señora Audolia igual fue socia del comité de vivienda. Responde: solamente la señora Carmen la conocí como socia.

Para que aclare porque ha dicho que las veía venir a reunión. Responde: no, las veía siempre juntas pero la señora Carmen iba a reunión, ella era la socia.

Para que diga si conoció a don Carlos Muñoz Miranda, si era parte del comité de vivienda. Responde: no, supe que era el esposo de una hermana de la señora Carmen no lo conocí.

b) Acto seguido comparece don **ARNULFO CASTILLO CAMPOS**, Cédula de Identidad N° 7.750.034-0, quién legalmente juramentado e interrogado expone:

AL PUNTO 1. Hay dos nombres ahí, y a don Rafael Ortega lo ubico como arrendatario no más.

AL PUNTO 2. No lo conozco y no sé, no puedo atestiguar que tiene el para adjudicarse el sitio.

AL PUNTO 3. Unos 400 metros cuadrados. Un vecino Godoy y otro Briones, después las calles Quellhue y Renahue.

REPREGUNTADO. Para que diga quien cercó el inmueble. Responde: creo que fue la señora Carmen Carinao. El 97 más o menos yo construí y ella también, yo la conozco como vecino. Estábamos varios construyendo el 97 o 98. Hay una reja que aun esta, pero bien malona, de esa fecha.

Para que diga los materiales del cerco. Responde: madera listones con estacas.

AL PUNTO 4. Es una Villa, Trancura, hay un comité. La señora Carmen ha pagado cuotas, luz del comité.

REPREGUNTADO.

Para que diga desde que año tiene conocimiento que la señora Carinao paga las cuotas del comité. Responde: pienso que de la misma fecha en que construyo del 97 o 98. Nos reuníamos y se pagaban cuotas, pienso yo de ahí. Éramos vecinos, ella trabajaba, una casa se quemó.

Para que diga si tiene conocimiento de las personas que construyeron. Responde: no.

LA DEMANDANTE DEJA LA SIGUIENTE CONSTANCIA.

El testigo extendió una declaración jurada con fecha 13 de diciembre de 2021 en la Notaria de Pucón ante Notario Suplente don Héctor Riffo Jeldres en la que consigno que conoce a don Rafael Prado Olguín hace varios años, que él es el poseedor objeto del juicio, y que el origen es una compraventa entre Carlos Muñoz Miranda, primer cónyuge de doña Audolia Carinao, acreditándose alrededor de 21 años de posesión. Y que aquella declaración fue entregada al momento de presentar la demanda y constan en el expediente digital.

c) Comparece don **JOSÉ ALADINO SEGOVIA GODOY**, Cédula de Identidad N° 7.750.034-0, quién legalmente juramentado e interrogado expone:

PREGUNTA DE TACHA. Para que diga si tiene alguna relación de amistad con la señora Carinao. Responde: como vecina nada más de tantos años, colindamos. De amigos no, solo como se tratan los vecinos.

Para que digan si tiene interés particular en los resultados del juicio. Responde: mi único interés es la justicia. Lo conozco cuando construyo su casa. Yo le ayude a parar los palos. Siempre la he visto a ella. Me parece raro que le enjuicien su propiedad.

AL PUNTO 1. No conozco del papeleo de esto. El llevo años después a la vida de la señora Audolia. Los papeles que me mostraron estaban el nombre de él, eso que los medidores estaban a nombre de la señora Carmen. El vecino que arrienda Rafael



lleva poco tiempo ahí. No entiendo porque viene a abogar por otra persona si ni conoce a don Rafael Prado.

AL PUNTO 2. Claro que sí, yo ya hice la regularización de mi propiedad, conozco los pasos a seguir. Soy testigo que construyo, cerro su sitio, se le quemo la casa a su hermana. Incluso trabajó en Santiago para pagar sus cuotas para comprar el sitio mismo. No se sabe si don Rafael Prado las pago o no.

REPREGUNTADO. Para que diga hace cuanto que tiene como vecina a la señora Carmen. Responde: 24 años más o menos.

Para que diga si le consta que ella hizo la construcción de su propiedad y pago el terreno. Responde: si claro que me consta porque si yo compro un inmueble y lo construyo, estoy presente, pago los maestros, es porque soy el dueño. Cuando ella empezó a construir una bodeguita soy testigo de eso. Ella empezó a construir el 97 o 98 más o menos, una bodeguita más o menos de 2 por 4. Ella cerco y el que colinda conmigo lo hicimos a medias, de alambre.

Para que diga si tiene conocimiento de los maestros que construyeron. Responde: los conocí ahí en esa fecha. No tuve más contacto. El maestro falleció. No sé más detalles. Cuando construyeron la casa ellos estuvieron firmes fue largo el proceso para comprar y construir, eso el 98 o 2000 por ahí, que comenzó hacer su casita, era muy amiga de mi madre, juntas iban a las reuniones. Preocupadas de eso. La señora Carmen era dueña y socia, mi madre igual era socia.

CONTRAIINTERROGADO. Para que diga si tiene conocimiento si sabe porque la señora Carmen solicita la regularización el 2021 y no antes. Responde: ella antes había intentado pero no procedió, algo le paso, dejo abandonado, cuando retomo estaba bien, nos pidió papeles y colindo con ella nos pidió la firma. No entiendo fue más por ignorancia o confianza, nunca pensó que le estaban quitando la propiedad, cuando lo quiso hacer le pusieron freno, es anciana, duele un poco.

Para que diga en qué lugar está ubicado el domicilio actual de la señora Carmen. Responde: ella vive en Curarrehue, no puede hacer uso de su propiedad. Yo vivo en Renahue 34 de la Villa Trancura Pucón.

AL PUNTO 3. El de ella, como 16 de ancho por 28 de fondo. Deslinda con mi madre María Godoy fallecida, atrás con otro vecino que no conozco y las calles Renahue y el otro no recuerdo. No es del señor Prado pero no los conozco, pero todos eran de la misma medida. Entre 14 por 28 de fondo.

REPREGUNTADO. Para que diga si le consta que el cerco del terreno en cuestión fue realizado por la señora Carmen. Responde: si me consta porque cuando comenzó a cerrar con poste y alambres, me di cuenta que estaba haciendo los hoyos y la puerta de su local para hacer pan. Lo escuchamos como estábamos los dos construyendo. Le convidábamos agua, no tenían pozo.

Para que diga los materiales del cerco. Responde: poste pellín y alambre de púas. Pusimos la mitad de la pandereta. Los postes de pellín lo hicimos a medias.

AL PUNTO 4. Si, de la Villa Trancura. Ahora cada uno es dueño, quienes han podido han regularizado y conseguido el rol.

REPREGUNTADO. Para que diga cuando se formó la comunidad Trancura. Responde: lo manejaba más mi madre, yo no manejo eso, pero si fue hace muchos años. La primera directiva fui delegado. Íbamos poner agua.

SEXTO: Que, del expediente administrativo rolante **a folio 1** del expediente, se acompañaron, los siguientes documentos por parte del demandante:

1) Certificado de Matrimonio entre los cónyuges don Carlos Rene Muñoz miranda, RUT N°2.590.557-1, y doña Audolia María Carinao Ayelef RUT N°8.402.742- 1, celebrado con fecha 30 de Julio de 1986, en la circunscripción de Quilicura inscrito bajo el número 124 del año 1986.



- 2) Certificado de Defunción de don Carlos Rene Muñoz miranda, RUT N°2.590.557-1, cuya fecha de defunción es el 01 de Marzo de 2007.
- 3) Certificado de Defunción de doña Audolia María Carinao Ayelef RUT N°8.402.742- 1, cuya fecha de defunción es el 09 de Julio de 2021.
- 4) Certificado de Matrimonio entre los cónyuges don Rafael Segundo Prado Olguín, RUT N°4.691.687-5, y doña Audolia María Carinao Ayelef RUT N°8.402.742-1, celebrado con fecha 25 de octubre de 2016, en la circunscripción de Curarrehue inscrito bajo el número 27 del año 2016.
- 5) Certificado de Avalúo Fiscal Rol de Avalúo 000102-0007, dirección del bien Raíz Santa Clara registrado a nombre de Aida del Carmen Álvarez Acuña, Rut N°3.324.267-0, propiedad avaluada en \$2.392.467.-
- 6) Contrato de Arrendamiento tipo, de fecha 24 de Mayo de 2017, de la comuna de Curarrehue entre doña Audolia María Carinao Ayelef domiciliada en Avenida O'Higgins N°912 de la comuna de Curarrehue como arrendadora, y don Rafael Segundo Ortega Sáez domiciliado en Villa Trancura de la Comuna de Pucón como arrendatario; el inmueble objeto del contrato de arrendamiento es el ubicado de Villa Trancura S/N de la Comuna de Pucón, cuya renta es de \$100.000.- mensuales.
- 7) Contrato de arrendamiento de fecha 20 de Mayo de 2021, entre la arrendataria doña Audolia María Carinao Ayelef y la arrendadora doña Susana Ivonne Mendoza Mondaca, RUT N°11.233.337-1, el objeto del contrato es el inmueble ubicado en Villa Trancura S/N de la comuna de Pucón. Cuya renta es de la suma de \$170.000.- y la vigencia del contrato de arrendamiento es del 20 de mayo de 2021 al 20 de Mayo de 2023.
- 8) Contrato de Arrendamiento entre la arrendataria doña Audolia María Carinao Ayelef y la arrendadora doña Susana Ivonne Mendoza Mondaca, RUT N°11.233.337-1, el objeto del contrato es el inmueble ubicado en Villa Trancura S/N de la comuna de Pucón. Cuya renta es de la suma de \$130.000.- y la vigencia del contrato de arrendamiento es del 15 de mayo de 2017 al 15 de Mayo de 2021.
- 9) Declaración Jurada simple de don Rafael Ortega Sáez, RUT N°11.662.101 – 0, domiciliado en Pasaje Quelhue con Runahue S/N de la comuna de Pucón, de fecha 13 de Diciembre de 2021, ante Notario Suplente don Héctor Daniel Riffo Jelvez.
- 10) Declaración Jurada simple, de doña Susana Mendoza Mondaca, RUT N°11.233.337-1, domiciliada en Villa Trancura S/N de la comuna de Pucón, de fecha 13 de Diciembre de 2021, ante Notario Suplente don Héctor Daniel Riffo Jelvez.
- 11) Declaración Jurada simple de don Isaac Ortega Ferreira RUT N°18.610.892-2, domiciliado en Quelhue Pitracó Alto de la comuna de Pucón, de fecha 13 de Diciembre de 2021, ante Notario Suplente don Héctor Daniel Riffo Jelvez.
- 12) Declaración Jurada simple de don Arnaldo Castillo Campos, RUT N°5.379.086-0, domiciliado en Villa Trancura Pasaje Renahue S/N, de la comuna de Pucón, de fecha 13 de Diciembre de 2021, ante Notario Suplente don Héctor Daniel Riffo Jelvez.
- 13) Declaración Jurada simple de don Jorge Mora G, domiciliado en Quelhue N°30, de la comuna de Pucón, de fecha 13 de Diciembre de 2021, ante Notario Suplente don Héctor Daniel Riffo Jelvez.



- 14) Cupón de Pago número de cliente N°6498121 a nombre de doña Susana Ivonne Mendoza Mondaca, Domiciliada en Villa Trancura S/N de la comuna de Pucón, total a pagar de \$128.900, cuya fecha de emisión es el 09 de diciembre de 2021, de empresa eléctrica CGE.
- 15) Scanner de Fotografía de Cédula de Identidad de don Rafael segundo Prado Olguín.
- 16) Informe de Registro de la Iglesia Cristiana BET-EL, emitido con fecha 10 de marzo de 2015, por el Departamento de Personas jurídicas del Ministerio de Justicia.
- 17) Boleta electrónica de servicios básicos de Aguas Araucanía, de fecha 26 de noviembre de 2021.
- 18) Estado de cuenta de CGE Villarrica a nombre de Carmen Carinao Ayelef RUT N° 8.287.634-0, del inmueble ubicado en Villa Trancura S/N de la Comuna de Pucón.
- 19) Croquis de planta de arquitectura Escala 1/50.
- 20) Certificado CGE de modificación de número de cliente, de fecha 18 de Octubre de 2021, a doña Susana Mendoza Mondaca, domiciliada en Villa Trancura S/N de la comuna de Pucón.
- 21) Certificado de Residencia, emitido por la Junta de Vecinos Comité Villa Trancura RUT N°72.788.300-2 de la comuna de Pucón. Certifica que don Rafael Ortega Sáez RUT N°11.662.101-0 mantiene domicilio vigente en Villa Trancura Pasaje Quellhue sin número de la Comuna de Pucón.
- 22) Certificado de Saldo, Transferencias Bancarias y Cartola Histórica de cuenta RUT Banco Estado a nombre de don Rafael Segundo Ortega Sáez, de fecha 11 de diciembre de 2021; fecha 12 de Agosto de 2020; 09 de diciembre de 2021; 22 febrero de 2021.

Por su parte, del expediente administrativo rolante **a folio 4** del expediente, se acompañaron, los siguientes documentos por la parte demandada:

- 1) Cartola registro social de hogares a nombre de doña Carmen Guillermina Carinao Ayelef, RUT N° 8.287.634-0, domiciliada en Estadio, N°663 Casa 1 Sitio 1 de la Comuna de Curarrehue perteneciente al 40% más vulnerable de la Calificación Socioeconómica.
- 2) Scanner de fotografía cédula nacional de identidad de doña Carmen Guillermina Carinao Ayelef, RUT N° 8.287.634-0.
- 3) Certificado de Residencia de fecha 24 de Octubre de 2021 emitido por el Comité de Vivienda Villa Trancura RUT N°72.788.300-2, de la comuna de Pucón donde consta declaración que doña Carmen Carinao Ayelef es poseedora de un inmueble ubicado en Quellhue, Esquina Renahue Villa Trancura de la Comuna de Pucón, declara que ejerce la posesión material y exclusiva y continua de dicho inmueble desde hace 24 años.
- 4) Certificado de vigencia de persona jurídica sin fines de lucro del comité de Vivienda Villa Trancura, emitido con fecha 18 de octubre de 2021.
- 5) Certificado de directorio de del comité de Vivienda Villa Trancura, de fecha 27 de octubre de 2021.



- 6) Solicitud de Certificado de informaciones Previas emitido por la Ilustre Municipalidad de Pucón - Dirección de Obras de fecha 01 de octubre de 2021.
- 7) ORD. N°1092 de fecha 21 de agosto de 2017, emitido por Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de la Araucanía, dirigido a la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Pucón.
- 8) ORD N°01609 de fecha 04 de Diciembre de 2014, emitido por la emitido por Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de la Araucanía, dirigido a la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Pucón, en el que se informa sobre expedientes de Edificación de la Comuna de Pucón.
- 9) Certificado de Litigios, de fecha 25 de Octubre de 2021 sobre el inmueble inscrito a Folio 1362, N°1122 del año 1994.
- 10) Certificado de Avalúo fiscal de fecha 27 de Octubre de 2021 Numero de Rol de avalúo 00102-0007, Inmueble denominado Santa Clara registrado a nombre de Aida del Carmen Álvarez Acuña, cuyo avalúo fiscal es de \$2.392.467.
- 11) Escritura Pública de Promesa de Compraventa celebrada entre el Comité de Vivienda Trancura representado por don Matías Paredes Rodríguez a don Carlos René Muñoz Miranda Repertorio N°937 del Cuarto Bimestre del año 2000, con fecha 18 de agosto del año 2000.
- 12) Escritura Pública de Compraventa de Inmueble con Hipoteca celebrada entre don Hugo Edgardo Navarro Álvarez a Comité de Vivienda Trancura. De fecha 26 de abril de 1995 Repertorio N°361 del segundo bimestre del año 1995.
- 13) Set de fotografías del inmueble.
- 14) Declaración simple de don Patricio López Valladares RUT N°6.655.545-3 domiciliado en Calle Carlos Peña Otegui N°12.101 departamento 141 de la Comuna de las Condes, de fecha 30 de septiembre de 2021.
- 15) Certificado de Obra de fecha 10 de octubre de 2000, emitido por don Adolfo Arriagada Arias, maestro carpintero RUT N°4.780.823- 5 de la comuna de Pucón. Donde declara haber construido la casa habitación ubicada en Villa Trancura de la comuna de Pucón de propiedad de doña Carmen Guillermina Carinao Ayelef, respecto de obras efectuadas en agosto de 1997.
- 16) Certificado de Dotación emitido por CGE S.A., de fecha 24 de septiembre de 2021, donde se certifica que la cuenta de contrato N°2799848 a nombre de doña Carmen Carinao Ayelef domiciliada en Villa Trancura S/N de la comuna de Pucón se encuentra conectada a la red eléctrica desde el 28 de noviembre de 2000.
- 17) Declaración simple de fecha 24 de octubre de 2021, emitida por don Moisés Mora Vallejos RUT N°4.748.406-1 domiciliado en Huife S/N de la Villa Trancura de Pucón quien declara ser vecino de doña Carmen Carinao Ayelef desde 1995 dando fe que ha hecho posesión de su sitio ubicado en calle Renahue esquina Quelhue desde agosto de 1997 cuando construyo su casa.
- 18) Certificado de Defunción de don Carlos Rene Muñoz Miranda RUT N°2.590.557-1, fecha de defunción el 01 de marzo de 2007.
- 19) Constancia de conexión a red de agua potable comunitaria del Comité de Vivienda Trancura, RUT N°72.788.300-2, de fecha 26 de octubre de 2021, donde se



deja constancia que el inmueble de doña Carmen Carinao Ayelef RUT N°8.287.634-0 ubicado en Quelhue S/N esquina Renahue de la Villa Trancura en Pucón está conectado a la red de agua potable particular comunitaria de este comité, desde el 15 de marzo de 2012.

20) Informe médico de egreso hospitalario – Epicrisis de fecha 06 de febrero de 2020 a nombre de doña Carmen Carinao Ayelef RUT N°8.287.634-0.

21) Solicitud de interconsulta o referencia a nombre de doña Carmen Carinao Ayelef, domiciliada en Gol de Manquehue 9750 casa 101 Comuna de Lo Barnechea Región Metropolitana, emitido por servicio de Salud Metropolitano Oriente con fecha 16 de enero de 2020.

22) Protocolo Operatorio del Hospital Dr. Luis Tisne a nombre de Carmen Guillermina Carinao Ayelef, donde consta cirugía mastectomía parcial.

23) Informe de Biopsia de doña Carmen Guillermina Carinao Ayelef, de fecha 12 de agosto de 2019; 06 de febrero de 2019; 14 octubre de 2019; 12 de agosto de 2019, emitido por Hospital Santiago Oriente Dr. Luis Tisne.

24) Informe Oncológico N°19-1025 de fecha 18 de octubre de 2019, a nombre de Carmen Guillermina Carinao Ayelef, domiciliada en Agua de Palo N°167 Vitacura.

25) Solicitud de Interconsulta o derivación del Ministerio de salud, a nombre de doña Carmen Guillermina Carinao Ayelef, fecha de solicitud el 25 de octubre de 2019.

SÉPTIMO: Que, del análisis del expediente administrativo agregado folio 1 a 5 del expediente digital, se pueden establecer los siguientes hechos relevantes para esta causa:

a.- Con fecha 28 de octubre de 2021 doña Carmen Guillermina Carinao Ayelef presentó solicitud de saneamiento, señalando que su posesión comenzó hace más de 24 años a esa fecha, realizando construcciones de vivienda y bodeguita, instalación y conexión de agua potable, red eléctrica, cercado y limpieza del terreno.

b.- Que, la propiedad cuyo saneamiento solicita consiste en un inmueble rural ubicado en Pasaje Quelhue con Rumahue S/n, Villa Trancura, de la comuna de Pucón, con una superficie aproximada de 356,25 metro cuadrados. Que se encuentra inscrito a nombre Aida Álvarez Acuña, a fojas 1362 N° 1122 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curarrehue del año 1994, cuyos deslindes especiales se indican en el respectivo expediente administrativo.

c.- Que a folio 3 rola informe Expediente N°140465, emitido por la Seremi de Bienes Nacionales que informa que ante la solicitud de regularización de posesión sobre un bien raíz ubicado en Quelhue S/N Esquina Renahue, Villa Trancura comuna de Pucón presentada por doña Carmen Guillermina Carinao Ayelef, de conformidad con el D.L N°2.695 de 1979, con fecha 03 de enero de 2022 se presentó oposición a la solicitud de regularización citada por parte de don Rafael Segundo Prado Olguín RUT N° 4.691.687-5, en virtud del artículo 20 del decreto Ley N°2695.

d.- Que, con fecha 15 de Noviembre de 2021, el Ministerio de bienes Nacionales emite INFORME JURÍDICO de regularización que estima procedente acoger la solicitud y proceder a la inscripción del terreno a nombre de la solicitante y demandada; concluyen que la solicitante tiene la posesión material exclusiva y continúa sin violencia ni clandestinidad por 24 Años.



OCTAVO: Que, se ha razonado por la Excma. Corte Suprema de Justicia “que en el sistema del Decreto Ley 2.695 se permite la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz, a quienes, conforme lo disponen los artículos 1º y 2º del mencionado cuerpo normativo, reúnen los siguientes presupuestos: a) Ser los peticionarios poseedores materiales; posesión que podrán ejercer por sí o por otra persona a su nombre; b) La posesión material debe ser ejercida por un plazo de cinco años, en forma continua, exclusiva, sin violencia, ni clandestinidad; c) La posesión corresponde que recaiga sobre bienes raíces, los cuales podrán ser rurales o urbanos; d) El avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial debe ser inferior a ochocientas unidades de fomento si se trata de bienes raíces urbanos y de trescientas ochenta unidades tributarias en el evento que corresponda a bienes raíces urbanos; e) El peticionario debe carecer de título inscrito, no obstante que puedan existir inscripciones del dominio anteriores sobre el inmueble, y f) No existan juicios pendientes en contra del solicitante en que se discuta el dominio o la posesión del inmueble cuya regularización se pide, iniciados con anterioridad a la solicitud. A las personas que puedan ver afectados sus intereses o derechos, en el artículo 11 se les otorga, la posibilidad de oponerse a la solicitud de regularización. Esta oposición deberá efectuarse dentro de treinta días hábiles, contados desde la última publicación del último aviso de la resolución que se pronunció aceptando la petición. Los antecedentes serán remitidos, en tales condiciones a los tribunales de letras en lo civil, entendiéndose la oposición “como demanda para todos los efectos legales” (artículo 20). Quien interponga la oposición “sólo podrá fundarla en alguna de las causales siguientes”: tener el oponente igual o mejor derecho que el solicitante, esto es reunir en sí los requisitos señalados en el artículo 2, respecto de todo el inmueble o de una parte de él, caso del Nro. 3 del artículo 19 del DL 2695... (sic), no cumplir el solicitante con todos o alguno de los requisitos del artículo 2 y 4”. **CS ROL 7.029-2011**

NOVENO: Que, como se dijo, el DL. 2695 en el artículo 19 regula el derecho de terceros a oponerse a la inscripción solicitada, fundado en las circunstancias allí establecidas. En la especie, la demandante, según se lee de la presentación de folio 1, fundó su oposición en el hecho de no cumplir el solicitante los requisitos del artículo 2 y 19 N° 2 y 3 del D.L. 2.695, y por tanto, ha sido la **demandada** quien ha debido acreditar que a su respecto se cumplen los requisitos señalados en la normas indicadas y que ya fueron expuestos y destacados en el motivo anterior, y que fundamentaron los hechos controvertidos fijados al recibir la causa a prueba, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil.

DÉCIMO: Que previo a analizar cada uno de los requisitos de la acción, conveniente resulta realizar un orden cronológico de los hechos, de los cuales se desprenden de tanto de la prueba documental como testimonial acompañada en autos:

En cuanto al inmueble:

1º Con fecha 26 de Abril de 1995, ante Notario Público don Luis Espinoza Garrido, comparece HUGO EDGARDO NAVARRO ALVAREZ, como vendedor, y por otra parte comparece don Matías Paredes Rodríguez, en calidad de representante legal del COMITÉ DE VIVIENDA TRANCURA, como comprador; respecto de un retazo de terreno resultante de la subdivisión del Inmueble denominado Santa Clara ubicado en el lugar El Claro de la comuna de Pucón.

2º Con fecha 18 de Agosto del año 2000, ante Notario Público don Luis Espinoza Garrido, comparece como promitente vendedor el COMITÉ DE VIVIENDA TRANCURA, representada legalmente por Matías Paredes Rodríguez, como comprador



comparece Carlos René Muñoz Miranda, donde en la cláusula primera, se señala que el Comité de Vivienda Trancura es dueña del lote A.UNO de una superficie aproximada de ocho hectáreas. En la cláusula segunda se señala que dicho Comité de Vivienda promete vender ceder y transferir a don CARLOS RENÉ MUÑOZ MIRANDA, quien promete comprar y adquirir para si el denominado sitio lote A-UNO, manzana K, sitio once de una superficie de 356, 25 metros cuadrados.

3° Con **fecha 10 de Octubre de 2000**, consta Certificado de Obra, donde se emite declaración simple de don Adolfo Arriagada Arias maestro carpintero que expresa el haber construido la casa habitación ubicada en Villa Trancura de la Comuna de Pucón de propiedad de doña Carmen Guillermina Carinao Ayelef. Declara que dicha construcción comenzó a efectuarse en el mes de agosto de 1997.

4° Con **fecha 28 de noviembre de 2000**, empresa CGE mediante contrato N°27.99848, conecta a la red eléctrica a doña CARMEN CARINAO AYELEF.

5° Con **fecha 15 de Marzo de 2012**, el inmueble de doña Carmen Carinao Ayelef, ubicado en calle Quelhue S/N esquina Renahue de la Villa Trancura, está conectado a la red de agua potable particular de propiedad del Comité Villa Trancura.

6° Con **fecha 24 de Mayo de 2017**, se celebra contrato de arrendamiento, por una parte doña AUDOLIA MARIA CARINAO AYELEF y don RAFAEL SEGUNDO ORTEGA SAEZ, pactándose una renta de \$100.000.-

7° Con **fecha 23 de Marzo de 2018**, se emite certificado de residencia emitido por el comité Villa Trancura donde certifican que don RAFAEL ORTEGA SAEZ, mantiene domicilio vigente en Villa Trancura Pasaje Quelhue S/N de la comuna de Pucón.

8° Con **fecha 31 de enero de 2020**, se celebra contrato de arrendamiento, por una parte doña AUDOLIA MARIA CARINAO AYELEF y doña SUSANA IVONNE MENDOZA MONDACA, pactándose una renta de \$130.000.-

9° Con **fecha 20 de Mayo de 2021**, se celebra contrato de arrendamiento, por una parte doña AUDOLIA MARIA CARINAO AYELEF y doña SUSANA IVONNE MEDOZA MONDACA, pactándose una renta de \$170.000.-

10° Con **fecha 18 de Octubre de 2021**, empresa eléctrica CGE, informa modificación de datos de su servicio a nombre de doña SUSANA IVONNE MEDOZA MONDACA.

11° Con **fecha 24 de Octubre de 2021**, el Comité de vivienda Trancura emite certificado de residencia donde se argumenta que doña Carmen Carinao Ayelef es poseedora de un inmueble ubicado en Quelhue Esquina Renahue Vila Trancura. Posee la posesión material exclusiva y continua del mencionado inmueble, hace 24 años, habiendo efectuados datos como construcciones de vivienda, bodega, cercos, entre otros.

12° Con **fecha 25 de octubre de 2021**, se emite por el Conservador de Bienes Raíces de Pucón, Certificado de Litigios donde *NO CONSTA*, marginalmente la existencia de juicios o litigios pendientes sobre el inmueble objeto de la controversia de autos.

13° Con **fecha 28 de octubre de 2021**, doña CARMEN CARINAO AYELEF ingresa solicitud de Regularización de bien raíz al tener de lo dispuesto en el D.L.2695.



14° Con **fecha 16 de Noviembre de 2021**, Ministerio de Bienes Nacionales emite Informe Jurídico, en el que se concluye que: Se **Acoge Solicitud** de regularización de título de dominio conforme al procedimiento establecido en D.L. 2695/79.

En cuanto a las partes:

1° Con **fecha 30 de Junio de 1986**, en la circunscripción de Quilicura bajo el número de inscripción 124 del año 1986, se celebra el matrimonio entre don CARLOS RENE MUÑOZ MIRANDA y doña AUDOLIA MARIA CARINAO AYELEF.

2° Con **fecha 01 de Marzo de 2007**, fallece don CARLOS RENE MUÑOZ MIRANDA.

3° Con **fecha 25 de Octubre de 2016**, en la circunscripción de Curarrehue bajo el número de inscripción 27 del año 2016, se celebra matrimonio entre don RAFAEL SEGUNDO PRADO OLGUIN y doña AUDOLIA MARIA CARINAO AYELEF.

4° Con **fecha 09 de Julio de 2021**, fallece doña AUDOLIA MARÍA CARINAO AYELEF.

En cuanto al primer requisito del artículo 2 del Decreto Ley 2695:

UNDÉCIMO: Que, relación al primer requisito de procedencia de la regularización, conforme la letra a) del artículo 2: ***“Estar en posesión del inmueble, por sí o por otra persona en su nombre, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años, a lo menos”***. El solicitante (demandado) ha debido probar ser poseedor material del inmueble sin violencia ni clandestinidad de manera ininterrumpida por a lo menos cinco años. Al respecto, para acreditar su posesión material sobre el predio, la demandada en sede administrativa acompañó los documentos que rolan a folio 4 del expediente.

DUODÉCIMO: Que, sobre este punto, de la prueba documental acompañada analizada legalmente en virtud de lo dispuesto en el artículo 1700 en relación al artículo 342 del código de Procedimiento Civil, sobre el Informe Jurídico emitido por Seremi de Bienes Nacionales, acompañado a folio 5 del cuaderno principal, sumado a las declaraciones de los testigos de la parte demandante los cuales legalmente examinados, sin tachas de falsedad se encuentran con testes en el hecho de que la demandada de autos, y solicitante en Bienes Nacionales; estuvo en posesión del inmueble rural, ubicado en QUELHUE S/N ESQUINA RENAHUE , VILLA TRANCURA, comuna Pucón, provincia de Cautín, región De La Araucanía con una superficie aproximada de 356,25 mt², Rol de Avalúo Fiscal N° 102-7, con un Avalúo Fiscal de \$2.392.467, cuyo título de dominio que ampara el inmueble rola a fojas 1362 N°1122 del año 1994 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, por promesa de compraventa y una simple posesión material, por lo que a juicio de este sentenciador se cumple con el primer requisito de la acción.

DÉCIMO TERCERO: Que, si bien no consta fehacientemente de la prueba acompañada en autos, la fecha exacta de la posesión material del inmueble por parte de la demandada; de la prueba testimonial y documental acompañada por esta se tiene por acreditado que a lo menos desde el año 2000 en adelante doña Carmen Carinao Ayelef tiene posesión material de inmueble.

En cuanto al segundo requisito del artículo 2 del Decreto Ley 2695:



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

Código: NLZZXBDJBHX

DECIMO CUARTO: Que, relación al segundo requisito de procedencia de la regularización, conforme la letra b) del artículo 2: ***“Acreditar que no existe juicio pendiente en su contra en que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.”*** Al respecto la demandada acompaña certificado correspondiente consistente en **Certificado de Litigios, de fecha 25 de Octubre de 2021 sobre el inmueble inscrito a Folio 1362, N°1122 del año 1994**, donde consta que no hay juicios pendiente.

DECIMO QUINTO: Que, sobre este punto, la demandada acredita el segundo requisito del artículo 2 del DL. 2695, lo que resulta coincidente con las conclusiones arribadas por el Informe Jurídico de fecha 16 de Noviembre de 2021, emitido por el Ministerio de Bienes Nacionales, sobre este requisito, no caben dudas de su cumplimiento.

DÉCIMO SEXTO: Que, en cuanto al ejercicio de los derechos por terceros, la carga probatoria recae en el demandante, a fin de acreditar lo establecido en el artículo 19 N° 2 y 3 del D.L. 2.695:

2.- *“Tener el oponente igual o mejor derecho que el solicitante, esto es, reunir en sí los requisitos señalados en el artículo 2°, respecto de todo el inmueble o de una parte de él”;*

3.- *“No cumplir el solicitante todos o algunos de los requisitos establecidos en el artículo 2°, y 4”.*

DECIMO SÉPTIMO: Que, corresponde analizar a la luz de lo dispuesto en el artículo 19 N° 2 Y 3 del DL. 2695 el **mejor derecho que alega tener el demandante de autos**. En este sentido, el demandante arguye en su libelo que *“...la propiedad que reclama y que perteneció a su esposa fue adquirida por su primer esposo don CARLOS RENE MUÑOZ MIRANDA, a través de una compraventa firmada ante Notario, no obstante, actualmente no dispone que aquellos documentos que acreditaran la compra de la propiedad, no obstante dispone de otros medios probatorios que acreditan una posesión de más de 5 años a la fecha ejercida en sus inicios por don Carlos Muñoz Miranda y por su fallecida esposa, quien mantuvo la mencionada posesión durante su matrimonio y que gracias a aquel bien raíz mantuvieron la subsistencia de su familia...”*

DÉCIMO OCTAVO: Que, resulta necesario analizar previamente el contrato de promesa de compraventa que rola a folio 4 del expediente administrativo; pagina 24, a fin de esclarecer las inquietudes que surgen en cuanto al mejor derecho alegado por el demandante; para en definitiva concluir si este resulta ser tal, a la luz de los requisitos exigidos por el Artículo 19 del D.L. 2695.

DÉCIMO NOVENO: Que, del contrato de promesa de compraventa se extraen los siguientes antecedentes:

1° Contrato celebrado con fecha 18 de Agosto del año 2000, ante Notario público de la comuna de Pucón don Luis Enrique Espinoza Garrido.

2° Comparece como promitente vendedor el Comité de Vivienda Trancura representado legalmente por don Matías Paredes Rodríguez, y como promitente comprador comparece don Carlos Rene Muñoz Miranda.

3° El objeto del contrato, dice relación con el sitio LOTE A- UNO, Manzana K, de una superficie de 356,25 metro cuadrados, resultantes de la subdivisión de Lote A- UNO de una superficie de mayor cabida de ocho hectáreas según consta de certificado del servicio Agrícola y Ganadero N°234 de fecha 13 de abril de 1995.



4° El precio de la venta prometida asciende a la suma de \$1.068.750. .- los cuales fueron cancelados en el mismo acto de celebración del contrato de promesa de compraventa.

5° La fecha de celebración del contrato de compraventa prometido se celebrará una vez finalizado los trámites de urbanización de los lotes que se prometen vender.

VIGÉSIMO: Que, del contrato de promesa de compraventa se concluye que comparecieron a su celebración terceros, no constando que se haya celebrado el contrato de compraventa definitivo, por lo cual, al no haberse celebrado la compraventa definitiva la demandante no pudo haber adquirido por sucesión por causa de muerte la propiedad objeto del presente procedimiento de regularización, por lo cual, este contrato no permite acreditar de manera alguna dominio del inmueble *sublite*.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, de la prueba documental consistente en contrato de promesa de compraventa, certificado de matrimonio y testimonial rolante a folio 36 se extrae lo siguiente: a) Que, el inmueble sublite fue objeto de un contrato de promesa de compraventa suscrito entre el comité de vivienda Trancura y el promitente comprador Carlos René Muñoz Miranda. b) Que, Carlos René Muñoz Miranda contrajo matrimonio con doña Audolia María Carinao Ayalef. c) Posteriormente don Carlos Rene Muñoz Miranda fallece y doña Audolia María Carinao Ayalef contrae segundas nupcias con don Rafael Segundo Prado Olguín. d) Finalmente la solicitante doña Carmen Guillermina Carinao Ayalef tiene un grado de parentesco por consanguinidad con su fallecida hermana Audolia María Carinao Ayalef, quien era cónyuge del opositor Rafael Segundo Prado Olguín.

Que, así las cosas no se logra acreditar que el demandante don Rafael Segundo Prado Olguín, tiene un mejor derecho sobre el inmueble ya que el tercero fallecido don Carlos Rene Muñoz Miranda no inscribió el contrato de promesa de compraventa definitivo, por lo cual, malamente puede heredar dicho inmueble a su cónyuge doña Audolia Carinao Ayalef y esta consecucionalmente a su segundo cónyuge don Rafael Prado Olguín.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, con todo, la circunstancia de calificar como mejor derecho el que ostenta el opositor y demandante de autos, por sobre la demandada doña Carmen Guillermina Carinao Ayelef, solo dice relación con un contrato de promesa, respecto del cual se analizó su contenido en el considerando décimo noveno, contrato que nunca le dio la calidad de dueño al primitivo cónyuge don Carlos René Muñoz Miranda.

VIGÉSIMO TERCERO: En cuanto al requisito establecido en el artículo 19 N° 3 del D.L. 2.695, sobre la circunstancia de *“No cumplir el solicitante todos o algunos de los requisitos establecidos en el artículo 2°, y 4°”*; atendido a lo resuelto por el informe Jurídico del Ministerio de Bienes Nacionales, que expone: *“RESUELVO: 1.- Acójase la solicitud de regularización presentada por doña CARMEN GUILLERMINA CARINAO AYELEF , C.I. N° 8.287.634- 0 respecto del inmueble ubicado en QUELHUE S/N ESQUINA RENA HUE , VILLA TRANCURA comuna Pucón, provincia Cautín, región De La Araucanía, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Ley N° 2.695/79. Procédase a los trámites y gestiones necesarias para darle curso progresivo al procedimiento solicitado.”*; y tal como se dijo precedentemente, se han cumplido por doña CARMEN GUILLERMINA CARINAO AYELEF dichos requisitos.



VIGÉSIMO CUARTO: Que, por las razones antes dichas, deberá rechazarse la oposición deducida conforme a lo dispuesto en el artículo 19 N° 3 del DL 2695 en contra de la resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales la Araucanía que acogió la solicitud de regularización de parte del bien común de la propiedad ubicada en QUELHUE S/N ESQUINA RENAHUE, VILLA TRANCURA, comuna Pucón, provincia de Cautín, región De La Araucanía. Por no haberse acreditado este mejor derecho por parte del demandante y costando en autos Informe Jurídico del Ministerio de Bienes Nacionales que da cuenta que doña Carmen Guillermina Carinao Ayelef, si cumple los presupuestos contemplados en el artículo 2 del D.L. 2695 y ordena proceder a la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz a través del procedimiento establecido en referido Decreto Ley.

VIGESIMO QUINTO: Que, el resto de la prueba rendida en autos, en ningún modo altera las conclusiones a que ha arribado el Tribunal.

Por estos antecedentes y lo dispuesto en los artículos 686, 687, 700, 716, 724, 925, 1698 y siguientes, 2081, 2305 y demás pertinentes del Código Civil, 160, 170, 342 N°3, 346 N°3, 384, 385 y 399 del Código de Procedimiento Civil, artículos 1, 2, 19 a 25 del Decreto ley N° 2.695, SE DECLARA:

I.- Que, **SE RECHAZA** la oposición de folio 1 interpuesta por don **RAFAEL SEGUNDO PRADO OLGUIN**, en contra de doña **CARMEN GUILLERMINA CARINAO AYELEF**, ya individualizados.

II.- Con el mérito de lo declarado precedentemente, se ordena la inscripción materia de la solicitud que se encuentra en folio 1 y siguientes, cuyos deslindes, superficie y ubicación del inmueble se encuentran en el expediente administrativo N° 140465, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón en favor de **CARMEN GUILLERMINA CARINAO AYELEF**, ya individualizados en la forma señalada en el artículo 14 del Decreto Ley N° 2.695.

III.- Notifíquese al Conservador de Bienes Raíces de Pucón a fin que proceda a realizar las inscripciones y anotaciones ordenadas en la presente resolución, una vez cumplidos los trámites administrativos que se requieran por el ente registral a fin de proceder a la inscripción ordenada.

IV.- Que, no se condena en costas al demandante, por haber tenido un motivo plausible para litigar.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese los antecedentes en su oportunidad.

Rol C-70-2022

Dictó don **JOSÉ LUIS MAUREIRA GONZÁLEZ**, Juez Titular del Juzgado de Letras y Garantía de Pucón



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

Código: NLZZXBDJBHX