

C.A. de Santiago.

Santiago, veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco.

En autos Rol C-2097-2021, caratulados “BANCO INTERNACIONAL/WAITOMO NZ SPA”, seguida ante el 12° Juzgado Civil de Santiago, sobre juicio ejecutivo de desposeimiento hipotecario, se ha demandado a [REDACTED] en calidad de representante de la sociedad WAITOMO NZ S.P.A.

Durante el juicio se dictaron diversas resoluciones que fueron apeladas y, una vez en la Corte, se dispuso su acumulación.

La vista de estas causas se llevó a cabo el 15 de octubre de 2025.

I.- En cuanto al ingreso N° 4620-2023:

Vistos:

Se reproduce sentencia de 31 de enero de 2023, y se tiene, además, presente:

Se ha presentado recurso de apelación en contra de la sentencia de 31 de enero de 2023, cuaderno principal, por la que se rechazó las excepciones opuestas por la ejecutada.

Considerando:

Primero: El recurrente funda su apelación en el hecho que el Banco Internacional, demandó en dos causas los mismos títulos iniciando dos acciones en forma paralela, por lo que concurrirían los presupuestos de la excepción de litis pendencia.

Explica que don [REDACTED], es co-demandado como aval y también emplazado como representante de la demandada deudora principal, la empresa Solignum Chile S.A. La causa se inicia ante el 2o Juzgado en lo Civil de Santiago, cuya demanda se presentó con fecha 19 de febrero del 2021, por lo que se configuraría, en su opinión, triple identidad.

Agrega que la litispendencia no sólo procede frente a litigios en que existe perfecta triple identidad legal de partes, cosa pedida y causa de pedir, sino también frente a ciertos casos de litigios conexos y prejudiciales, como sería el presente caso.



Segundo: En cuanto a la excepción de prescripción, sostiene que esta es de un año de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley N° 18.092, plazo que ha transcurrido en exceso y que, por tratarse de la obligación principal, provoca la prescripción de las acciones accesorias, en este caso, del cobro de la hipoteca que en la presente causa se exige.

Tercero: Que, a fin de resolver el presente recurso de apelación, debemos recordar que en el presente juicio se presentó demanda ejecutiva de desposeimiento en contra de Solignun Chile SA, representada por [REDACTED].

Esta sociedad suscribió dos pagarés en calidad de deudora principal y su representante, [REDACTED], los suscribió, además, como avalista, fiador y codeudor solidario.

Por medio del pagaré a la orden N° 9061390, suscrito con fecha 29 de abril, se obligó a pagar a su mandante la suma ascendente a USD\$442.233, de capital más el interés determinado en el documento. El pago del capital se efectuaría mediante el pago de 36 cuotas mensuales, iguales y sucesivas por la suma de a USD\$12.284,25. Las cuotas de capital vencerían los días 25 de cada mes, venciendo la primera cuota el día 25 de julio de 2019, y la última el día 25 de junio de 2022. La deudora se encuentra en mora desde el día 25 de agosto de 2020, por lo que se adeuda a ese día la suma de USD\$282.537,75, suma que, según lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley N° 18.010 sobre operaciones de crédito de dinero, equivale a modo referencial al día 9 de noviembre de 2021, a \$227.897.775.

Por medio del pagaré a la orden N° 9122072, suscrito con fecha 27 de marzo de 2017, y de acuerdo con el cual Solignum Chile Sociedad Anónima, ya individualizada, se obligó a pagar a su mandante la suma ascendente a \$51.632.771, de capital, más el interés determinado en el documento, para ser pagado a más tardar el día 8 de noviembre de 2020. La deudora se encuentra en mora desde el día 8 de noviembre de 2020, por lo que se adeuda a ese día, la suma de



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

Código: QXXVBKXBFXH

\$51.632.771, de capital, más los intereses y reajustes que corran entre la fecha de la mora y la de su pago efectivo.

A fin de garantizar al BANCO INTERNACIONAL, el cumplimiento de todas y cualquiera de las obligaciones que Solignum Chile Sociedad Anónima le adeudare, [REDACTED] constituyó una hipoteca de garantía general sobre el inmueble consistente en el departamento No 702 del séptimo piso, de la bodega No 9 del subterráneo y del estacionamiento subterráneo No 010, todos del denominado “[REDACTED]”, ubicado en calle [REDACTED], comuna de Las Condes, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2018, a fojas 72.407, No 101.539.

Luego de ello, [REDACTED], mediante escritura de fecha 6 de diciembre de 2018, aportó el inmueble hipotecado a la sociedad Velaspila SpA, representada por [REDACTED], y, posteriormente, la sociedad Velaspila SpA, en el mes de febrero de 2021, procedió a transferir el inmueble hipotecado, esta vez a la sociedad demandada, WAITOMO NZ SPA, según consta de la copia de inscripción de dominio que acompaña, inscribiéndose su dominio en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 2021, a fojas 11.434, número 16.781.

Debido a ello, en el presente juicio ejecutivo de desposeimiento se demanda a WAITOMO NZ SPA, como poseedor de la finca hipotecada, a fin de que pague las deudas antes singularizadas.

Cuarto: Que la ejecutada opuso las excepciones de los números 3 y 17 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, esto es, litis pendencia y prescripción.

La excepción del N° 3 del artículo referido, la funda en que se encuentra en actual trámite la causa Rol N° C-1.997-2021, seguida ante el Segundo Juzgado Civil de Santiago, sobre juicio ejecutivo, iniciada por el BANCO INTERNACIONAL S. A. B. en contra de la sociedad Solignum Chile Sociedad Anónima, como suscriptora y de don [REDACTED], como avalista o codeudor solidario. Los



títulos invocados como ejecutivos son los mismos dos pagarés objeto de autos, donde se opone la excepción de prescripción.

La excepción de prescripción, del N° 17 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, la funda en que la ejecutada fue requerida de pago, o de desposeimiento, en ambos pagarés, después de transcurrido un año desde que la respectiva obligación se había hecho exigible. En el primero, tras un año y más de nueve meses; y en el segundo, tras un año y casi seis meses. Por ende, se completaron o enteraron con creces los correspondientes plazos para que operase la prescripción extintiva de los derechos y acciones del Banco ejecutante.

Quinto: Que, en cuanto a la excepción de litis pendencia, esta no se configura en el presente caso, toda vez que no concurre la triple identidad requerida, conforme lo señalado en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, es decir, triple identidad de partes, objeto y de causa de pedir. En concreto, no existe identidad de partes, toda vez que la parte ejecutada en el presente juicio es WAITOMO NZ SPA, persona distinta a Solignum Chile Sociedad Anónima y [REDACTED]. Los títulos ejecutivos son los mismos, pero tratándose de una acción dirigida en contra de un tercer poseedor del inmueble hipotecado, cabe concluir que se trata de un juicio distinto e independiente de aquél en que se reclaman los pagarés en el deudor principal y los avalistas o codeudores solidarios, por lo que procede rechazar esta primera excepción.

Al efecto, se hace necesario destacar que mientras el inmueble gravado permanece en el patrimonio del deudor, la acción hipotecaria se confunde con la acción personal, pudiendo entonces el acreedor demandar en juicio ordinario o ejecutivo, según sea la calidad del título de que disponga el pago de su crédito, solicitando, en su oportunidad, el embargo de la finca gravada y su posterior subasta. Sin embargo, cuando el predio gravado se transfiere a un tercero cobra trascendencia la acción de desposeimiento, porque en contra de éste no puede el acreedor proponer una acción personal, sino sólo aquella de carácter real que tiene su origen en el mencionado derecho de persecución



inherente a la hipoteca. Luego, tratándose de acciones de naturaleza diversa, la excepción de litis pendencia resulta del todo improcedente.

Sexto: Que en cuanto a la excepción de prescripción, del N° 17 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, esta tampoco concurre, toda vez que en la presente causa se persigue la obligación del demandado, como tercer poseedor de una finca hipotecada, la que emana de una hipoteca, es decir es una obligación accesoria a la principal, conforme lo prescribe el artículo 2434 del Código Civil. De este modo, no puede sostenerse la extinción de esta obligación accesoria, mientras subsista la principal, de acuerdo con lo expresado en el artículo 2516 del mismo cuerpo legal, que dispone: “La acción hipotecaria, y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación principal”.

En el caso concreto, la obligación principal está constituida por dos pagarés. De acuerdo con el artículo 98 de la Ley N° 18.092, “El plazo de prescripción de las acciones cambiarias del portador contra los obligados al pago es de un año, contado desde el día del vencimiento del documento”.

De esta norma se desprende que el plazo señalado de un año, desde que la obligación se hace exigible, se observa sólo respecto de los “obligados al pago”.

Por su parte, el artículo 101 del citado cuerpo legal, prescribe *“En los demás, la prescripción de las acciones provenientes de la letra de cambio se rige por las reglas generales del Código de Comercio”*, de lo que se desprende que existe un plazo adicional referidas a otras acciones que emanan de estos títulos de créditos.

Derivado de lo anterior, cabe preguntarse ¿quién es obligado al pago? En el caso de una letra de cambio o pagaré, son obligados al pago el suscriptor, avalista, girador, endosantes, de manera que el artículo 98 antes transcrito no se puede aplicar a un poseedor hipotecario que no ha suscrito el o los títulos que contienen dichas obligaciones.

¿Podemos aplicar el artículo el artículo 101 de la Ley 18.092?



Consideramos que tampoco es posible aplicar esta norma, desde que el desposeimiento tiene como fundamento la suscripción de una obligación hipotecaria y no una obligación cambiaria.

El desposeimiento hipotecario del artículo 2432 del Código Civil y 795 del Código de Procedimiento Civil es una acción real que recae sobre un inmueble hipotecado y no sobre el deudor principal de la obligación. Su fundamento es la hipoteca misma y no el pagaré ni el contrato subyacente. El plazo de prescripción, entonces, es de 3 años, como juicio ejecutivo y 5 años como acción ordinaria.

En tal sentido, el plazo de prescripción de la acción ejecutiva respecto del tenedor del bien inmueble hipotecado que se persigue a partir de la presente acción de desposeimiento prescribe, conforme a lo dispuesto en el artículo 2515 del Código Civil y 442 del Código de Procedimiento Civil, en tres años, contados desde que la obligación se haya hecho exigible, plazo que no ha transcurrido en el caso de marras, por lo que esta excepción debe ser rechazada.

Séptimo: Que así también lo ha entendido la Corte Suprema (Rol N° N° 33.365-2024, de 22 de octubre de 2025), que recientemente acogió el recurso de casación respecto de una sentencia que había aplicado el plazo de 1 año al poseedor hipotecario en primera y segunda instancia. En sentencia de reemplazo, la Corte Suprema reafirmó que la hipoteca es una caución que sigue la suerte de la obligación principal, por lo que la acción hipotecaria sólo puede extinguirse junto con la obligación que garantiza. Sostuvo que la notificación de la demanda ejecutiva al deudor principal interrumpió civilmente la prescripción, cuyos efectos se mantienen durante toda la tramitación del juicio y hasta su sentencia definitiva. Dado que el proceso seguido contra el deudor personal se encontraba vigente al momento de iniciarse la acción de desposeimiento, concluyó que no podía considerarse prescrita la acción en contra del tercer poseedor. En consecuencia, revocó la sentencia de primera instancia y ordenó rechazar la excepción de prescripción, disponiendo que se siguiera adelante con la ejecución, con costas.



Por tanto, en virtud de lo expuesto, disposiciones legales citadas y lo señalado en el artículo 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, SE CONFIRMA la sentencia de treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés, por la que se rechazaron las excepciones opuestas por la demandada.

II. En cuanto al ingreso N° 6206-2023

Vistos:

Compartiendo los fundamentos del tribunal a quo, se confirma sentencia dictada el ocho de marzo de dos mil veintitrés, cuaderno de apremio, que denegó citar a una audiencia para la designación de perito tasador.

III. En cuanto al ingreso N° 9858-2023

Vistos:

Compartiendo los fundamentos del tribunal a quo, se confirma sentencia dictada el veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, cuaderno de nulidad, que rechazó el incidente de nulidad promovido por la ejecutada.

IV. En cuanto al ingreso N° 11144-2023

Vistos:

Compartiendo los fundamentos del tribunal a quo, se confirma la resolución de veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, que aclara y complementa la resolución de 8 de marzo, en la medida que se concede la apelación del incidente promovido por la ejecutada, en el “sólo efecto devolutivo”.

V. En cuanto al ingreso N° 13.783-2024

Vistos:

Compartiendo los fundamentos del tribunal a quo, se confirma resolución de cinco de julio de dos mil veinticuatro, cuaderno de apremio, mediante la cual se rechaza la objeción a la liquidación del crédito deducida por la parte ejecutada.

VI. En cuanto al ingreso N° 14.462-2024:

Vistos:



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

Código: QXXVBKXBFXH

Compartiendo los fundamentos del tribunal a quo, se confirma la resolución de veintiséis de julio de dos mil veinticuatro, cuaderno de apremio, que rechazó la objeción a la liquidación del crédito.

En atención a lo expresado, se deja sin efecto la orden de no innovar conferida con fecha 06 de marzo de 2025.

Comuníquese lo resuelto al tribunal a quo y devuélvase la competencia.

Redactó la abogada integrante señor Vásquez Palma.

Rol N°s 4620-2023 (Acum. 6206-2023, 9858-2023, 11144-2023, 13.783-2024 y 14.462-2024).

Pronunciada por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el ministro señor Guillermo de la Barra Dünner, e integrada, además, por la ministra señora Iara Barrios Melo y la abogada integrante señora María Fernanda Vásquez Palma.

 Guillermo Eduardo de la Barra Dünner Ministro Corte de Apelaciones Veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco 10:31 UTC-3 	 Iara Barrios Melo Ministro Corte de Apelaciones Veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco 10:02 UTC-3 
 María Fernanda Vásquez Palma Abogado Corte de Apelaciones Veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco 12:07 UTC-3 	



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

Código: QXXVBKXBFXH

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Guillermo E. De La Barra D., Iara Barrios M. y Abogada Integrante Maria Fernanda Vasquez P. Santiago, veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco.

En Santiago, a veinticuatro de noviembre de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: QXXVBKXBFXH