NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia.
JUZGADO : Juzgado de Letras de Limache.
CAUSA ROL : C-959-2021.
CARATULADO : [redacted] / [redacted].

Limache, treinta y uno de Mayo de dos mil veinticuatro.
VISTOS Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: *De la demanda.* Que, con fecha 07 de septiembre de 2021, a folio 1, compareció doña [redacted], abogada, en representación convencional de don [redacted], transportista, con domicilio en [redacted], Independencia, Región Metropolitana y de doña [redacted], con domicilio en [redacted], Independencia, Región Metropolitana, deduciendo a lo principal, acción reivindicatoria con indemnización de perjuicios, al primer otrosí y de forma subsidiaria, la acción reivindicatoria y, al segundo otrosí, también de forma subsidiaria, la acción publiciana, en contra de doña [redacted], de quien ignora profesión u oficio, con domicilio en [redacted], Sector Lo [redacted], Olmué.

Fundó la demanda principal de reivindicación con indemnización de perjuicios, señalando que sus representados son los únicos dueños del inmueble correspondiente a la propiedad ubicada en la comuna de Olmué, El [redacted], denominado [redacted], inscrita a fojas 748 vuelta número 469 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Limache, correspondiente al año 2021, cuyos deslindes son: al norte, con propiedad de don [redacted] Guzmán; al sur, [redacted]; al oriente, con propiedad de don [redacted]; y al poniente, con propiedad de don [redacted], cuyo rol de Avalúo es el N°[redacted]; la que adquirieron por sucesión por causa de muerte, por haber sido concedida la posesión efectiva de la herencia quedada al fallecimiento de don [redacted]ón, a don [redacted], transportista, en calidad de hijo y a doña [redacted], en calidad de cónyuge. A su vez, el causante adquirió la propiedad, en parte, por sucesión por causa de muerte al fallecimiento de sus padres y por compra que hizo a don [redacted]ón, según consta de escritura pública de fecha 04 de abril de 2013, otorgada ente el notario público don Nelson Lister Nazif, [redacted] e inscrita a fojas 405 vuelta número 616 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Limache.

Expresó que la demandada ha ocupado, usado y gozado del inmueble de propiedad de sus representados, pretendiéndose dueña y poseedora del inmueble y ha ejercido actos que importan el desconocimiento del derecho de dominio de sus dueños, que han privado de la posesión física y material del bien raíz. Detalló que la demandada indica que ocupa legítimamente el inmueble en virtud de un contrato de promesa de venta celebrado en el año 1996, con doña [redacted]ón [redacted], madre del causante, don [redacted]ón, hermano del causante y don [redacted]ón, causante.

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

Código: CEXJXNDBXXX

Explicó que el referido contrato de promesa nunca fue firmado por todos los que allí aparecían en calidad de comparecientes, sino que sólo por los dos primeros mencionados.

Refirió que, a mayor abundamiento, el contrato de promesa de venta, sólo genera una obligación de hacer conforme a lo dispuesto en el artículo 1553 del Código Civil, esto es, apremiar al deudor para la ejecución del hecho prometido, firmar el contrato prometido en un cierto y determinado plazo o en el evento de una cierta condición, o que se le autorice para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor o que se le indemnicen los perjuicios resultantes de la infracción del contrato de promesa, sin que exista constancia alguna de la firma del prometido contrato de compraventa, por lo cual no existe título alguno que habilite a la demandada de autos a permanecer usando y gozado del inmueble de propiedad de sus representados.

En cuanto a la procedencia de la acción ejercida en autos, citó el artículo 889 del Código Civil e indicó que, de la definición doctrinaria de la acción reivindicatoria, se desprende que debe cumplir determinados requisitos, tales como *"a) Que el actor tenga el derecho de propiedad de la cosa que reivindica; b) Que este privado o destituido de la posesión de ésta, y c) Que se trate de una cosa singular".*

Indicó que, en relación al primer requisito, esto es, el relativo a que el actor tenga el derecho de propiedad de la cosa que reivindica, sus representados son dueños del inmueble de autos, lo cual se verifica con las inscripciones de herencia de [redacted] del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2020 y la inscripción de dominio que rola a fojas 748 vuelta número 469 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Limache, correspondiente al año 2021 y que, además, los antecesores de sus representados tienen una serie no interrumpida de inscripciones dominicales en dicha propiedad que son de larga data.

Luego, en relación al segundo requisito, sobre que el actor esté privado o destituido de la posesión, sostuvo que si bien sus mandantes detentan la posesión inscrita, han sido despojados por la demandada del aspecto material de la posesión. Citando doctrina y jurisprudencia al efecto, expresó que, si la parte demandada argumentara, con el objeto de enervar esta acción, no ser poseedora del inmueble, sino que un simple ocupante o mero tenedor, igualmente es procedente el ejercicio de la reivindicación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 915 del Código Civil, por lo que una argumentación en ese tenor debe ser rechazada.

En relación al tercer requisito, esto es, que se trate de una cosa singular susceptible de reivindicarse, señaló que, conforme lo previsto en el artículo 890 del Código Civil, el bien reclamado es una de las cosas que es susceptible de reivindicación, por tratarse de un bien inmueble, el cual se encuentra claramente singularizado, como consta en la inscripción que rola a fojas 748 vuelta número 469 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Limache correspondiente al año 2021, aludiendo a diversa jurisprudencia.

Citó de forma general los artículos 889, 890, 893 y 895, todos del Código Civil y, solicitó en mérito de lo expuesto y de lo dispuesto en dichas normas, tener por interpuesta demanda de acción reivindicatoria en contra de doña [redacted], ya individualizada, acogerla a tramitación y en

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

Código: CEXJXNDBXXX

definitiva declarar: a) que el inmueble singularizado precedentemente es de dominio exclusivo de sus representados; que la demandada no tiene derecho alguno de dominio sobre él y que sea condenada a restituirlo; b) que la demandada debe restituir a sus representados dicho inmueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva o que cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, incluyendo a todos y cada uno los demás ocupantes; c) que la demandada debe restituir a sus representados todos los frutos naturales y civiles de la cosa y todos los que sus representados hubieran podido obtener con mediana inteligencia y actividad, si hubieran tenido el bien raíz en su poder, desde el día en que entró en la posesión de la propiedad, debiéndosele considerar como poseedora de mala fe para todos los efectos legales, reservándose el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados en la etapa de cumplimiento del fallo; d) que la demandada deben indemnizar a sus representados por todos los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido el inmueble, reservándose el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros indicados en la etapa de cumplimiento del fallo; e) que la demandada debe indemnizar a sus representados del daño moral que por su hecho o culpa han ocasionado y f) que la demandada deben pagar las costas de la causa, tanto las procesales, como las personales.

De forma subsidiaria a la acción principal, -en el primer otrosí de la presentación de folio 1-, interpuso la acción reivindicatoria contemplada en el artículo 915 del Código Civil, para el caso de estimarse que la demandada doña [redacted], ya individualizada, es mera tenedora, en virtud de los mismos fundamentos señalados en lo principal de la demanda, los cuales da por reproducidos, con excepción de aquellos que atribuyen a la demandada la calidad de poseedora.

Solicitó tener por interpuesta demanda de acción reivindicatoria en contra de doña [redacted], acogerla a tramitación y en definitiva declarar: a) que el inmueble singularizado precedentemente es de dominio exclusivo de sus representados; que la demandada no tiene derecho alguno de dominio sobre él y que sea condenada a restituirlo; b) que la demandada debe restituir a sus representados dicho inmueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva o que cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, incluyendo a todos y cada uno los demás ocupantes y c) que, la demandada debe pagar las costas de la causa.

Y, de forma subsidiaria a las acciones interpuestas a lo principal y primer otrosí de la presentación de folio 1, deduce -al segundo otrosí de dicho escrito- la acción publiciana, contemplada en el artículo 894 del Código Civil, en contra de doña [redacted], ya individualizada, en caso de estimarse que sus representados no son dueños sino poseedores regulares, fundada en los mismos argumentos ya mencionados en lo principal, los que da por enteramente reproducidos.

Solicitó tener por interpuesta demanda de reivindicación o acción publiciana en contra de doña [redacted], acogerla a tramitación y en definitiva declarar: a) que sus representados son poseedores regulares exclusivos del inmueble correspondiente a la propiedad ubicada en la comuna de Olmué, El [redacted], denominado [redacted] inscrita a nombre de los mandantes a fojas 748 vuelta número 469 del Registro de Propiedad

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

Código: CEXJXNDBXXX

del Conservador de Bienes Raíces de Limache correspondiente al año 2021 y que la demandada no tiene derecho alguno sobre dicho bien; b) que la demandada debe restituir a sus representados dicho inmueble dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva o que cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, incluyendo a todos y cada uno los demás ocupantes y c) que la demandada debe pagar las costas de la causa.

SEGUNDO: ***De la notificación de la demanda***. Que, con fecha 13 de diciembre de 2021, se notificó la demanda a doña [redacted], en el domicilio ubicado en [redacted], [redacted], Olmué, conforme lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, según da cuenta el estampe del receptor judicial don Héctor Gutiérrez [redacted], incorporado a folio 7 del cuaderno principal.

TERCERO: ***De la contestación de la demanda***. Que, en lo principal de la presentación de 10 de marzo de 2022, a folio 14, compareció don Nicolás [redacted], abogado, en representación de la demandada, doña [redacted], contestando las demandas interpuestas en su contra.

En cuanto a los hechos relatados por la parte demandante, negó la calidad de poseedora de la demandada, la calidad de dueños del inmueble de los demandantes y la forma que adquirieron la propiedad de autos. Por su parte, no negó lo señalado en el numeral 4, título I de la demanda.

Continuó negando que la demandada se pretenda dueña o poseedora del inmueble objeto del presente litigio y que sostenga que *"ocupa legítimamente el inmueble en virtud de un contrato de promesa de venta celebrado en el año 1996",* sino que este tribunal, sentenció en causa rol C-1426-2013, confirmada por la Tercera Sala de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso con fecha 17 de septiembre de 2014 y, posteriormente, por la Excelentísima Corte Suprema. Argumentó que es falso ubicar a la demandada en calidad de poseedora, con ninguna posibilidad de que esa posesión sea de mala fe, puesto que quien no posee no lo hace, ni deja de hacer, de buena o mala fe. Agregó que, en dicho juicio, las partes eran la demandada en estos autos, en calidad de demandada en aquellos y, el padre y cónyuge, respectivamente, en aquellos, de los demandantes en estos autos. Es decir, que las partes de este juicio son los herederos del demandante de ese juicio, por un lado, y la misma demandada en ambos casos, por el otro.

Expresó que, concuerda con que la obligación que nace del contrato de compraventa es una obligación de hacer consistente en la suscripción del contrato de compraventa prometido. Que, sin embargo, por diversas consideraciones no ha sido posible iniciar el cumplimiento de dicha promesa de compraventa.

Solicitó, en mérito de lo expuesto, tener por contestada la demanda reivindicatoria señalada en lo principal del escrito de la contraria, y que ésta sea rechazada en todas sus partes, con costas.

Luego, de la misma manera, la parte demandada solicitó tener por contestada las demandas subsidiarias, interpuestas en el primer y segundo otrosíes de la presentación de folio 1, basado en los mismos argumentos ya señalados, por cuanto los hechos que le sirven de fundamento sólo se dan por reproducidos, solicitando su rechazo, con costas.

CUARTO: ***De la réplica de la demandante principal.*** Que, la demandante principal, mediante la presentación de 16 de marzo de 2022,

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

Código: CEXJXNDBXXX

que rola a folio 15, evacuó la réplica de las demandas interpuestas por su parte, a lo principal, primer y segundo otrosí del libelo de inicio.

En cuanto a la demanda principal de acción reivindicatoria, argumentó que existen hechos que fueron reconocidos por la demandada, al negar su calidad de poseedora y que *"no niega la calidad de dueños del inmueble de autos de los demandantes",* de lo cual se desprende que la demandada se encuentra actualmente ocupando, usando y gozando el inmueble y, asimismo, reconoce expresamente que dicho inmueble es de propiedad de sus representados, reconociendo el dominio ajeno. Agrega que la demandada tampoco niega la forma en que los dueños adquirieron la propiedad objeto de autos.

Indicó que en causa Rol C-1426-2013, la parte demandada alegó la existencia de un contrato de promesa que la habilitaba para ocupar la propiedad. Ahora bien, no ha sido, ni podría hacerlo, el tribunal de primera instancia o ninguna de las instancias superiores de justicia sin haberse extralimitado en sus atribuciones e incluso haberse dado ultra petita, extra petita o citra petita, quien si bien lo sentenció, lo hizo en base a los argumentos efectuados por las partes, razón por la cual, en el fondo es efectivo que la parte demandada ha señalado que ocupa el inmueble en virtud del contrato de promesa de venta celebrado en el año 1996.

Adujo que la demandada pese a no haberse otorgado el contrato prometido y que sólo está rubricado por algunos de los supuestos promitentes vendedores, no ha restituido el inmueble; que, en la práctica, se ha pretendido dueña y/o poseedora al realizar actos que importan el desconocimiento del dominio de los demandantes. Asimismo, explica que el supuesto contrato de promesa no es un justo título y que, además de no ser translaticio de dominio, no la constituye en poseedora de buena fe.

Mencionó que sus representados se encuentran actualmente privados del corpus, de la tenencia de la cosa, según lo reconoce la propia demandada al afirmar, en la contestación de la demanda, que la tenencia que detenta fue ordenada por la justicia originada en el contrato de promesa de venta celebrado sólo entre la demandada de autos, [redacted]ón [redacted] y [redacted]ón, ya que su representado, don [redacted]ón, no compareció a la firma de la promesa de venta, por cuanto nunca estuvo de acuerdo en la venta y que su nombre fue incluido en la citada promesa sin su conocimiento y consentimiento.

En lo referente a las ampliaciones y/o adiciones propiamente tales de la réplica, indicó que, la parte demandada, a diferencia de lo aseverado al contestar la demanda, ha ocupado, usado y gozado del inmueble de propiedad de sus representados y ha ejercido actos que importan el desconocimiento del derecho de dominio de éstos, que en definitiva, ha privado a los actores de la posesión física y material del bien raíz, siendo una demostración de ello, que hasta la actualidad no ha procedido a la entrega del inmueble a sus verdaderos y únicos dueños.

Sostuvo que en el régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento jurídico, la inscripción conservatoria a que se refieren los artículos 724 y 728 del Código Civil, cumple la función de solemnizar y asegurar la adquisición y conservación de la posesión de los bienes raíces, sin desentenderse de la noción esencial que sobre el instituto de la posesión entrega el artículo 700 del mismo cuerpo normativo, cuyos

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

Código: CEXJXNDBXXX

componentes son el *"corpus"* y el *"animus"*. Agregó que la jurisprudencia ha sostenido la procedencia de la acción reivindicatoria a favor del dueño y poseedor inscrito de un bien raíz en contra de la persona que detenta la posesión material sobre el mismo, basándose en lo dispuesto por los artículos 889 y 895 del precitado cuerpo legal.

Hizo presente además, que la demandada si bien obtuvo anticipadamente la entrega del inmueble en virtud de un contrato de promesa de compraventa que no fue suscrito por todos y cada uno de los que correspondía, el cual no se otorgó en la oportunidad convenida, esa ocupación no puede calificarse de posesión porque aquel título sólo le pudo conferir la mera tenencia del bien raíz y, si quien ocupa un inmueble ajeno en virtud de un título que no es apto para adquirir el dominio se resiste a restituirlo a su propietario, se constituye en un injusto detentador que retiene indebidamente la cosa, situación en la que el artículo 915 del código sustantivo también autoriza a reclamar su devolución.

Luego, replicó respecto de la demanda subsidiaria de acción reivindicatoria del artículo 915 del Código Civil, reiterando las consideraciones señaladas que por razones de economía procesal, da por enteramente por reproducidas, con excepción de aquellos que atribuyen a la demandada la calidad de poseedora.

Posteriormente, replicó la demanda subsidiaria de acción publiciana, contemplada en el artículo 894 del Código Civil, reproduciendo las consideraciones señaladas, las que por razones de economía procesal da por reproducidas.

QUINTO: ***De la dúplica del demandado principal***. Que, la demandada principal, mediante la presentación de 28 de marzo de 2022, que rola a folio 17, evacuó la duplica de las demandas interpuestas por el demandante principal.

En primer lugar, a lo principal de la presentación de 28 de marzo de 2022, a folio 17, la parte demandada evacuó la dúplica de la demanda principal de acción reivindicatoria.

Expuso en cuanto al motivo por el cual la demandada principal ocupa el inmueble de autos, que la demandante principal parece señalar en el apartado II. *"Consideraciones relativas a las aseveraciones efectuadas por la parte demandada de autos"*, que no sería a través de la sentencia de este tribunal, causa rol C-1426-2013, el motivo por el cual la demandada ocupa el inmueble de autos. Sostuvo que es correcto, pues la demandada, doña [redacted], señaló que entre ella y algunos ascendientes de los demandantes principales existía un contrato de promesa de compraventa cuya obligación de pago del precio estaba pagada y, sin embargo, no se había efectuado ni la venta, ni la tradición del inmueble prometido por cuanto éste, anteriormente, se encontraba gravado con una prohibición producto de un litigio.

Indicó que la demandante pretende señalar una cuestión que parece olvidar las facultades de imperio de los tribunales. Frente a la pretensión de demandar de precario y ordenar el desalojo de su representada de la propiedad de ese litigio, el tribunal estableció que la demanda de precario no era procedente, rechazando las pretensiones del actor y estableciendo, a contrario sensu, que la autoriza a mantener la situación jurídica que antecedía al juicio, es decir, que el tribunal no innova en la situación jurídica de las partes. Lo anterior, entendiendo que el curso del dominio del

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

Código: CEXJXNDBXXX

inmueble, trazado por la promesa de compraventa sostenida entre la demandada y parte de la ascendencia de los demandados reconvencionales, era probablemente conducente a que dicho inmueble terminara radicado en el patrimonio de la demandada en esos autos, [redacted].

Argumentó que es un hecho que la contraria tendrá que probar, que luego de la sentencia referida, ratificada por la Excelentísima Corte Suprema y que habilitó a su representada a ocupar el inmueble de autos, desplegó conducta tendiente a obtener la restitución del inmueble, por cuanto, a su parte, le consta que tal conducta nunca existió. Al contrario, para tratar de ubicar a los promitentes vendedores o sus herederos, sí desplegó una búsqueda infructuosa para dar con su paradero, cuestión que se soluciona con esta demanda de la contraria, que es la primera noticia que tiene de los herederos de los comparecientes a la promesa de compraventa.

Agregó que resulta totalmente alejado de realidad señalar que la ocupación del inmueble de autos por parte de su representada, supone que se ha pretendido dueña y/o poseedora, sino que más bien, obedece en primer lugar, a la sentencia de la causa rol C-1426-2013 y, en segundo lugar, a la legítima pretensión de que quienes prometieron vender, concurrieron a la firma del contrato prometido, al menos en los derechos que les corresponde, con el justo propósito de hacerse dueña del inmueble, porque la promesa de compraventa suscrita entre algunos de los ascendientes de la demandante y la demandada, fue cumplida en su totalidad sólo por doña [redacted], quien pagó el total del precio pactado para la compraventa del inmueble objeto de autos.

Afirmó que, para que el inmueble de autos haya sido restituido, debió haber mediado una conducta diligente de la demandante, tendiente a obtener dicho objetivo, como podría decirse de esta demanda, de tal suerte que todo el periodo de tiempo que existe entre la sentencia que rechazó el precario intentado por el cónyuge y padre de los demandantes hasta la notificación de la presente demanda, no puede ser considerado como una ocupación contraria a derecho, toda vez que la facultad de imperio de los tribunales convierten a sus sentencias firmes en ley para las partes.

Sobre la posesión del inmueble, refirió que la contraria sostiene dos tesis que son incompatibles, pues indicó que la demandada es poseedora y, sin embargo, en su escrito de réplica, señaló una cuestión antagónica a dicha tesis, al otorgarle la calidad de poseedora y de no poseedora, en la misma acción, cuestión por la cual sólo cabe rechazar la pretendida acción reivindicatoria, siendo la misma contraparte la que obliga al tribunal a adoptar dicha solución, toda vez que no es posible resolver de un modo sin saber si se le está dando la razón o se le está rechazando su pretensión.

Solicitó tener por evacuado el trámite de dúplica de la acción interpuesta en lo principal y refrendada, también en lo principal del trámite de réplica de la contraparte, evidenciar las contradicciones insalvables acerca de la calidad de poseedora o de no poseedora contenidas contradictoriamente en ambas presentaciones y, en definitiva, rechazar dicha pretensión, con costas.

Luego, evacuó el trámite de la dúplica de la demanda subsidiaria de acción reivindicatoria del artículo 915 del Código Civil, en el primer otrosí de la presentación de folio 17, solicitando que se tenga en consideración lo expuesto en lo principal de la presentación, lo que da por reproducido.

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

Código: CEXJXNDBXXX

Señaló que la procedencia de esta acción es una cuestión bastante discutida doctrinariamente, por cuanto su aplicación o procedencia hace que algunas normas de la posesión entren en contradicción, citando la doctrina y jurisprudencia que expuso en favor de sus argumentos. Concluyó señalando que la acción sólo podría ser entablada ante el injusto detentador, lo que no es procedente, por cuanto asentado que su representada no es poseedora, tampoco es injusta detentadora, ya que nadie podría ser injusta detentadora en función de una sentencia pronunciada por este tribunal y confirmada luego por la Corte de apelaciones y por la Corte Suprema. Que, la solución que pone término a esta situación de incertidumbre que viven las partes es la contenida en la demanda reconvencional entablada por su parte, a fin que se llegue a una solución justa en función de los antecedentes que obran en poder del tribunal, en esta causa, en la causa rol C-1426-2013 y en las respectivas sentencias de las Cortes.

Añadió que para el improbable caso que el tribunal acoja esta pretensión, será necesario determinar las prestaciones mutuas, debiendo abonar a su representada todos los gastos, según las reglas de los artículos 904 y siguientes, en los términos del artículo 915 del Código Civil.

Solicitó, en mérito de lo expuesto y los artículos pertinentes, tener por evacuado el trámite de dúplica de la demanda del artículo 915 del Código Civil, rechazándola con costas.

Finalmente, evacuó el trámite de dúplica de la demanda subsidiaria de acción publiciana, en el segundo otrosí de la presentación de folio 17, solicitando su rechazo si no se acreditan los elementos de procedencia, como la posesión regular, de la presente acción, teniendo en consideración lo señalado en lo principal de su presentación, que reproduce.

SEXTO: ***De la demanda reconvencional***. Que, en el primer otrosí de la presentación de 08 de marzo de 2022, que rola a folio 13, compareció don Nicolás [redacted], abogado, con domicilio en [redacted] 1007, d. 533, Limache, en representación convencional de doña [redacted] Van [redacted], pensionada, de su mismo domicilio, deduciendo demanda reconvencional en contra de don [redacted], transportista, con domicilio en [redacted], Independencia, Región Metropolitana y de doña [redacted], ignora profesión u oficio, con domicilio en [redacted], Independencia, Región Metropolitana.

Fundó su acción en que, con fecha 01 de abril de 1996, su representada suscribió un contrato de promesa de compraventa ante el notario don Nelson Lister Nazif, de la comuna de Limache, con doña [redacted]ón [redacted], don [redacted]ón y don [redacted]ón.

Afirmó que don [redacted], es nieto de doña [redacted]ón [redacted], sobrino de don [redacted]ón e hijo de don [redacted]ón, mientras que doña [redacted], era cónyuge de don [redacted], fallecido con fecha 5 de marzo de 2019.

Expresó que, por el contrato prometido, los comparecientes prometieron vender el inmueble objeto de autos, pactándose al efecto un precio de $15.000.000.-, de los cuales se pagaron en el acto $1.100.000.- y el saldo del precio en variados pagos, declarando al efecto las partes el día 13 de mayo de 1997, ante el mismo notario ante el que se suscribió el

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

Código: CEXJXNDBXXX

contrato de promesa que, con un pago de $3.000.000.-, se daba por cancelado el saldo del precio de la promesa.

Sostuvo que, a pesar que las partes dieron por pagado el precio en el documento denominado *"Declaración",* no se produjo el cumplimiento del contrato prometido por parte de la promitente vendedora, por cuanto el inmueble era objeto de una medida cautelar decretada por una causa caratulada [redacted] / [redacted], seguida ante el Quinto Tribunal Civil de Viña del Mar.

Que, luego de este pago, su representada no tuvo más noticias de la promitente vendedora sino hasta que es notificada de demanda de precario interpuesta por don [redacted]ón ante este tribunal, en causa rol C-1426-2013, la que se sentenció, entre otras cosas, que: a) *"El demandante* [redacted] *n) es poseedor inscrito del inmueble objeto de la acción deducida, habiendo adquirido los derechos, en parte, por herencia quedada al fallecimiento de su padre don* [redacted] *Campodónico, en parte, por herencia quedada al fallecimiento de su madre* [redacted] *n* [redacted] *y, en parte, por transferencia efectuada por su hermano don* [redacted] *n, todo lo anterior se encuentra inscrito a* [redacted] *a* [redacted] *del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Limache, correspondiente al año 2013, y por último, a* [redacted] *del mismo registro del año 2013, respectivamente. b) La demandada ocupa la propiedad materia de este juicio. c) se celebró un contrato de promesa de compraventa en el año 1996, entre la demandada* [redacted]*, en calidad de promitente compradora, doña* [redacted] *n* [redacted] *- madre del actor -, y con* [redacted] *n - hermano del demandante -, en calidad de promitentes vendedores. El actor figura en el contrato como promitente vendedor pero no lo suscribió. d) el comprador fue autorizado para tener la cosa prometida antes de la celebración del contrato prometido."*

Agregó que, fundado en estos antecedentes y lo señalado posteriormente en el considerando tercero del fallo de la Iltma. Corte de Apelaciones de Valparaíso, ratificado por la Excma. Corte Suprema, se concluyó, entre otras cosas, que el contrato de promesa es válido para las partes que lo suscribieron y que la ocupación de la demandada en el inmueble objeto de autos se debió a un acuerdo de voluntades de ella y de los propietarios de parte de los derechos del inmueble objeto de la promesa de compraventa y del presente litigio.

Adujo que la maniobra de traspasar los derechos del inmueble al entonces heredero que no concurrió a la firma del contrato de promesa de compraventa, tuvo por objeto burlar los efectos de las obligaciones que se habían radicado en el pasivo del patrimonio de quienes sí comparecieron a dicha promesa, de tal forma que, de haber compelido judicialmente al cumplimiento del contrato prometido, todos los derechos se encontrarían radicados en el patrimonio de [redacted]ón.

Expuso que, al parecer, el entonces demandante y los ahora demandantes y demandados reconvencionales, no contemplaron que se ha radicado en sus patrimonios, al menos, parte de las obligaciones que emanaron de aquel contrato de promesa de compraventa y del cual, presumiblemente, no pretendieron cumplir jamás.

Explicó que doña [redacted]ón [redacted] transmitió por sucesión por causa de muerte a sus únicos herederos, sus hijos [redacted] y [redacted], ambos,

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

Código: CEXJXNDBXXX

[redacted]ón, no sólo el activo de su patrimonio en el cual se radicaba la propiedad objeto del presente litigio, sino también el aspecto pasivo, en cual se encontraba la obligación de suscribir el contrato de compraventa prometido, que recae sobre el mismo inmueble de autos. Que, a su turno, don [redacted]ón transmitió, de la misma forma que su madre, este pasivo a su sucesión, conformada por los demandados reconvencionales del presente litigio.

Citó los artículos 1554, 951 y 954, todos del Código Civil, como también lo dispuesto en el título XI del libro III *"Del pago de las deudas hereditarias y testamentarias",* del mismo cuerpo legal, refiriéndose, en especial, al artículo 1354, que señala que las deudas hereditarias se dividen entre los herederos a prorrata de sus cuotas, añadiendo que puede llegar a sostenerse que entre los herederos existe una responsabilidad solidaria pasiva respecto de las deudas hereditarias de los causantes.

Solicitó en mérito de lo expuesto, tener por interpuesta demanda reconvencional en juicio ordinario de mayor cuantía declarativo y que en definitiva, se declare que los demandantes y demandados reconvencionales, en calidad de herederos de algunos de los comparecientes de la promesa de compraventa indicada en este escrito, han radicado en el pasivo de su patrimonio las obligaciones que emanaron del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandada y demandante reconvencional y algunos de los ascendientes de la demandante y demandada reconvencional.

SEPTIMO: ***De la contestación de la demanda reconvencional.*** Que, en el quinto otrosí de la presentación de 16 de marzo de 2022, de folio 15, la parte demandante principal y demandada reconvencional, contestó la demanda reconvencional interpuesta por doña [redacted], solicitando su rechazo.

Funda su rechazo, en que, con fecha 01 de abril de 1996, la demandante reconvencional suscribió un contrato de promesa de compraventa ante el notario don Nelson Lister Nazif, de la comuna de Limache, con doña [redacted]ón [redacted], don [redacted]ón y don [redacted]ón, lo que es inexacto, por cuanto el contrato referido sólo está firmado por doña [redacted], en calidad de promitente compradora y, en calidad de promitentes vendedores, doña [redacted]ón [redacted] y don [redacted]ón, pero no por don [redacted]ón, quien nunca estuvo de acuerdo en la venta y que su nombre fue incluido en la citada promesa sin su conocimiento y ni su consentimiento. De lo anterior, se desprende que dicho contrato de promesa sólo obligaba a doña [redacted]ón [redacted] y a don [redacted]ón pero no a don [redacted]ón ya que, atendido a que no fue parte del mismo, la citada promesa de venta le era inoponible.

Refirió que, al fallecimiento de doña [redacted]ón [redacted], le sucedieron sus hijos [redacted]ón y [redacted]ón. Al fallecimiento de don [redacted]ón, le sucedieron su cónyuge y sus cuatro hijos y que al fallecimiento de don [redacted]ón, le sucedió su cónyuge y su hijo, don [redacted].

Añadió que habiendo fallecido los dos promitentes vendedores, su responsabilidad debe ser perseguida en sus herederos, esto es, en los herederos de doña [redacted]ón [redacted] y don [redacted]

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

Código: CEXJXNDBXXX

[redacted]ón y no en los herederos de don [redacted]ón ya que, atendido que no fue parte del mismo, la citada promesa de venta le era inoponible.

Adujo que el solo hecho que don [redacted] haya sido nieto de doña [redacted]ón [redacted], no lo hace responsable de las obligaciones de ella, ya que existen otros herederos, entre ellos, los de don [redacted]ón y, asimismo, el hecho de que don [redacted] sea sobrino de don [redacted]ón, no lo hace responsable de las obligaciones de éste, por cuanto don [redacted]ón tiene sus propios herederos, distintos a los de su representado.

Enfatizó que a diferencia de lo aseverado por la demandante reconvencional, el hecho que don [redacted] sea hijo de don [redacted]ón, no lo hace responsable, ya que no celebró el contrato de promesa de venta, siéndole inoponible. Asimismo, tampoco el hecho haber sido doña [redacted] cónyuge de don [redacted], por cuanto no celebró el contrato de promesa, por lo que también le es inoponible.

Insistió que don [redacted] no tiene ninguna responsabilidad en los hechos que motivan la demanda reconvencional interpuesta, ya que, por una parte, en su calidad de hijo de [redacted]ón y dado que éste no celebró el contrato de promesa de venta, le inoponible a su padre y, consecuencialmente, a él y, respecto de su calidad de heredero de su abuela, efectivamente lo es, pero en un porcentaje menor.

Luego, opuso la excepción perentoria de prescripción de la acción de cumplimiento de la promesa de compraventa, en contra de doña [redacted] y de don [redacted].

La fundó en que se está frente a un contrato de promesa de venta celebrado entre una promitente compradora y dos promitentes vendedores que no transfiere el dominio del inmueble ni hace dueño al promitente comprador, sino que sólo genera una obligación de hacer, esto es, conforme lo dispone el artículo 1553 del Código Civil, de apremiar, instar, incitar y obligar al deudor para la ejecución del hecho prometido, firmar el contrato prometido en un cierto y determinado plazo o en el evento de una cierta condición o que se le autorice para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor o bien, que se le indemnicen los perjuicios resultantes de la infracción del contrato de promesa, lo que la demandada y demandante reconvencional expresamente reconoce.

Indicó que las partes se encuentran contestes en que se trata de un contrato de promesa de venta entre doña [redacted], en calidad de promitente compradora y, en calidad de promitentes vendedores, doña [redacted]ón [redacted] y don [redacted]ón.

Afirmó que, atendido el no cumplimiento de la obligación de hacer que nacía del contrato, esto es, la de suscribir el contrato prometido, existe un cierto y determinado plazo para hacer exigible dicha obligación, ya que se estima que si no se ejerce la acción dentro de cierto y determinado lapso de tiempo, el acreedor no podrá exigir su cumplimiento posteriormente.

Citó el Título XLII del Libro IV, párrafo 3° del Código Civil, que reglamenta la prescripción como medio de extinguir las acciones judiciales; aludió a los fundamentos de la misma invocados por la doctrina y al

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

Código: CEXJXNDBXXX

artículo 2492 del mismo Código, que la define. Que, en relación a los requisitos para la procedencia de la prescripción extintiva, tanto la doctrina como la jurisprudencia, exigen: a) Que la acción sea prescriptible; b) Que la prescripción sea alegada; c) Que la prescripción no se haya interrumpido; d) Que la prescripción no esté suspendida; y e) Que transcurra el tiempo fijado por la ley.

Analizó el contenido de cada uno de los requisitos y, finalmente, sobre el quinto requisito, esto es, que transcurra el tiempo fijado por la ley, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2514 inciso 2º del Código Civil, expresó que la naturaleza ordinaria de la acción que tiene por objeto apremiar al deudor para la ejecución del hecho prometido o que se le autorice para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor o que se le indemnicen los perjuicios resultantes de la infracción del contrato de promesa y de acuerdo a lo establecido en el artículo 2515 del Código Civil, el plazo es de cinco años y el transcurso se este plazo no se ha interrumpido ni se encuentra suspendido.

Citó a continuación los artículos 2509, 2514 y 2515 del mismo cuerpo legal y manifestó que la demanda reconvencional impetrada en autos por la demandada principal, está irremediablemente contagiada con el virus de la prescripción.

Posteriormente, en subsidio de la excepción de prescripción, opuso la excepción perentoria de falta de cumplimiento de la promesa de venta de los requisitos legales para exigir su cumplimiento.

Indicó que el contrato de promesa de venta celebrado en el año 1996 sólo fue suscrito por doña [redacted], en calidad de promitente compradora y, en calidad de promitentes vendedores, doña [redacted]ón [redacted] y don [redacted]ón, no siendo firmado ni consentido por don [redacted]ón.

Afirmó que de acuerdo a establecido en el artículo 1554 del Código Civil, la promesa de venta sólo produce obligación cuando conste por escrito, sea de aquellos que la ley no declara ineficaces, que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato y finalmente que en la promesa se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Expresó que, el primero de los requisitos respecto de sus representados, no se cumple, ya que no concurrieron a la firma de la citada promesa de venta. En cuanto al último de ellos, el contrato de promesa de venta materia de autos no fue firmado ni consentido por don [redacted]ón. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1554 del Código Civil, si se está en presencia de una promesa de celebrar una compraventa de un inmueble, debe manifestarse expresamente en la promesa quiénes serán las partes en el futuro contrato, cuál será el predio, qué deslindes tiene, cuál será el precio, cómo se pagará, etc., razón por la cual no se cumple en este caso con el último requisito, ya que en la promesa no aparecen todos y cada uno de los dueños de la propiedad, faltando el consentimiento de uno de los dueños, don [redacted]ón, por lo cual, en definitiva, no existe tal promesa. A lo más, se podría considerar que se trata de una promesa de cesión de derechos entre doña [redacted], doña [redacted]ón [redacted] y don [redacted]ón, faltando el requisito básico relativo al mutuo acuerdo,

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

Código: CEXJXNDBXXX

no pudiendo estimarse que existe un consentimiento tácito de una de las partes.

Posteriormente, de forma subsidiaria a la excepción previa, opuso la excepción perentoria de falta de legitimación pasiva en la demanda reconvencional respecto de doña [redacted], en calidad de heredera y de don [redacted], en calidad de heredero.

Expresó que no habiendo firmado ni consentido el contrato de promesa don [redacted]ón, carecen de legitimación pasiva para ser demandados reconvencionalmente, tanto doña [redacted] de Las [redacted] como don [redacted], ya que han sido demandados en su calidad de herederos y/o continuadores legales de don [redacted]ón.

Refirió que el solo hecho de que don [redacted] haya sido nieto de doña [redacted]ón [redacted] no lo hace responsable de las obligaciones de ella, ya que existen otros herederos, entre ellos, los de [redacted]ón. Igualmente, el hecho ser don [redacted] sobrino de don [redacted]ón, tampoco lo hace responsable de las obligaciones de éste, ya que don [redacted]ón tiene sus propios herederos, distintos a los de su representado. Asimismo, el que don [redacted] sea hijo de don [redacted]ón, no lo hace responsable, ya que éste último no celebró el contrato de promesa de venta, siéndole inoponible. De igual manera, el hecho de que doña [redacted] fuere cónyuge de don [redacted]ón, tampoco la hace responsable, por cuanto éste no celebro el contrato de promesa de venta, siéndole también inoponible.

Agregó que, sólo en la parte que, tanto doña [redacted], como, asimismo, don [redacted], heredaron los derechos que le correspondían a don [redacted]ón en la sucesión de doña [redacted]ón [redacted], quien, a su vez, dejó como herederos a don [redacted]ón y don [redacted]ón, serían legítimamente pasivos en calidad de demandados, pero sólo en la proporción de derechos que heredaron de don [redacted]ón, quien, a su vez, los heredó de su madre, doña [redacted]ón [redacted], pero no respecto de don [redacted]ón, quien era casado y tenía hijos, con lo cual los legitimados pasivamente a su respecto son sus herederos, quienes no han sido debidamente emplazados.

Posteriormente, alegó la inoponibilidad de la promesa de venta en contra de don [redacted]. Reiteró que la supuesta promesa de venta no cumple, respecto de su representado, directamente con los requisitos legales establecidos en el artículo 1554 del Código Civil, a saber, que conste por escrito ya que, don [redacted]ón no concurrió a la firma de dicho contrato, razón por la cual, a su respecto, dicha promesa no consta por escrito, por lo cual le es inoponible, al igual que a su único hijo y su a representado, don [redacted].

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

Código: CEXJXNDBXXX

Finalmente, solicitó tener por contestada la demanda reconvencional impetrada por doña [redacted] en contra de sus representados y, en definitiva, negarle lugar, con costas.

OCTAVO: ***De la réplica de la demanda reconvencional.*** Que, en la presentación de 07 de junio de 2022, a folio 27, la parte demandada principal y demandante reconvencional evacuó la réplica de la demanda reconvencional, señalando que da por reproducidos todos los argumentos expuestos en la demanda reconvencional.

Adujo que respecto de la supuesta falta de fundamento planteada en la contestación de la demanda reconvencional, lo más relevante de esta supuesta falta de fundamento acerca de la pretensión de hacer radicar en el patrimonio de los demandados reconvencionales las obligaciones o, al menos parte de ellas, que nacieron del contrato de promesa de compraventa celebrado por algunos de los ascendientes de los demandados reconvencionales y la demandante reconvencional, es que el actor señala en la página 11 del escrito de contestación de la demanda reconvencional que *"...y respecto de su calidad de heredero de su abuela, efectivamente, lo es, pero en un porcentaje menor",* preguntándose qué implica esta calidad de heredero, aunque sea en un porcentaje menor y qué obligaciones nacidas del contrato de promesa de compraventa fueron transmitidas al actor y a su madre, por cuanto se radicaron sucesivamente en los patrimonios de los demandados reconvencionales, lo que, respecto de don [redacted], queda reconocido por la contraria, coincidiendo en ese aspecto con su parte, de manera tal que queda por dilucidar, no si don [redacted] debe responder sino que en cuánto debe responder, según se determine su cuota de participación como heredero en la obligación que le transmitió su padre que, a su turno, le transmitió su abuela paterna, derivado del contrato de promesa de compraventa que efectivamente suscribió dicha persona y en función del cual los firmantes de dicho contrato recibieron el pago acordado para la compraventa prometida.

Afirmó que, no aparecen argumentos plausibles para seguir repeliendo la evidente situación jurídica de los demandados reconvencionales, esto es, que se ha radicado en su patrimonio, al menos, parte de las obligaciones que se derivaron del contrato de promesa de compraventa.

Añadió respecto de la excepción perentoria de prescripción de la acción de cumplimiento, que ésta deberá ser rechazada de plano, por cuanto dicha cuestión no es parte del debate de este litigio por cuestiones sustantivas y por cuestiones procesales. Desde el punto de vista sustantivo, se está confundiendo la acción declarativa de que se ha radicado efectivamente en el patrimonio de los demandados reconvencionales, al menos, parte de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, siendo dicha cuestión debatida en autos, en razón de que los demandados reconvencionales no suscribieron directamente dicho contrato, y sometida a la decisión del tribunal, con la acción de cumplimiento a la que daría lugar dicha declaración de acogerse. Mientras que, desde el punto de vista procesal, la acción de cumplimiento de una obligación de hacer derivada de un contrato de promesa de compraventa se ventila en un procedimiento incompatible con un juicio declarativo, por lo que, además de las consideraciones sustantivas ya señaladas, es que se le solicita al tribunal la declaración de que se ha radicado en el patrimonio de los demandados reconvencionales, al menos, parte de las obligaciones que emanaron del

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

Código: CEXJXNDBXXX

contrato de promesa de compraventa y que no se está en presencia de un juicio de cumplimiento de la promesa de venta, de tal manera que la prescripción de la acción para exigir el cumplimiento de dicha promesa no tiene cabida alguna en este debate declarativo, no de cumplimiento o ejecutivo. Siendo así, solo cabe solicitar el rechazo de esta excepción, con costas.

Expuso que, en cuanto a las consideraciones de cumplimiento de los requisitos legales para exigir el cumplimiento de la promesa de compraventa, el contrato cumple los requisitos legales, los que no son necesariamente idénticos a los requisitos para exigir el cumplimiento como hace coincidir erróneamente la contraria, al señalar en el punto 9 de dicha excepción que *"...,a lo más, podríamos considerar que nos encontraríamos en presencia de una promesa de cesión de derechos..."*, reconociendo que la falta de uno de los comparecientes no hace que falte un requisito legal para la existencia del contrato, por lo que no puede pretender que, cumpliendo los requisitos para que el contrato nazca a la vida del derecho, éste no produzca efecto alguno. El contrato sí produjo efectos, que fueron los derechos y obligaciones que nacieron para las partes y que sólo cumplió su representada y no los otros comparecientes a dicho contrato.

Respecto de la excepción de la falta de legitimación pasiva, refirió que la demandada reconvencional, otra vez, coincide con su parte en el punto 9 al indicar que *"...serían legítimamente pasivos en calidad de demandados, pero sólo en la proporción de derechos que heredaron..."*, cuestión que ubica a los demandados en calidad de herederos de don [redacted]ón y éste, a su vez, de [redacted]ón [redacted]. Distinto es determinar en qué proporción responden en calidad de herederos, cuota que deberá ser determinada por el tribunal, por todo lo cual sólo cabe rechazar la excepción de la contraria excepto en aquella parte en que se allana a algunas de las pretensiones sostenidas por su parte, al considerar que los demandados reconvencionales sí son legitimados pasivos en esta demanda reconvencional.

En cuanto a la inoponibilidad de la promesa de compraventa a don [redacted]ón, señaló que el debate sustantivo de este juicio declarativo, no de cumplimiento de la promesa de compraventa, dice relación con la pretensión de su parte consistente en que se declare que se han radicado en los pasivos de los patrimonios de los demandados reconvencionales, al menos, parte de las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa ya señalado, lo anterior, por cuanto los demandados reconvencionales no firmaron el mencionado contrato, de tal manera que es procedente que el Tribunal determine en qué porcentaje responden, en calidad de herederos de los comparecientes a la promesa de compraventa. Así las cosas, la alegación de inoponibilidad no resulta pertinente en los términos señalados por la contraparte.

Solicitó, en mérito de lo expuesto y las normas pertinentes, tener por evacuado el trámite de réplica de la demanda reconvencional y, en definitiva, rechazar la defensa central y las excepciones opuestas.

NOVENO: ***De la dúplica de la demanda reconvencional***. Que, en la presentación de 15 de junio de 2022, a folio 97, la parte demandada reconvencional evacuó la dúplica de la demanda reconvencional.

Sostuvo que respecto de la falta de fundamentos de la demanda que tiene por objeto radicar en el patrimonio de sus representados las

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

Código: CEXJXNDBXXX

obligaciones que emanaron del contrato de promesa de compraventa, que la demandante reconvencional, al referirse en su escrito de réplica a la demanda reconvencional, que lo único relevante en relación a ese párrafo es que el actor en la página 11 del escrito de contestación de la demanda reconvencional señala reconocer que en su calidad de heredero de la abuela, es responsable de las obligaciones transmisibles que nacieron del contrato de promesa. Sostuvo que de dicha conclusión, hay que tener presente que las obligaciones que pretende se radiquen en el patrimonio de sus representados, datan de hace más de 25 años, por lo que se encuentran total y absolutamente extinguidas por el transcurso del tiempo, al tenor de lo dispuesto en el Título XLII del Libro IV, párrafo 3° del Código Civil.

Sobre la excepción perentoria de prescripción de la acción de cumplimiento de la promesa de venta en contra de doña [redacted] de Las [redacted] y don [redacted], expuso que el tema se encuentra zanjado y contestes las partes, en orden a que la obligación de hacer emanada del supuesto contrato de promesa, por existir un cierto y determinado plazo para hacer exigible dicha obligación, se encuentra irremediablemente contagiada con el virus de la prescripción.

En cuanto a la excepción perentoria de falta de cumplimiento de la promesa de venta de los requisitos legales para exigir su cumplimiento, alegó que se debe tener presente que, para estar ante una verdadera y real promesa de venta y no sólo ante una promesa de cesión de derechos, es necesario que todos los dueños concurran a su firma ya que, de lo contrario, solo se estaría en presencia de una promesa efectuada por algunos y no la totalidad de los dueños, lo que únicamente podría generar una cesión de derechos y no la venta de la totalidad de la propiedad. En el caso de autos, aunque el título del documento sea promesa de venta, si en definitiva, por no haber sido firmada por todos los dueños, no va a poder transferir la totalidad de la propiedad, no se estaría ante una venta, sino que sólo ante una cesión de derechos hereditarios.

Reiteró que el primero de los requisitos exigidos respecto de sus representados, no se cumple, ya que don [redacted]ón y en consecuencia, su representados, no concurrieron a la firma de la citada promesa de venta y que además, el último de los requisitos, esto es, que se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban tampoco se cumple, por cuanto, por no haber sido firmado por todos los dueños, nunca generaría la transferencia de la propiedad a la promitente compradora, a lo más, le permitiría inscribir la cesión de los derechos hereditarios de doña [redacted]ón [redacted] y don [redacted]ón, faltando el requisito básico para la venta, cual era la concurrencia de don [redacted]ón, razón por la cual irremediablemente siempre faltaría la tradición de la cosa o el cumplimiento de las solemnidades legales para que sea perfecto, lo cual en definitiva nunca se alcanzaría mientras subsistiera la falta de comparecencia de Don [redacted]ón.

En cuanto a la excepción perentoria de falta de legitimación pasiva en la demanda reconvencional respecto de doña [redacted] en calidad de heredera y de don [redacted], en calidad de heredero, expuso el tema está zanjado y no contradicho por la parte demandada principal y demandante

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

Código: CEXJXNDBXXX

reconvencional, en cuanto a que el contrato de promesa de venta sólo fue suscrito por doña [redacted], en calidad de promitente compradora y en calidad de promitentes vendedores, doña [redacted]ón [redacted] y don [redacted]ón, no siendo firmado ni consentido por don [redacted]ón. De ello se desprende que sus representados carecen de legitimación pasiva para ser demandados reconvencionalmente, ya que estos son herederos de quien no firmó el contrato y tampoco son herederos de don [redacted]ón, quien tiene sus propios herederos.

Sobre lo aseverado por la parte demandada principal y demandante reconvencional, en orden a que coincide con lo señalado por su parte, en orden a que *"serian legítimamente pasivos en calidad de demandados, pero solo en la proporción de derechos que heredaron",* afirmó que se debe tener presente que se ha usado la expresión *"serían"* y no *"son",* ya que es condicional y debiendo tenerse en cuenta, que esta excepción, tal y como consta en su encabezado, es en subsidio de todas las excepciones anteriormente interpuestas en la contestación.

Respecto a la inoponibilidad de la promesa de venta en contra de don [redacted], reiteró que dicho contrato no cumple, respecto de su representado, directamente con los requisitos legales establecidos en el artículo 1554 del Código Civil, esto es, que conste por escrito, por cuanto don [redacted]ón no concurrió a la firma del mismo y, en consecuencia, le es inoponible, al igual que a su único hijo don [redacted].

DÉCIMO: ***De la audiencia de conciliación.*** Que, con fecha 01 de agosto de 2022, a folio 32, se llevó a efecto la audiencia de conciliación decretada en autos, con la asistencia de la parte demandante y en rebeldía de la parte demandada, por lo que se tuvo por frustrada.

UNDECIMO: ***De la resolución que recibió la causa a prueba.*** Con fecha 09 de agosto de 2022, a folio 35, se recibió la causa a prueba por el término legal, la que fue confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso, con fecha 20 de septiembre de 2023, según consta a folio 67, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1. Efectividad de ser los demandantes dueños del inmueble ubicado en la comuna de Olmué, El [redacted], denominado [redacted], inscrita a fojas 748 vuelta número 469 del Registro de Propiedad del año 2021, del Conservador de Bienes Raíces de Limache. Títulos y antecedentes que lo acreditarían.

2. Efectividad que la demandada doña [redacted] es poseedora del inmueble señalado en el numeral precedente. Hechos y circunstancias que darían cuenta de ello.

3. Existencia de título por parte de la demandada, que la habilita para ocupar el inmueble señalado en el numeral 1.

4. Efectividad que los demandados reconvencionales han radicado en su patrimonio las obligaciones que emanan del contrato de promesa de compraventa respecto del bien individualizado en el numeral 1. Antecedentes que darían cuenta de ello.

5. Efectividad de encontrarse prescrita la acción para solicitar el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, respecto del inmueble individualizado en el numeral 1.

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

Código: CEXJXNDBXXX

6. Efectividad de haberse cumplido los requisitos legales para exigir el cumplimiento de la promesa de compraventa, respecto del inmueble individualizado en el numeral 1.

7. Efectividad de carecer la demandada reconvencional de legitimación pasiva. Antecedentes que darían cuenta de ello.

8. Efectividad de ser inoponible al demandado don [redacted] el contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble individualizado en el numeral 1.

DUODÉCIMO: ***De la prueba rendida por la parte demandante***. Que, para acreditar los fundamentos de su pretensión, la demandante principal rindió la siguiente prueba:

I. Prueba instrumental:

1. Inscripción de dominio de la propiedad ubicada en la comuna de Olmué, El [redacted], denominado [redacted] inscrita a nombre de los mandantes a fojas 748 vuelta número 469 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Limache correspondiente al año 2021, a folio 1.

2. Copia escritura pública de fecha 04 de abril de 2013 otorgada ente el notario público don Nelson Lister Nazif, [redacted], que da cuenta de la compra de los derechos que le correspondían a don [redacted], en la propiedad materia de autos, a folio 1.

II. Oficios:

1. Se recepcionó Oficio ORD. N° 247, de 07 de abril de 2022, del Servicio de Registro Civil e Identificación, informando sobre quiénes serían los herederos de don [redacted]ón. Al efecto, informa que, realizadas las búsquedas pertinentes en su base de datos automatizada, constata que no se registra Posesión Efectiva por la persona indicada, por lo que no es posible dar respuesta a la consulta, por cuanto, la calidad de heredero de una persona, en relación con el sujeto consultado, sólo puede ser determinada por una Resolución Judicial o por Resolución Exenta de un Director Regional de ese Servicio, dentro de un procedimiento de petición de Posesión Efectiva, tramitado de conformidad a las normas establecidas en la Ley N° 19.903 y las contenidas en el Título VIII del Libro IV del Código de Procedimiento Civil, ello, desde el 12 abril de 2004 en adelante, folio 20.

DECIMO TERCERO: ***De la prueba rendida por la parte demandada***. Que, la demandada principal con la finalidad de desvirtuar la pretensión del actor, rindió las siguientes probanzas:

I. Instrumental:

1. Contrato de promesa de compraventa celebrada el 1 de abril del año 1996 entre doña [redacted]ón [redacted], don [redacted]ón, don [redacted]ón y doña [redacted], folio 53.

II. Causa a la vista:

1. Rol C-1426-2013, caratulada [redacted], sobre precario, seguida ante este tribunal, cuyas piezas han sido agregadas a la causa, según consta a folio 22.

DECIMO CUARTO: ***De la acción reivindicatoria***. Que la acción entablada está contemplada en el artículo 889 del Código Civil, siendo la reivindicación o acción de dominio, que es aquella que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela. Conforme a dicha definición, los requisitos de

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

Código: CEXJXNDBXXX

la acción son los siguientes: a) Que el reivindicante sea dueño de la cosa que pretende reivindicar; b) que se trate de una cosa susceptible de ser reivindicada, esto es, que la cosa debe ser singular y c) que el demandante esté privado o destituido de la posesión, debiendo dirigirse la acción en contra del actual poseedor.

Que, corresponde analizar si con la prueba rendida en autos, se configuran los presupuestos de la acción.

En cuanto al primer requisito de la acción, esto es, que quien deduce la acción reivindicatoria sea dueño de la cosa que reivindica, correspondía a los actores probar el dominio que alegan.

En la especie, con la copia de inscripción de fojas 748 Vuelta número 469 del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Limache, acompañada en folio 1, en el que aparecen como propietarios vigente los demandantes, se encuentra acreditado que la sucesión de don [redacted]ón, compuesta por su cónyuge, doña [redacted] y por su hijo, don [redacted], quienes son los demandantes de autos, es dueña de derechos en la propiedad raíz ubicada en la comuna de Olmué, El [redacted], denominado [redacted], que deslinda: Norte, con propiedad de don [redacted] Guzmán; Sur, [redacted]; Oriente, con propiedad de don [redacted] y Poniente, con Propiedad de don [redacted].

Que, con dicho instrumento público, legalmente acompañado y no objetado, se acredita la posesión inscrita de los actores sobre el inmueble que reivindican y, conforme con lo dispuesto en los artículos 588, 700, 703 y 724 del Código Civil, el poseedor debe reputarse dueño, presunción que no ha sido desvirtuada en estos autos, de modo que se tendrá por cumplido el primer requisito de la acción reivindicatoria.

Que, con relación al segundo requisito de la acción, esto es, que la cosa reivindicada sea singular, la Corte Suprema ha fallado reiteradamente que es un presupuesto esencial para que la acción reivindicatoria pueda prosperar, que el bien debe estar especificado de un modo tal que no exista duda acerca de su individualidad, en términos que no sólo haga posible que la discusión se circunscriba a una cosa concreta y conocida, sino que, además, permita la adecuada ejecución de un eventual fallo favorable a las pretensiones de los demandantes. Así, se ha resuelto por la Excma. Corte Suprema en causas Rol Nº2.280- 2001; Rol Nº4.718-2003; Rol N°1992-2005 y Rol Nº2.617-2005.

Que, en el presente caso, dicho presupuesto se cumple al señalar en la demanda la ubicación de la propiedad, sus deslindes y sus datos registrales, no existiendo controversia respecto de la identidad del inmueble materia de autos, motivo por el cual este requisito también se ha cumplido.

Que, en cuanto al tercer presupuesto de la acción, siendo éste que quien la interponga esté privado o destituido de la posesión, debiendo dirigir la acción en contra del actual poseedor, al respecto, se tendrá presente que la demandada niega ser poseedora del inmueble que se reivindica. Respecto de la tenencia del inmueble, alegó que ocupa legítimamente la propiedad en virtud de haberse declarado así en sentencia ejecutoriada dictada por este tribunal, en causa sobre precario, rol C-1426-2013, confirmada por la Iltma Corte de Apelaciones de Valparaíso, proceso en que el demandante, don [redacted]ón, era cónyuge y padre, respectivamente,

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

Código: CEXJXNDBXXX

de doña [redacted] y don [redacted], actores de la presente causa y la demandada era doña [redacted]. Que esta demanda, en definitiva, fue rechazada en virtud de la existencia de un contrato de promesa de compraventa celebrado en 1996 entre doña [redacted]ón [redacted], don [redacted]ón y don [redacted]ón, todos quienes a la fecha eran dueños del inmueble materia de autos, como promitentes vendedores y doña [redacted], como promitente compradora.

Al respecto, se tendrá en consideración que, conforme a lo dispuesto en el artículo 724 del Código Civil, tratándose de bienes raíces, si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella, sino por este medio.

En este mismo sentido, el artículo 728 del referido cuerpo legal, dispone que, para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción o por decreto judicial y mientras subsista la inscripción, el que se apodera la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente.

Que, en conformidad a lo establecido y a las normas citadas, se advierte que los demandantes son poseedores inscritos del inmueble de autos, por lo que se descarta la posible calidad de poseedora de la demandada.

Que, sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que la jurisprudencia y doctrina han aceptado que se encuentra también legitimado para ejercer la acción reivindicatoria el dueño del inmueble que, no obstante, no haberse cancelado su inscripción, no se halla en posesión material de éste. En efecto, se ha establecido que, no obstante tener posesión inscrita, al privarse al dueño de la tenencia se lo ha despojado de una parte integrante de la posesión, su fase material y por lo tanto, procede ejercer la acción reivindicatoria. Que así se ha resuelto por la Excma. Corte Suprema en causa [redacted], estableciendo que *"La conclusión anterior, que esta Corte Suprema estima jurídicamente acertada se ve reforzada por la norma que contempla el artículo 915 del Código Civil, de acuerdo a la cual las reglas del Título "De la Reivindicación" se aplican contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor. En otras palabras, si la ley confiere la acción de dominio al poseedor inscrito para que la ejerza contra el que detenta materialmente el bien raíz aún sin ánimo de dueño, con mayor razón ha de concedérsela contra aquél que se pretende propietario del mismo."*

Que en este caso, no existe controversia sobre el hecho que, con fecha 01 de abril de 1996 la demandada de autos suscribió contrato de promesa compraventa con doña [redacted]ón [redacted] y don [redacted]ón, siendo el demandante, don [redacted], nieto de doña [redacted]ón [redacted], sobrino de don [redacted]ón e hijo de don [redacted]ón, fallecido el 05 de marzo de 2019, este último, quien aparece en dicho contrato como uno de los promitentes vendedores, pero cuya firma no consta en él.

Tampoco ha sido controvertido el hecho que no se produjo el cumplimiento del contrato prometido, que la demandada obtuvo la

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

Código: CEXJXNDBXXX

ocupación del inmueble de la demandante en virtud del referido contrato de promesa de compraventa y que a la fecha la demandada mantiene la ocupación de dicha propiedad.

Que, en consecuencia, habiéndose acreditado la concurrencia de los presupuestos de procedencia previstos en el artículo 889 del Código Civil, y autorizando el artículo 915 del Código Civil a reclamar su devolución a aquél que detenta la tenencia material del mismo sin un título que conduzca a obtener el dominio, se acogerá la demanda de acción reivindicatoria, en la forma que se expresará en lo resolutivo.

DECIMO QUINTO: ***De la indemnización.*** Que, en atención a lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, se declara que la eventual indemnización de perjuicios o deterioros que pudiera haber sufrido la cosa reivindicada, por hecho o culpa de la demandada, queda reservada para ser discutida en la etapa del cumplimiento del fallo.

DECIMO SEXTO: ***De los frutos.*** Que, del mismo modo, en virtud de lo prescrito en el artículo 173 del Código de Procedimiento, se hará lugar a los frutos referidos en el petitorio de la demanda, debiendo discutirse la especie y montos de los mismos, en la etapa de ejecución del fallo.

DECIMO SEPTIMO: ***De la demanda reconvencional.*** Que en la demanda reconvencional se ha solicitado se declare que los demandados reconvencionales, en calidad de herederos de algunos de los promitentes vendedores en la promesa de compraventa del inmueble materia de autos, han radicado en el pasivo de su patrimonio las obligaciones que emanaron de dicho contrato. Se fundó en que el 01 de abril de 1996 se celebró un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble que se reivindica en esta causa, compareciendo doña [redacted]ón [redacted] y don [redacted]ón, como promitentes vendedores y doña [redacted], como promitente compradora, no habiéndose celebrado el contrato prometido. Alegó la demandante reconvencional que doña [redacted]ón [redacted] transmitió por sucesión por causa de muerte a sus herederos, sus hijos [redacted] y [redacted], ambos de apellidos [redacted]ón, no sólo el activo de su patrimonio en el cual se radicaba la propiedad objeto del presente litigio, sino que también el aspecto pasivo, en cual se encuentra la obligación de suscribir el contrato de compraventa prometido, que recae sobre el inmueble de autos. Así mismo, don [redacted]ón, transmitió, también por sucesión por causa de muerte, este pasivo a su sucesión, conformada por los demandados reconvencionales de esta causa.

Que los demandados reconvencionales contestaron la demanda reconvencional solicitando su rechazo, alegando, en primer lugar, la falta de fundamentos de la demanda reconvencional, fundados en que dicho contrato de promesa de compraventa no fue suscrito por don [redacted]ón, siéndole inoponible.

En segundo lugar, alegaron como excepción perentoria, la prescripción de la acción de cumplimiento del contrato de promesa de venta en contra de los demandados reconvencionales, por haber transcurrido el plazo de cinco años para ejercerla, conforme lo dispuesto en el artículo 2515 del Código Civil.

En tercer lugar, en subsidio de la excepción de prescripción, alegaron la falta de requisitos legales de la promesa de compraventa, para exigir su cumplimiento, fundados en que don [redacted]ón,

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

Código: CEXJXNDBXXX

causante de los demandantes principales y cuyo nombre aparece en dicho contrato, no habría consentido ni firmado dicha promesa de compraventa, por lo que la misma le fue inoponible al causante y, consecuencialmente, a los demandados reconvencionales.

A su turno, en cuarto lugar, en subsidio de las alegaciones anteriores, invocaron la falta de legitimación pasiva de los demandados reconvencionales para ser emplazados en la demanda reconvencional, fundados en las mismas razones esgrimidas precedentemente y en que los comparecientes en dicha promesa de compraventa tendrían también otros herederos.

Finalmente, en quinto lugar, en subsidio de los argumentos que anteceden, se alegó la inoponibilidad de la promesa de compraventa respecto del demandado reconvencional don [redacted], en virtud de los fundamentos ya expuestos.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que para emitir pronunciamiento sobre dicha acción, se ha tenido a la vista la causa Rol C-1429-2013, tramitada ante este tribunal. En dicha causa, don [redacted]ón dedujo demanda de precario en contra de doña [redacted], respecto del mismo inmueble que en estos autos se pretende reivindicar.

Por sentencia definitiva de 09 de junio de 2014, la demanda fue rechazada, en virtud de existir título para la ocupación del inmueble por parte de la demanda, consistente en la entrega voluntaria de la propiedad a ésta, en razón de haberse celebrado un contrato de promesa de compraventa por los antecesores de parte de los derechos del demandante.

Que, para determinar si los efectos de dicho contrato de promesa se han radicado en el patrimonio de los herederos de quienes concurrieron a firmarla, correspondía a la parte demandante reconvencional, en primer lugar, acreditar quiénes tienen la calidad de herederos de los promitentes vendedores del referido contrato de promesa, como así mismo, cuáles son las obligaciones que dicho contrato habría generado y si éstas se habrían cumplido. En relación al primer punto, se advierte que éste no es el procedimiento idóneo para determinar la calidad de heredero de una persona, por cuanto dicha acción debe ejercerse en un procedimiento de solicitud de Posesión Efectiva, tramitado de conformidad a las normas establecidas en la Ley N° 19.903 y las contenidas en el Título VIII del Libro IV del Código de Procedimiento Civil, antecedentes de los cuales no existe constancia en autos.

Que, a mayor abundamiento, tampoco consta si las partes, una de ellas o todas, han cumplido con las obligaciones que contrajeron al suscribir dicho contrato de promesa de compraventa, antecedentes del todo necesarios para determinar cuáles son los efectos, esto es, derechos y obligaciones, que se habrían transmitido desde el patrimonio de los antecesores de los demandados reconvencionales a éstos. En efecto, no ha sido controvertido el hecho que el contrato de promesa de compraventa no se ha celebrado, pero no ha rendido prueba sobre los motivos que impidieron su firma, por lo que, no existiendo claridad sobre los derechos y obligaciones que hayan surgido del contrato y de aquéllas que se encuentren pendientes de cumplimiento, no es posible declarar cuáles pudiesen haberse transmitido desde el patrimonio de los promitentes vendedores a los demandados reconvencionales.

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

Código: CEXJXNDBXXX

Por estas consideraciones, no se dará lugar a la demanda reconvencional.

VIGÉSIMO NOVENO: Que atendido lo resuelto en los considerandos precedentes, tampoco se dará lugar a las demandas subsidiarias interpuestas por la parte demandante.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 582, 700 y siguientes, 889, 890, 893, 895, 904, 906, 907, 913, 915, 1698, 1700, 1706, 1713 y siguientes del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 173, 254 y siguientes y 342, 346 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que **se acoge** la acción reivindicatoria deducida en lo principal de folio 1 y, en consecuencia, **se condena** a la demandada doña [redacted] Van [redacted] a restituir a los demandantes don [redacted] y doña [redacted], el inmueble singularizado en la demanda, dentro de décimo quinto día contado desde que el presente fallo quede ejecutoriado, libre de todo ocupante.

II.- Que la demandada deberá restituir los frutos naturales y civiles de la cosa reivindicada, conforme a las reglas de las prestaciones mutuas, quedando reservada para la etapa de ejecución del fallo su determinación, conforme al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

III.- Que se declara que la eventual indemnización por daños o deterioros de la cosa reivindicada queda reservada para ser discutidas en la etapa de cumplimiento del fallo.

IV.- Que habiéndose acogido la acción principal, se omitirá pronunciamiento respecto de las demandas subsidiarias contempladas en el artículo 915 del Código Civil y de acción publiciana, interpuestas en el primer y segundo otrosí de folio 1, respectivamente.

V.- Que **se rechaza** la demanda reconvencional interpuesta por doña [redacted] en contra de don [redacted] y de doña [redacted], en el primer otrosí de la presentación de folio 13.

VI.- Que **no se condena** en costas a la demandada por estimarse que tuvo motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívense los autos en su oportunidad.

Dictada por doña [redacted], Juez Titular del Juzgado de Letras de Limache.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Limache, treinta y uno de Mayo de dos mil veinticuatro.

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

Código: CEXJXNDBXXX

KATHERINE ANDREA MARILAF VALENCIA
Juez
PJUD
Treinta y uno de mayo de dos mil veinticuatro
22:16 UTC-4

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

Código: CEXJXNDBXXX