

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1° Juzgado de Letras de Punta Arenas
CAUSA ROL : C-2078-2020
CARATULADO : CHODIL/CHODIL

Punta Arenas, ocho de abril de dos mil veintidós.

VISTOS.

Con fecha, **23 de noviembre de 2020**, FERNANDO PICHUN BRADACIC, abogado, cédula de identidad N°16.652.599-3 en representación convencional de doña **ANA MARIA CHODIL IVANOVIC**, cédula de identidad N°11.358.908-6 empleada, ambos domiciliados para estos efectos en calle O'Higgins 934 de esta ciudad, **e interpuso demanda en juicio ordinario de mayor cuantía sobre acción reivindicatoria de dominio y en subsidio dedujo acción reivindicatoria del artículo 915 del Código Civil** en contra de doña **AMELIA MARGARITA CHODIL AMPUERO**, cédula de identidad N° 22.378.274-4, chilena, estudiante y de don **FERNANDO ÁNGEL JEREMÍAS CHODIL AMPUERO** cédula de identidad N°21.600.432-9, chileno, estudiante, estos últimos representados legalmente por su madre doña **CARMEN ALICIA AMPUERO OJEDA**, cédula de identidad N° 13.740.712-4, chilena, ignora profesión, todos domiciliados en calle Rafael Sotomayor 391 de la ciudad de Punta Arenas, según los antecedentes de hecho y derecho que expone.

Señaló que, tal como consta de los documentos que acompaña, su mandante es dueña de un inmueble ubicado en esta ciudad en Pasaje Sotomayor 391 que corresponde al SITIO NÚMERO UNO de la Manzana Ñ de la Población Cvitanic, cuyos deslindes y dimensiones constan del plano que se encuentra archivado al final del Registro de Propiedad del año 1988 con el número 90 y son los siguientes: NORTE, en veintiún metros con sitio dos, SUR, en veinte coma veinte metros con Pasaje Sotomayor, ESTE, en seis coma cincuenta metros con Costanera Norte del Río de las Minas y OESTE, en siete coma treinta metros con Pasaje Manuel Baquedano. Adquirió el dominio por compra que el hizo a don Roberto Chodil Tecas según consta de escritura pública otorgada en esta ciudad con fecha 12 de agosto de 2015, ante el Notario Interino don Ulises Morales



Ríos. El título de dominio a su favor rola inscrito a fojas 2056 N°3432 del Registro de Propiedad del año 2015 Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

Agrega que su representada por escritura pública otorgada en la Notaría de don Ulises Morales Ríos, con fecha 12 de agosto de 2015 constituyó en favor de don Roberto Chodil Tecas un usufructo vitalicio sobre el inmueble de su dominio, haciendo presente que su representada no vive en el inmueble de su propiedad precisamente porque el Sr. Roberto Chodil Tecas viviría en el inmueble.

Indica que, sin embargo, doña Ana María Chodil Ivanovic en causa RIT C-301-2019 del Juzgado de Familia de esta ciudad fue notificada de una demanda en su contra de acción pauliana o revocatoria por la cual se solicitaba anular el contrato de compraventa del inmueble dado que supuestamente se había concertado con don Roberto Chodil Tecas para efectuar el traspaso del dominio del inmueble y burlar los derechos alimenticios de los hijos del mismo, sin embargo esta acción fue rechazada por sentencia de fecha 9 de Septiembre de 2020 la que se encuentra firme y ejecutoriada.

Añade que mediante esta acción iniciada en la causa antes mencionada su representada tomó conocimiento que don Roberto Chodil Tecas con fecha 19 de octubre de 2015 constituyó un usufructo sobre esta propiedad a título de alimentos en favor de sus hijos menores que viven actualmente en la propiedad, sin embargo, este usufructo jamás tuvo validez alguna, pues este inmueble fue transferido en fecha anterior a la de constitución de este usufructo, por lo tanto, concluye que demandados se encuentran en posesión material del inmueble de propiedad de su representada.

En cuanto al derecho, afirma que la acción reivindicatoria se encuentra definida por nuestro legislador en el artículo 889 que señala que "la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela"

Así las cosas, indica que son presupuesto de esta acción real:



- a) Que el actor tenga derecho de propiedad de la cosa que reivindica todo lo cual queda acreditado con el título de dominio y que se acompañará en la etapa respectiva.
- b) Que esté privado o destituido de la posesión como es en el caso de marras ya que la demandada ha tomado la posesión del inmueble en su totalidad de propiedad de mí representada.
- c) Que se trate de una cosa singular como es en este caso del inmueble singularizado en el cuerpo de la demanda.

El fundamento de la acción reivindicatoria es el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propio de todo derecho real y muy en particular del derecho de propiedad, por dicha acción el actor no pretende que se declare su derecho de dominio, puesto que afirma tenerlo, sino que demanda al juez que lo haga reconocer o constatar y como consecuencia ordene la restitución de la cosa a su poder por el que la posee.

Concluye que, en el caso particular su representada es dueña del inmueble antes singularizado en toda la extensión de superficie señalada en el título de dominio, y no estando en posesión del mismo, debido a que la posesión material es ejercida por la demandada y sus hijos, y siendo el inmueble susceptible la especie de ser reivindicado por ser de carácter singular, es pertinente que se disponga la restitución inmediata a su mandante, lo que en conformidad a lo dispuesto por el artículo 892 del Código Civil está facultada para ello.

Por tanto, en mérito de lo expuesto y en conformidad a lo dispuesto por los artículos 892, 889 y siguientes del Código Civil y 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, solicita tener por deducida demanda de acción reivindicatoria en contra de doña CARMEN ALICIA AMPUERO OJEDA, doña AMELIA MARGARITA CHODIL AMPUERO y don FERNANDO ÁNGEL JEREMÍAS CHODIL AMPUERO, estos últimos representados legalmente por su madre doña CARMEN ALICIA AMPUERO OJEDA, todos ya individualizados y que se declare lo siguiente:



1.- Que el inmueble que se singularizó anteriormente con todos sus superficies y dimensiones señaladas en el título de dominio que rola a fojas 2056 N° 3432 del Registro de Propiedad del año 2015 Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, es de dominio exclusivo de doña Ana María Chodil Ivanovic y por ende la demandada y demás ocupantes no tiene dominio alguno sobre dicho inmueble.

2.- Que la demandada deberá restituir el inmueble a su representada libre de todo ocupante, dentro de tercero día de ejecutoriado el fallo, bajo apercibimiento de ser ejecutado con el auxilio de la fuerza pública.

3.- Que la demandada deberá restituir los frutos civiles y naturales de la cosa y todos los que habría obtenido con mediana inteligencia y actividad, si su representada hubiere tenido la superficie de terreno que se reivindica en su poder, como también pagar todos los gastos y otros emolumentos si los hubiere o se probare, desde el día en que entró en posesión de la parte de dicha propiedad, debiendo considerársele como poseedora de mala fe.

4.- Que la demandada debe indemnizar por todos los deterioros que por hecho o culpa suya haya sufrido la cosa y se reserve para la etapa de cumplimiento del fallo u otro juicio diverso el derecho de pedir la determinación de los frutos y deterioros.

5.-Que se condene en costas a la demandada.

En subsidio de la acción principal deduce acción reivindicatoria del artículo 915 del Código Civil, señalando que en virtud de los antecedentes de hecho y argumentos de derecho expresando en lo principal de su presentación y en aras de la economía procesal, solicita por tener reproducidos.

En cuanto al derecho, indica que artículo 915 del Código Civil dispone que Las reglas de este título se aplicarán contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor.

Agrega que en el caso que la demandada reconozca el dominio de su representada igualmente deduce esta acción a fin de que sea condenada a restituir el inmueble que actualmente ocupa.



Debido a ello, solicita tener por interpuesta, en subsidio de la acción principal, la acción del artículo 915 del Código Civil y condenar a los demandados a restituir el inmueble de propiedad de doña ANA MARIA CHODIL IVANOVIC, dentro de tercero día de ejecutoriado el fallo, libre de ocupantes, con costas.

Con fecha **28 de enero de 2021**, la demandada de autos doña **CARMEN ALICIA AMPUERO OJEDA**, contesta la demanda, en representación de sus hijos, también demandados en autos de nombres **AMELIA MARGARITA CHODIL AMPUERO Y FERNANDO ÁNGEL JEREMÍAS CHODIL AMPUERO** solicitando su rechazo en todas y cada una de sus partes, con expresa y ejemplar condena en costas, por los argumentos de hecho y de derecho que expone.

Indica que, si bien es efectivo que doña Ana María Chodil Ivanovic es dueña del inmueble ubicado en calle Rafael Sotomayor Rafael Sotomayor N° 391, de esta ciudad, correspondiente al sitio número uno de la manzana Ñ, de la Población Cvitanic, el cual rola inscrito a su nombre a Fs. 2056, N° 3432, del Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, del año 2015, también es efectivo que con sus hijos tienen derecho de usar y gozar del inmueble, toda vez que don Roberto Chodil Tecas constituyó usufructo en favor de sus hijos a título de pensión de alimentos.

Agrega que resulta importante recordar que tal como consta en la demanda doña Ana María Chodil adquirió el inmueble por compra que de él le hizo a don Roberto Chodil Tecas mediante escritura pública extendida con fecha 12 de agosto de 2015 ante don Ulises Morales Ríos, Notario Público de esta ciudad.

Señala que don Roberto Chodil Tecas, tiene dos hijos Amelia Margarita Chodil Ampuero, y Fernando Ángel Jeremías Chodil Ampuerto, Cédula ambos menores de edad respecto de los que se encuentra obligado a título de pensión de alimentos, a la suma equivalente a un 60% de un ingreso remuneracional. En consecuencia, con fecha 19 de octubre de 2015, mediante conciliación arribada en causa RIT C-420-2015 del Juzgado de Familia de Punta Arenas, don Roberto Chodil Tecas otorgó como pensión de alimentos el usufructo de la propiedad ubicada en



Pasaje Rafael Sotomayor N° 391, de la Población Jorge Cvitanic, inscrito, según consta del acta que se acompañó en autos, a Fs. 271 Vta., N° 476, del Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas del año 2013, en favor de sus hijos Fernando y Amelia, hasta los 18 años de edad.

Expone que dicho usufructo jamás pudo ser inscrito, toda vez que con anterioridad a la conciliación arribada en causa RIT C-420-2015 del Juzgado de Familia de Punta Arenas, don Roberto Chodil Tecas, transfirió dicha propiedad a doña Ana Chodil Ivanovic.

Indica que, como consta en estos autos y se mencionó "ut-supra" con fecha 12 de agosto de 2015, don Roberto Chodil Tecas suscribió escritura de compraventa con doña Ana María Chodil Ivanovic, ante don Ulises Morales Ríos, Notario Público de esta ciudad, en dicho acto, doña Ana Chodil constituyó usufructo vitalicio en favor de don Roberto Chodil Tecas.

En cuanto al derecho, señala que, el artículo 764 de nuestro Código Civil define el usufructo disponiendo: "El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; (...)"

En este sentido, el usufructo puede transferirse a terceros, tal como lo prescribe el inciso primero del artículo 793 del Código Civil: "El usufructuario puede dar en arriendo el usufructo y cederlo a quien quiera a título oneroso o gratuito." De ese modo, en la especie, con fecha 12 de agosto de 2015, don Roberto Chodil Tecas vendió el inmueble ubicado en calle Rafael Sotomayor N°391, de esta ciudad, correspondiente al sitio número uno de la manzana Ñ, de la Población Cvitanic, a su sobrina, doña Ana María Chodil Ivanic, quien, a su vez, constituyó un usufructo vitalicio en favor de don Roberto Chodil Tecas.

Indica que, con posterioridad a la celebración de dicho contrato, específicamente con fecha 19 de octubre de 2015, mediante conciliación arribada en causa RIT C-420-2015 del Juzgado de Familia de Punta Arenas, don Roberto Chodil Tecas



otorgó como pensión de alimentos el usufructo de la propiedad ubicada en Pasaje Rafael Sotomayor N° 391, de la Población Jorge Cvitanic, en favor de sus hijos.

Expone que, se puede concluir que don Roberto Chodil Tecas cedió su derecho real de usufructo constituido en su favor con fecha 12 de agosto de 2015 por doña Ana Chodil Ivanovic, actual propietaria del inmueble, en favor de sus hijos, tal como consta de la conciliación arribada en causa RIT C-420-2015 del Juzgado de Familia de Punta Arenas.

Arguye que un principio fundamental de nuestro derecho es que nadie puede transferir más derechos de los que tiene, por lo que don Roberto Chodil, estando en pleno conocimiento de lo que lo único que poseía respecto del inmueble ubicado en calle Rafael Sotomayor N° 391, de esta ciudad, correspondiente al sitio uno de la manzana Ñ de la Población Cvitanic, era su usufructo, esto es, su derecho a usar y gozar del inmueble les confirió dicho derecho a sus hijos, a título de pensión de alimentos.

No obstante, al momento de arribar a conciliación el año 2015 ante el Juzgado de Familia de Punta Arenas, se señaló como datos de inscripción aquellos que le correspondían a don Roberto Chodil Tecas cuando aún era dueño, debiendo haberse indicados los datos de inscripción actuales, esto es, a Fs. 2056, N° 3432, del Registro de Propiedad del año 2015. S.S., la única prohibición para ceder el derecho de usufructo se encuentra contenida en el tercer inciso del artículo 793 del Código Civil, el que prescribe: "Pero no podrá el usufructuario arrendar ni ceder su usufructo, si se lo hubiese prohibido el constituyente; a menos que el propietario le releve de la prohibición."

Expone que como se acreditará en la etapa procesal correspondiente, al momento de constituir doña Ana Chodil Ivanovic el usufructo vitalicio en favor de don Roberto Chodil Tecas, jamás le impuso la prohibición de ceder su derecho, que fue lo que él realizó en favor de sus hijos.

Indica que es procedente recordar la naturaleza misma de la acción reivindicatoria, esto es, recuperar la cosa de la que se es propietario respecto de quien se encuentra en posesión de ella. De ese modo, resulta pertinente recordar el



concepto de posesión que se encuentra consagrado en el artículo 700 del Código Civil, esto es: "La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. "El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo." Por tanto, tal como lo señala la demandante, para que proceda la acción reivindicatoria se requiere que concurren los siguientes presupuestos:

a) Que el actor tenga derecho de propiedad de la cosa que reivindica.

b) Que esté privado o destituido de la posesión.

c) Que se trate de una cosa singular

Agrega que, como consta de todo lo narrado en esta presentación y de los documentos que acompañará en la etapa procesal correspondiente, no concurre el segundo presupuesto para acoger la demanda de autos, esto es, que el actor se encuentre privado o destituido de la posesión de la cosa que se reclama, ello, toda vez que en caso alguno ella y sus hijos tienen el elemento subjetivo de la posesión: jamás hemos tenido el inmueble con ánimo de señores y dueños, por el contrario, sabemos que el derecho que tenemos respecto del inmueble, es por el derecho real de usufructo cedido en favor de nosotros por don Roberto Chodil Tecas, derecho que solo permite usar y gozar de la cosa, en la especie, el inmueble.

Es por ello que, habiéndose cedido el derecho de usufructo que detenta sobre el inmueble ubicado en calle Rafael Sotomayor N° 391, de esta ciudad, correspondiente al sitio uno de la manzana Ñ de la Población Cvitanic, por parte de don Roberto Chodil Tecas en favor de sus hijos, como consta de conciliación arribada con fecha 19 de octubre de 2015 en causa RIT C-420-2015 del Juzgado de Familia de Punta Arenas, teniendo derecho legal a usar y gozar del inmueble hasta que sus hijos cumplan, a lo menos, los 18 años de edad, jamás existiendo el ánimo de ser señores y dueños del inmueble.

En atención a lo anteriormente expuesto, solicita que se rechace la demanda de autos en todas y cada una de sus partes, con expresa y ejemplar condena en costas, por el



actuar contradictorio presentado por la demandante al momento de ejercer su pretensión, toda vez que en causa de familia RIT C-301-2019, comparece como tercero reconociendo la titularidad del usufructo constituido en favor de don Roberto Chodil Tecas, mismo usufructo que le fue cedido a sus hijos a título de alimentos.

En el mismo acto, viene en contestar demanda de acción reivindicatoria del artículo 915 del Código Civil interpuesta por doña Ana María Chodil Ivanovic, solicitando, desde ya, su rechazo en todas y cada una de sus partes, con expresa y ejemplar condena en costas, por los argumentos de hecho y de derecho expuestos anteriormente y solicita se tenga por contestada la demanda de acción reivindicatoria del artículo 915 del Código Civil, interpuesta por doña Ana María Chodil Ampuero en contra de ella y sus hijos, y rechazarla en todas y cada una de sus partes, con expresa y ejemplar condena en costas, por el contradictorio presentado por la demandante al momento de ejercer su pretensión, en atención a lo ya expuesto y reconocido por ella en causa RIT C-301-2019 del Juzgado de Familia de Punta Arenas.

Con fecha **03 de febrero de 2021**, la parte demandante evacúa el trámite de la réplica, exponiendo lo siguiente:

Señala que conforme a la propia contestación de la demandada se indica que don Roberto Chodil Tecas constituyó un usufructo a favor de sus hijos en relación al inmueble de propiedad de mi representada, acto jurídico que es inoponible a esta parte toda vez que como también reconoce la demandada nunca se inscribió en el registro respectivo.

También se señala que don Roberto Chodil Tecas cedió su derecho real de usufructo a sus hijos por concepto de pensión de alimentos, sin embargo, insiste que este acto no se inscribió adecuadamente en el registro por lo que no puede oponerse a esta parte ya que en dicho acto jurídico de usufructo su representada tiene la calidad de tercero.

Al respecto cabe mencionar lo que dispone el artículo 767 del Código Civil que señala que el usufructo que haya de recaer sobre inmuebles por acto entre vivos no valdrá si no se otorgare por instrumento público inscrito. En los hechos de esta causa el usufructo no se inscribió por lo que en



tales circunstancias no puede oponerse este acto a su representada.

Por lo tanto, solicita tener por evacuada la réplica, solicitando se acoja en todas sus partes la demanda de autos.

Con fecha **09 de febrero de 2021**, el demandado, evacúa el trámite de la dúplica, señalando que la contraria expone que el usufructo constituido por don Roberto Chodil Tecas es inoponible a su representada toda vez que nunca se inscribió en el registro respectivo, no obstante, si bien efectivamente no fue inscrito dicho usufructo, es importante recordar que constituye una cesión del usufructo que su misma representada le confirió a don Roberto Chodil Tecas, por lo que no puede alegar desconocimiento de dicho derecho real, más aún cuando reconoce haberlo constituido en la demanda de autos, cambiando solamente el titular del mismo.

Indica que es importante mencionar que con fecha 06 de febrero de 2021 se dictó sentencia en causa RIT C-301-2019, en la que en su numeral III.- decreta:

"III.-Que, no habiéndose cumplido lo pactado en causa RIT C-420-2015, de este tribunal, se ordena la inscripción del usufructo que posee el demandado don ROBERTO CHODIL TECAS, del inmueble ubicado en Pasaje Rafael Sotomayor N° 391, Población Jorge Cvitanic, inscrito a fojas 2056 N° 3432 Registro de Propiedad del año 2015, en favor de sus hijos menores de edad AMELIA MARGARITA CHODIL AMPUERO y FERNANDO ANGEL JEREMIAS CHODIL AMPUERO hasta los 18 años de edad de los alimentarios. Inscribase, ejecutoriada que se encuentre la presente sentencia."

Expone que así, se ratifica de manera expresa por el Juzgado de Familia de Punta Arenas la existencia y validez del usufructo constituido por don Roberto Chodil Tecas en favor de sus hijos.

Con fecha **22 de febrero de 2021**, se llevó a efecto la audiencia de conciliación, la cual no se produjo atendida a la inasistencia de la parte demandante.

Con fecha **02 de marzo de 2021** se recibió la causa a prueba.

Con fecha **3 de febrero de 2022**, se citó a las partes a oír sentencia, suspendiéndose con fecha 9 de febrero de 2022



dicha resolución al dictar medidas para mejor resolver, reanudándose el decreto que citó a las parte a oír sentencia, mediante resolución de fecha 07 de marzo de 2022.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO.

PRIMERO: Que, con fecha 02 de marzo de 2021, se recibió la causa a prueba por el plazo legal, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1.- Efectividad que la actora es dueña del inmueble ubicado en esta ciudad, en Pasaje Sotomayor N 391, que corresponde al SITIO NÚMERO UNO de la Manzana de la Población Cvitanic. Data, antecedentes de la adquisición del dominio, superficie y dimensiones de la propiedad se alada.

2.- Efectividad que la actora, constituyó usufructo vitalicio en favor de don Roberto Chodil Tecas. Fecha de la constitución del usufructo y términos en que fue constituido.

3.- Efectividad que don Roberto Chodil Tecas, constituyó en procedimiento visto ante el Juzgado de Familia de esta ciudad, usufructo sobre la propiedad de marras a título de alimentos en favor de sus hijos menores que viven actualmente en el inmueble junto a su madre, todos demandados en estos autos. Data y antecedentes del o los expedientes del Juzgado de Familia de esta ciudad y del usufructo constituido.

4.- Efectividad que inmueble que se solicita se reivindique, ha sufrido deterioros a consecuencia del goce y uso por parte de los demandados. En la afirmativa, naturaleza y monto de los mismos.

5.- Efectividad que los demandados han percibido frutos del inmueble de autos. En la afirmativa, naturaleza y monto de los mismos.

SEGUNDO: Que, para acreditar su pretensión la parte demandante produjo las siguientes probanzas:

I.- Instrumental, consistente en los documentos no objetados:

1.- Oficio respuesta del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas al Juzgado de Familia de Punta Arenas en causa RIT C-301-2019, de fecha 18 de diciembre de 2019.

2.- Copia simple de escritura pública de contrato de compraventa y usufructo de fecha 12 de agosto de 2015 ante Notario Público don Ulises Morales Ríos.



3.- Copia simple de inscripción de dominio de fecha 24 de diciembre de 2021 a fojas N° 2056 N° 3432 del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

II.- **Testimonial**, consistente en la declaración de los testigos individualizados en la presentación de fecha 20 de diciembre de 2021, quienes previamente juramentados, y habiendo dado razón de sus dichos señalaron lo siguiente:

1.- **XIMENA ROSSANA GALINDO TOLEDO**, dueña de casa, cédula de identidad N° 10.761.017-0, domiciliada en Pasaje Club Hípico N° 0599, de esta ciudad, **SIN TACHAS**.

AL PUNTO N°1, expuso: "Si, es efectivo esto me consta porque ella me lo contó, hace varios años. Ella es dueña de la propiedad desde hace unos 5 o 6 años más o menos. Esa propiedad se la ofreció su tío y ella vio que era conveniente comprarla."

Repreguntada para que diga la testigo, cual fue el precio de la compraventa.

Respuesta: "la Ana me contó que le había salido \$10.000.000 (diez millones de pesos) la propiedad."

Repreguntada para que diga la testigo si ha visitado el inmueble que compró doña Ana María.

Respuesta: "Si, si lo conozco"

Repreguntada para que diga la testigo, si sabe quienes viven en el inmueble, actualmente.

Respuesta: "Si, vive la ex Pareja del tío de la Ana, de nombre Carmen, con sus dos hijos y la pareja actual de la Carmen."

Repreguntada para que diga la testigo cuántas viviendas tiene la propiedad.

Respuesta: "Dos."

Repreguntada: para que diga la testigo, si en alguna de esas viviendas, hay arrendatarios.

Respuesta: "Si, la casa principal está arrendada y en la casa interior viven ellos."

AL PUNTO N°2, expuso: "Si, es efectivo, esto me consta por que Ana María me comentó que cuando le compro la casa, ella le dijo que la casa interior sería para él mientras viva."



Repreguntada para que diga la testigo, si conoce a don Roberto Chodil Tepas.

Respuesta: "Si, lo conozco, yo lo veía cuando visitaba a la mamá de Ana, lo conozco desde hace hartos años."

AL PUNTO N°3, expuso "Si, es efectivo, esto me consta por que la Ana me contó lo que había hecho su tío, que le pasó como usufructo, la casa a sus hijos, después que ellos habían firmado el papel, que él tenía el usufructo no sus hijos. Todo esto después de aproximadamente 6 meses de haber comprado la casa y que el tío quedaba como beneficiario."

Repreguntada para que diga la testigo, si doña Ana María tenía conocimiento al momento de la venta del inmueble, que don Roberto Chodil tenía la intención de constituir usufructo en favor de sus hijos por concepto de alimentos.

Respuesta: "No, no sabía"

AL PUNTO N°5, expuso "Si, por que arriendan la casa grande, no sé en cuanto la arriendan"

Repreguntada para que diga la testigo, si sabe hace cuánto tiempo está arrendada esa vivienda.

Respuesta: "Deben hacer unos 5 años."

Repreguntada para que diga la testigo si sabe dónde vive actualmente don Roberto Chodil.

Respuesta: "Si, está en Osorno."

Repreguntada para que diga la testigo, si don Roberto Chodil, ha tenido la intención de volver a vivir a su casa que tiene en usufructo.

Respuesta: "Si, según lo que me ha comentado Ana."

Repreguntada, si sabe porque doña Ana no se trasladó a vivir a la casa, después de haberla comprado.

Respuesta: "Porque le dio prioridad a su tío porque los niños eran chiquitos."

2.- **HILDA DEL CARMEN MALDONADO SALDIVIA**, cédula de identidad N° 5.403.139-4, dueña de casa, domiciliada en calle Quillota N° 72, de esta ciudad, **SIN TACHAS**.

AL PUNTO N°1, expuso: "Si, es efectivo, esto me consta porque yo era muy amiga de su mamá y ella me comentaba que su hija Ana María había comprado una propiedad en el Pasaje Sotomayor N° 391., de esta ciudad. Todo esto fue hace como 5 a 6 años, porque mi amiga falleció hace 4 años y en ese



tiempo estaba bien. La venta se realizó por intermedio de una Notaria. Yo he visto la casa, pero no se las dimensiones."

Repreguntada, para que diga la testigo, si sabe de cuantas viviendas consta el inmueble.

Respuesta: "De 2 viviendas, porque arrienda una."

Repreguntada para que diga la testigo, quienes viven en esas viviendas.

Respuesta: "La esposa de Chodil con su dos hijos y la pareja que tiene ahora."

AL PUNTO N°2 expuso: "Si, es efectivo, esto me consta por que Ana María me comentó que al compra la casa, él le pidió el usufructo de la casa para que él viva. Esto yo creo que fue hace como 5 años, porque fue cuando firmaron la compraventa, en cuanto a los términos, no los sé."

REPREGUNTADA para que diga la testigo, si sabe el motivo por el cual se constituyó el usufructo en favor del Sr. Chodil.

Respuesta: "Porque él le pidió el usufructo cuando le vendió la propiedad, para que él viva."

Repreguntada para que diga la testigo, si sabe, porque doña Ana María no se trasladó inmediatamente a la casa después que compró la propiedad.

Respuesta: "No lo sé."

AL PUNTO N°3 expuso: "Si, es efectivo, esto me consta porque conversando con la Ana María me comentó que así fue. Esto fue al poco que vendió la casa, porque él se fue a otra ciudad, hace como 4 años más o menos."

Repreguntada para que diga la testigo, cuanto tiempo después de la venta, el Sr. Roberto Chodil, constituyo usufructo en favor de sus hijos sobre la propiedad.

Respuesta: "Yo creo que como unos 6 meses a un año."

Repreguntada para que diga la testigo, si cuando se constituyó el usufructo, en favor de los demandados, la propiedad ya se encontraba inscrita a nombre de doña Ana María.

Respuesta: "Si, ya se encontraba a nombre de ella."

AL PUNTO N°5 expuso: "Si, porque ellos arrendaron una parte de la casa. En una parte viven ellos, la Sra. Con sus



hijos y la otra parte la arriendan, en cuanto al monto de arriendo, no lo sé.

Repreguntada para que diga la testigo, hace cuánto tiempo está arrendada.

Respuesta: "No lo sé."

3.- **INGRID XIMENA LOBOS VASQUEZ**, cédula de identidad No 8.613.879-4, Educadora de Párvulos, domiciliada en calle Armando Sanhueza N° 2520, de esta ciudad, **SIN TACHAS**.

AL PUNTO N°1, expuso: "Si, es efectivo, esto me consta porque yo soy amiga de la familia, los conozco de los años 90 y recuerdo que para una celebración de Navidad, Ana María contó que había comprado la propiedad a su tío Roberto. Bueno ese día contó ella que al momento de la compra de la propiedad, me llamó la atención que ella le diera a su tío el usufructo de la propiedad a su tío hasta el muriera, como esta propiedad tiene 2 casas, en una viviría ella y en la otra su tío, todo esto ocurrió en el año 2015, en cuanto a la superficie solo sé que es toda una esquina, frente a una plazoleta, en la Población Cvitanic."

AL PUNTO N°2, expuso: "Si, es efectivo, como se lo dije recién. Esto sucedió en el año 2015."

Repreguntada para que diga la testigo, si sabe porque las partes llegaron al acuerdo de constituir usufructo, en favor de don Roberto.

Respuesta: "Porque él estaba separado de su pareja y él era adulto mayor y Ana María pensó que su tío quedaría sin vivienda y por un acto de buen corazón, por eso lo recuerdo, además que es un familiar directo y como la propiedad tiene dos casas, en una viviría Ana María y en la otra don Roberto"

AL PUNTO N°3 expuso: "Si, es efectivo, por lo que yo sé, el caballero en cuestión dio en calidad de usufructo la propiedad que ya había sido vendida a su sobrina, a cambio de darles dinero por pensión alimenticia. Eso fue posterior a la venta de la propiedad, me parece que fue el mismo año."

Repreguntada para que diga la testigo, si cuando constituyó el usufructo don Roberto, doña Ana María ya era dueña de la propiedad.

Respuesta: "Sí, efectivamente, porque a los meses posteriores les dio



a su pareja el usufructo, a cambio de la pensión alimenticia."

Repreguntada para que diga la testigo, si doña Ana María tuvo conocimiento que don Roberto pretendía dar en usufructo a sus hijos la propiedad, al momento de la venta.

Respuesta: "No, no tenía idea, en ningún momento el caballero lo manifestó."

AL PUNTO N°5 expuso: "Por lo que se, la Sra. Carmen, arrendó una de las casas y en la otra propiedad vive ella con sus hijos, su actual pareja y un bebé. En cuanto al monto del arriendo, no lo sé, pero como es una casa grande, debe ser alto el monto, además que los arriendo están caros, por lo que se, la casa que arriendan es la principal, yo pienso que debe ser sobre \$300.000."

TERCERO: Que, los demandados de autos no rindieron probanza alguna en la etapa procesal correspondiente.

CUARTO: Que, mediante resolución de fecha 09 de febrero de 2022, este Tribunal dictó como medida para mejor resolver, oficiar al Juzgado de Familia de esta ciudad, con el fin que informe a este Tribunal, si la sentencia de fecha 06 de febrero de 2021, pronunciada en causa ROL N° C-301-2019 se encuentra ejecutoriada. En la afirmativa, remitir al tribunal copia autorizada de la certificación de ejecutoria de la misma. Dicho oficio se tuvo por agregado a los autos con fecha 21 de febrero de 2022 a folio 59 de autos. Asimismo, se dictó como medida para mejor resolver, oficiar al Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas a fin de que remita a este Tribunal, el certificado de hipotecas y gravámenes del inmueble inscrito a fojas 2.056 N°3432 del Registro de Propiedad del año 2015, la que se tuvo por no decretada con fecha 07 de marzo de 2022.

Luego, mediante resolución de fecha 14 de marzo de 2022, este Tribunal dictó nuevas medidas para mejor resolver de conformidad al artículo 159 N°1 ordenando agregar a la presente causa el oficio N°041 emitido por el Conservador de Bienes Raíces y Archivero Judicial de fecha 08 de marzo de 2022 y asimismo, tener por agregados al proceso los documentos que la demandada acompañó con fecha 26 de diciembre de 2021, folio 40 de autos, a excepción del



documento ofrecido en el N°6 por no poder ser visualizado por esta Magistratura. Dicha medida se tuvo por cumplida con la misma fecha, cuestión por la que no se suspendió la citación a las partes a oír sentencia.

QUINTO: Que la acción reivindicatoria o de dominio se define en el artículo 889 del Código Civil como, "la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela", a su turno el artículo 890 del código citado dispone en su inciso primero que "Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles". Finalmente el artículo 895 del Código Civil establece que "La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor".

En este orden de ideas la doctrina sostiene que para que sea procedente la acción de dominio deben concurrir copulativamente los siguientes requisitos: a) que se trate de una cosa susceptible de ser reivindicada; b) que el reivindicante sea dueño de ella; c) que el reivindicante esté privado de su posesión; y d) que la acción se dirija contra su actual poseedor.

SEXTO: Que del debate producido entre las partes, al que se ha hecho referencia en lo expositivo de la presente sentencia, aparece que en relación a la acción deducida la discusión se centra en la legitimación pasiva de la parte demandada, esto es, en si es o no actual poseedora del inmueble que se intenta reivindicar.

En efecto, no hay controversia en el carácter de dueño o propietaria de la actora y en los demás elementos que configuran su legitimación activa. En este punto conviene además tener presente que el nudo propietario como dueño está premunido de la correspondiente acción protectora de su derecho, la reivindicatoria, conforme lo prescribe el artículo 893 del Código Civil.

SÉPTIMO: Que como ya se dijo la controversia se centra en si la parte demandada tiene o no el carácter de actual poseedor del inmueble sub lite.

Así, el demandante señala que adquirió el inmueble del padre de los demandados Roberto Chodil Tecas, por escritura de 12 de agosto de 2015, efectuándose los correspondiente



inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas. Agrega que en la misma escritura se constituyó usufructo vitalicio en favor de Chodil Tecas.

Luego Roberto Chodil Tecas con fecha 19 de octubre de 2015, después de haber transferido el inmueble a la actora, constituyó sobre la señalada propiedad un usufructo en favor de sus hijos, demandados de autos, a título de alimentos.

Concluye que el segundo usufructo carece de validez pues la propiedad ya había sido transferida por Chodil Tecas, además le resulta inoponible pues no fue inscrita, lo que lo lleva a sostener que los demandados son poseedores del inmueble de marras.

La demandada, por su parte, sostiene que tiene derecho a usar y gozar del inmueble pues Roberto Chodil Tecas constituyó usufructo a su favor a título de alimentos. Esto ocurrió el 19 de octubre de 2015 mediante conciliación arribada en causa seguida ante el Juzgado de Familia de esta ciudad.

En definitiva, Roberto Chodil Tecas cedió el derecho real de usufructo del que era titular y no tenía prohibición de hacerlo. Así el uso y goce que hacen del inmueble lo es en ejercicio de su derecho real de usufructo.

OCTAVO: Que resulta necesario para resolver el presente litigio recurrir primeramente al concepto de posesión, el que define el artículo 700 del Código Civil como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él."

En cuanto a la estructura del concepto se distinguen dos elementos, el corpus o tenencia de la cosa, elemento material que consiste en la aprehensión o contacto físico con la cosa que permite disponer materialmente de ella y, por otra parte, el ánimo o animus, elemento intelectual, que consiste en tener la cosa sin reconocer otro derecho de propiedad o un señorío de superior envergadura, se trata la cosa como propia. Se agrega en este punto que el ánimo de dueño no consiste en la convicción de titularidad dominical, lo que equivale a buena fe, sino que consiste simplemente en



comportarse como dueño, en querer hacer con la cosa lo mismo que hace un propietario aun cuando no se tenga la convicción de ser dueño, de ahí que se puede ser poseedor regular, -buena fe, pues se tiene convicción de ser propietario-, o poseedor irregular, -falta la buena fe pues se sabe que no se es dueño pero se trata la cosa como propia-.

Finalmente cabe señalar que en base a la definición de posesión que da nuestro Código Civil, se sostiene que en nuestro derecho se adopta la concepción subjetiva que distingue claramente entre los dos elementos ya señalados, así el artículo 714 del citado Código distingue la mera tenencia de la posesión poniendo énfasis en la no concurrencia del elemento intelectual ánimo de dueño.

NOVENO: Que, así las cosas, se constata que se está conteste en que la tenencia o disposición material del inmueble sub lite la tiene la parte demandada, centrándose la controversia en la concurrencia del elemento intelectual de la posesión, esto es, si la tenencia del inmueble por parte de los demandados lo es o no con ánimo de señor o dueño, cuestión cuya determinación resulta esencial para decidir la suerte de la acción reivindicatoria intentada.

DÉCIMO: Que para dilucidar la incógnita planteada cabe tener presente que independiente de los cuestionamientos sobre la validez del contrato, cuestión que en todo caso no es objeto del presente juicio pues no se dedujo acción al respecto, es pacífico que la parte demandada detenta el inmueble sub lite invocando al efecto un derecho real de usufructo del cual es titular.

Por otra parte, tampoco se discute que tal derecho de usufructo lo constituyó en favor de los demandados don Roberto Chodil Tecas, con fecha 19 de octubre de 2015, después que ya había transferido el dominio del inmueble sub lite a la actora, quien en la misma escritura de compraventa constituyó usufructo vitalicio respecto del inmueble en favor de Chodil Tecas.

DÉCIMO PRIMERO: Que el artículo 764 del Código Civil define el usufructo señalando, "El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de



restituirle a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible”.

Por su parte el artículo 793 del mismo Código señala en su inciso primero que el usufructuario puede ceder el usufructo a quien quiera a título oneroso o gratuito. Luego el señalado artículo dispone en su inciso tercero “Pero no podrá el usufructuario arrendar ni ceder su usufructo, si se lo hubiese prohibido el constituyente; a menos que el propietario le releve de la prohibición.”

DÉCIMO SEGUNDO: Que ponderando la prueba rendida en autos, destaca la instrumental consistente en escritura pública de 12 de agosto de 2015, Repertorio 2124-15, autorizada por el notario público interino don Ulises Enrique Morales Ríos, en virtud de la cual la actora en estos autos doña Ana María Chodil Ivanovic, en la cláusula quinta y siguientes de la escritura, constituye en favor de don Roberto Chodil Tecas usufructo vitalicio, sin ejercer el derecho que le confiere el artículo 793 del Código Civil en orden a prohibir al usufructuario que ceda a cualquier título a un tercero su derecho de usufructo.

Asimismo, resulta relevante el acta de audiencia preparatoria en juicio de alimentos del Juzgado de Familia de esta ciudad, de fecha 19 de octubre de 2015, en el marco de la causa RIT C-240-2015, en donde consta conciliación en virtud de la cual don Roberto Chodil Tecas otorga a los demandados en el presente juicio, a título de alimentos, “el usufructo de su propiedad ubicada en PASAJE RAFAEL SOTOMAYOR N°391 POBLACION JORGE CVITANIC, inscrito a fojas 271 vta., N° 476 del Registro de Propiedad del año 2013, en favor de sus hijos FERNANDO ANGEL JEREMIAS Y AMELIA MARGARITA CHODIL AMPUERO, hasta los 18 años de edad”.

DÉCIMO TERCERO: Que, como se puede apreciar, la instrumental referida permite concluir que don Roberto Chodil Tecas, estando facultado para ello, cedió su derecho de usufructo a sus hijos, demandados en estos autos, hasta que estos cumplan los 18 años de edad. En este punto cabe señalar que dicha conclusión es la que en derecho corresponde, pues si bien en el acta de conciliación del juzgado de familia se



señala erróneamente que el inmueble sub lite es de propiedad de Chodil Tepas, lo cierto es que a la sazón sólo existía en su patrimonio un derecho real de usufructo respecto del señalado inmueble, perteneciendo la nuda propiedad a la actora, y, por tanto, sólo pudo ceder el referido derecho real atento el principio de que nadie puede transferir más derechos que los que tiene. Concordante con tal principio el artículo 682 de nuestro Código Civil señala "Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.".

DÉCIMO CUARTO: Que, así las cosas, es posible tener por establecido que los demandados en estos autos detentan el inmueble sub lite y hacen uso y goce del mismo en ejercicio del derecho real de usufructo que les cedió su padre, lo que permite inferir que no detentan el bien raíz como poseedores pues falta la concurrencia del elemento intelectual ánimo de señor o dueño.

En efecto, de la propia definición que nuestro Código Civil hace del derecho real de usufructo en su artículo 764 aparece que el usufructuario goza de la cosa, inmueble en el presente caso, con cargo u obligación de conservarla y de restituirla a su dueño, nudo propietario, es decir reconoce el dominio ajeno de la cosa, el que radica en el nudo propietario, lo que lo hace un mero tenedor de ella, calidad que por lo demás reconoce expresamente al usufructuario el artículo 714 del citado Código, razón por la cual la demanda será rechazada.

DÉCIMO QUINTO: Que en cuanto a la alegación de la actora en orden a que el usufructo invocado por los demandados le resulta inoponible pues no ha sido inscrito, diremos que el presente juicio es reivindicatorio, en donde las partes en definitiva discuten el dominio del inmueble, y no tiene por objeto discutir sobre la validez de la cesión del derecho de usufructo o su eficacia respecto de terceros, de tal suerte que la no inscripción de la cesión carece de relevancia jurídica en el presente litigio.



En todo caso, y en relación a la función que cumple la inscripción en la especie, cabe tener presente que no estamos ante un acto de constitución del derecho real de usufructo sino que ante la cesión de un derecho de usufructo ya constituido con anterioridad, de tal suerte que en este caso la título queda perfecto con el acuerdo de las partes en orden a ceder el derecho y la inscripción del usufructo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo juega el rol de tradición, de manera que si aún no se ha inscrito ello da derecho a los cesionarios a exigir al cedente la transferencia del usufructo, ello en ejercicio del derecho personal que emana del contrato de cesión.

DÉCIMO SEXTO: Que en lo referente a la acción del artículo 915 del Código Civil, denominada "reivindicatoria contra injusto detentador", entendiéndose que es aquella que puede interponer el dueño contra todo detentador que retiene la cosa sin un título que lo justifique.

Igualmente se rechazará por estimar que los demandados carecen de legitimación pasiva.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en efecto, conforme se ha señalado los demandados detentan el inmueble sub lite invocando un derecho real de usufructo sobre el mismo, el que le fue cedido por su padre a título de alimentos, hasta que cumplan los 18 años de edad.

Ahora bien, conforme a la instrumental ya referida se constata que el usufructo vitalicio que constituyó la nuda propietaria, actora en el presente juicio, en favor de Roberto Chodil Tecas, lo fue sin limitación en cuanto a que este último pudiese cederlo a tercero, cuestión que hizo a sus hijos con el fin de responder ante su obligación alimenticia, como fluye del acta del Juzgado de Familia de esta ciudad aparejada a los autos.

Por otra parte, no obstante que la actora alega la invalidez de la cesión efectuado por Chodil Tecas a sus hijos, no se ha producido en autos prueba tendiente a acreditar que se ha declarado judicialmente la nulidad del señalado contrato. Asimismo, considerando que el cedente detenta el usufructo vitalicio del inmueble y que los



cesionarios, conforme a sus certificados de nacimiento, a la fecha aún no cumplen los 18 años de edad, sólo cabe concluir que dichos cesionarios y demandados en la presente causa tienen derecho a detentar el inmueble,-y a exigir al cedente que concurra a la inscripción de la cesión en el Conservador de Bienes Raíces respectivo-, siendo por tanto justos detentadores del mismo.

DÉCIMO OCTAVO: Que la parte demandante será condenada al pago de las costas por haber sido totalmente vencida.

Y considerando además lo prescrito en los artículos 700, 889, 890, 893, 895 y 1698 del Código Civil; artículos 144, 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:**

Que **SE RECHAZA, CON COSTAS Y EN TODAS SUS PARTES,** la demanda reivindicatoria y acción del artículo 915 del Código Civil, deducida por el abogado Fernando Pichún Bradacic, en representación doña ANA MARIA CHODIL IVANOVIC, en contra de doña AMELIA MARGARITA CHODIL AMPUERO y de don FERNANDO ÁNGEL JEREMÍAS CHODIL AMPUERO, ambos representados legalmente por su madre doña CARMEN ALICIA AMPUERO OJEDA.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Roll N° C-2078-2020.

RESOLVIÓ DON CLAUDIO NECULMÁN MUÑOZ, JUEZ TITULAR DEL PRIMER JUZGADO DE LETRAS DE PUNTA ARENAS.

En **Punta Arenas, a ocho de abril de dos mil veintidós,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

