

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 74 .- .-

NOMENCLATURA	: 1. [40]Sentencia
JUZGADO	: 4º Juzgado Civil de San Miguel
CAUSA ROL	: C-4960-2019
CARATULADO	: DÍAZ/MORENO

San Miguel, treinta de Junio de dos mil veintidós

Vistos:

A folio 1, comparece don JULIO CÉSAR AGUILERA MOLINA, abogado, con domicilio en calle Serrano 63, oficina 44, comuna y ciudad de Santiago, en representación judicial de don ESTEBAN ANTONIO DÍAZ JERIA, empleado, con domicilio en calle Serrano 63, oficina 44, comuna y ciudad de Santiago, quien interpone demanda de reivindicación en juicio ordinario de mayor cuantía en contra de don DAVID EDUARDO MORENO RIOSECO, empresario, cuyo domicilio particular es en calle Capitán Crosbie 800, Departamento 701, Torre 3, Comuna De Las Condes y domicilio laboral en Calle Napoleón 3565, Local 406, Comuna De Las Condes.

Manifiesta que su representado, don ESTEBAN ANTONIO DÍAZ JERIA suscribió con fecha 22 de marzo de 2016, un contrato de compraventa con un tercero ajeno a este juicio, don BRAYAN OCTAVIO QUINTANILLA MONSALVA, por el inmueble ubicado en calle Mamiña 476, comuna de La Cisterna, esto mediante respectiva escritura pública de fecha 22 de marzo del año 2016, otorgada en la 41ª notaria de Santiago de don Felix Jara Cadot, y bajo el repertorio 8338/2016, compraventa inscrita a fojas 5948, número 4364 correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2016.

Arguye que en dicho contrato se pactó un precio total de veinte millones de pesos, que se pagaban en la forma establecida en la cláusula Tercero de la escritura indicada, la cual se transcribe:

“TERCERO. El precio de la compraventa del inmueble ya singularizado, asciende a la suma única y total de VEINTE MILLONES DE PESOS que el



«RIT»

Foja: 1

comprador pagará en la siguiente forma: a) La suma de UN MILLÓN DE PESOS, en dinero en efectivo, que el comprador ha pagado en diversas cuotas, con anterioridad a la suscripción de la presente escritura, sirviendo este instrumento como comprobante suficiente del pago ya efectuado. b) La suma de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS, que se pagará por el comprador al vendedor ciento noventa cuotas iguales, mensuales y sucesivas de CIEN MIL PESOS cada una, venciendo la primera de ellas el diez de abril de dos mil dieciséis, y de esa fecha en adelante cada treinta días. El no pago de una cualquiera de las cuotas señaladas, faculta al vendedor, a su elección, para exigir el pago total adeudado, incluida la o las cuotas que se encuentren con vencimiento pendiente a la fecha de la mora, o para demandar la resolución del contrato.”

Afirma que ninguna de las cuotas pactadas en la escritura señalada fue pagada por don Brayan Octavio Quintanilla Monsalva a su representado, por esta causa se demandó la resolución de dicho contrato de compraventa en causa rol C-29644-2016, caratulada “Díaz con Quintanilla” seguido ante el 16º Tribunal Civil de Santiago, en la cual en Sentencia definitiva de fecha 19 de diciembre de 2017, la cual se encuentra firme y ejecutoriada con fecha 23 de febrero de 2018. Se resolvió dicho contrato declarándose en lo resolutive lo siguiente: “se declara que:

I.- Se acoge la demanda interpuesta en lo principal de fojas 1, solo en cuanto se declara resuelto el contrato de compraventa celebrado entre las partes con fecha 22 de marzo de 2016 repertorio N° 8.338-2016 de la Notaria de don Félix Jara Cadot, debiendo cancelarse en consecuencia la inscripción de dominio a nombre del demandado rolante en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel a fojas 5.948N° 4.364 del año 2016.

II.- Se rechaza la demanda en todo lo demás.

III.- Se condena en costas a la parte demandada.”

Arguye que por medio de esta sentencia y desde que ésta se encuentra firme y ejecutoriada, su representado vuelve a constituirse como legítimo dueño del inmueble de marras, esto por el efecto de la declaración de nulidad de dicho contrato y tal como lo señala el artículo 1687 de nuestro Código Civil, el que cita.

Añade que dos meses después de realizada la primera compraventa y sin mediar pago total de precio a mi representado, el inmueble materia de este litigio fue transferido al demandado don DAVID EDUARDO MORENO RIOSECO, esto



«RIT»

Foja: 1

por medio de escritura pública de compraventa otorgada en la Notaria de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, de la fecha 30 de mayo de 2016 y bajo el repertorio 18701.- La cual se encuentra inscrita a fojas 11.982 vuelta, número 8913 correspondiente Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2016.

Por lo anterior, es que viene en interponer demanda reivindicatoria del inmueble ubicado en calle Mamiña 476, comuna de La Cisterna, inmueble actualmente inscrito a nombre del demandado a fojas 11.982 vuelta, número 8913 correspondiente Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2016. Solicitando además la cancelación de esta inscripción conservatoria.

Funda su petición en los artículos 1689, 889, 1876, 1491 del Código Civil, los que cita y relaciona a los hechos narrados, profundizando respecto del último artículo que la condición del pago del precio a plazo constaba en la escritura pública de fecha 22 de marzo del año 2016, otorgada en la 41^o notaria de Santiago de don Felix Jara Cadot, y bajo el repertorio 8338/2016, por lo cual, la presente demanda reivindicatoria es del todo pertinente ya que al demandado le constaba que el inmueble de marras estaba sujeto a la condición del pago del total de precio pactado.

Explica que se debería preguntar si existe un conflicto de intereses entre el derecho de propiedad de su representado y el eventual derecho de propiedad del demandado y cuál de los derechos de propiedad es válido y preferente en contra del otro, sobre lo cual infiere que la respuesta se encuentra en la buena o mala fe del tercero que adquirió el inmueble bajo condición, lo que complementa con referencias a doctrina.

Arguye que por lo expuesto y dado que la condición que afectaba al inmueble de marras constaba, en la escritura pública de compraventa de fecha 22 de marzo del año 2016, otorgada en la 41^o notaria de Santiago de don Félix Jara Cadot, y bajo el repertorio 8338/2016, compraventa inscrita a fojas 5948, número 4364 correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2016 y que es ésta el título antecesor del segundo contrato de compraventa señalado.

Reitera las normas aludidas, y pide, tener por interpuesta demanda reivindicatoria en contra de don DAVID EDUARDO MORENO RIOSECO ya



«RIT»

Foja: 1

individualizado, acogerla a tramitación, y en definitiva declarar la reivindicación, a favor del demandante, del inmueble ubicado en calle Mamiña 476, comuna de La Cisterna, el cual se encuentra actualmente inscrito a nombre del demandado de autos a fojas 11.982 vuelta, número 8913 correspondiente Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2016, ordenado la cancelación de dicha inscripción.

A folio 7, se da curso a la demanda, confiriendo traslado a la demandada.

A folio 20, se notifica al demandado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, previas búsquedas de rigor.

A folio 24, se tiene por contestada la demanda en rebeldía de la demandada, confiriéndose traslado para la réplica.

A folio 26, se tiene por evacuada la réplica en rebeldía de la demandante y se confiere traslado para la dúplica.

A folio 27, comparece don RODRIGO TORRES JURADO, abogado, mandatario judicial de don DAVID EDUARDO MORENO RIOSECO, empresario, ambos domiciliados en calle Málaga N° 85, oficina 103, comuna de Las Condes, quien evacúa la dúplica solicitando el rechazo de la demanda.

Efectúa un resumen del libelo de folio 1, del cual sostiene que la demanda adolece de errores e imprecisiones en sus fundamentos, al confundir conceptos jurídicos claramente diferenciados y, principalmente, carecer de fundamento legal, lo que impide acoger su pretensión.

Argumenta que se señala en la demanda que, por efecto de la sentencia dictada por el 16° Juzgado Civil de Santiago, el demandante habría vuelto a constituirse como dueño del mencionado inmueble, “por efecto de la declaración de nulidad de dicho contrato”. Sin embargo, la citada sentencia no declaró la nulidad del contrato. De hecho, en dicho procedimiento ni siquiera se solicitó la declaración de nulidad. Lo que en realidad declaró dicho Tribunal, es la resolución del contrato respectivo, concepto totalmente diverso de la nulidad.

Transcribe el artículo 1681 del Código Civil del que expresa que la nulidad es una sanción a *“todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes”*. Y por el contrario, La resolución, en cambio, es un efecto especial que se produce en los contratos bilaterales, es decir, donde las partes se han obligado recíprocamente, y que consiste en que frente al



«RIT»

Foja: 1

incumplimiento de una de las partes, nace para la otra el derecho de pedir que se deje sin efecto el contrato, debiendo indemnizarse los perjuicios sufridos.

Afirma, tras parafrasear algunos pasajes de la demanda, que se debe determinar si la resolución del contrato de compraventa otorga acción reivindicatoria respecto de terceros, conforme a los artículos 1490 y 1491 del Código Civil, lo que funda con referencias a doctrina.

Arguye que al no haberse declarado la nulidad, sino la resolución, del contrato de compraventa, la demandante no tenía, en principio, acción reivindicatoria en contra de terceros o, en este caso, respecto de su mandante.

Explica que considerando que lo declarado por el 16° Juzgado Civil de Santiago es la resolución del contrato de compraventa entre el actor Sr. DÍAZ y el Sr. QUINTANILLA, quien posteriormente vendió a su mandante el inmueble, rige lo dispuesto en el artículo 1876 del Código Civil, que dispone, en su inciso primero, que: *“La resolución por no haberse pagado el precio no da derecho al vendedor contra terceros poseedores, sino en conformidad a los artículos 1490 y 1491”*.

Sostiene que el legislador, como consecuencia de la resolución, permite ejercer acción reivindicatoria, siempre que el tercero adquirente no esté amparado por la buena fe, lo que nuevamente fundamenta con doctrina.

Profundiza en el concepto de la buena fe, que es un principio general del derecho. Ella evoca la idea de rectitud, de corrección, de lealtad. En terreno del Derecho Civil, la buena fe asume dos direcciones. La buena fe subjetiva, de carácter psicológico, y la buena fe objetiva, como estándar de conducta.

Relata que la buena fe en sentido subjetivo es la convicción interna o psicológica de encontrarse el sujeto en una situación jurídica regular, de actuar conforme a derecho. Se aprecia in concreto por el sentenciador, mediante la averiguación de la convicción íntima y personal del sujeto implicado.

Por otro lado, señala que la buena fe objetiva encuentra consagración legal en el artículo 1546 del Código Civil, cuando prescribe que los contratos deben ejecutarse de buena fe, y que, por consiguiente, los contratos obligan no sólo lo que en ellos se expresa. La buena fe, objetivamente considerada, es un estándar legal, entregado en cada caso al juez de la causa, e impone la obligación comportarse correcta y lealmente en sus relaciones mutuas, desde su inicio hasta su



«RIT»

Foja: 1

término. No se refiere, entonces, a la convicción interna, sino a la conducta externa socialmente exigible a las partes.

Manifiesta, que según el Profesor Abeliuk, en estos casos, se debe estar a la buena fe subjetiva, teniendo presente, además, la presunción general de buena fe, que nuestra doctrina y jurisprudencia desprenden del artículo 707 del Código Civil. Por lo tanto, es la mala fe la que deberá ser probada por quien la alega y que respalda con cita a jurisprudencia.

Cuestiona si basta la existencia de la condición del pago del total del precio pactado, para entenderse que hay mala fe, sobre lo cual infiere que no es suficiente, que lo que debe por “mala fe”, en este caso, es clara: consiste en el conocimiento o conciencia de que el contrato del cual derivan los derechos del tercero poseedor se encontraba, efectivamente, incumplido o resuelto por incumplimiento, al momento de adquirir.

En el caso en concreto, por lo tanto, la prueba de la mala fe por parte de la actora se debe dirigir a una mala fe subjetiva, es decir, respecto al conocimiento o conciencia de su mandante de que se encontraba en una situación jurídica irregular, conocimiento o conciencia que se refieren a:

- 1.- Conocimiento o conciencia de que el contrato se encontraba incumplido; o
- 2.- Conocimiento o conciencia de que el contrato se encontraba resuelto por incumplimiento.

Complementa esto, señalándose que su representado no tenía conocimiento o conciencia de que el contrato del cual derivan sus derechos como tercero se encontrase incumplido.

Expresa que la inscripción conservatoria acompañada por la contraria, instrumento que acredita el dominio conforme a la teoría de la posesión inscrita, es el documento que su mandante tuvo a la vista al momento de adquirir el inmueble y el cual reza expresamente respecto al precio: “pagado en la forma señalada en la escritura”, lo que crea en él la convicción de que el inmueble se encuentra en una situación jurídica regular.

Asevera que si su representado se formó la convicción de que quien le vendía era el dueño de la propiedad, a través de la correspondiente inscripción conservatoria, la que, además, señalaba que el precio se encontraba pagado, ello le permitió formarse la convicción de que estaba adquiriendo legítimamente el dominio



«RIT»

Foja: 1

(o posesión) del inmueble, por lo que se encontraba, aún en este escenario, de buena fe, lo que vincula al concepto de “diligencia media” Podría reprocharse que no fue revisada la escritura por la que el Sr. QUINTANILLA adquirió, pero, como indica el profesor Peñailillo, “lo realmente relevante es que el tercero ignorara que el derecho era resoluble, aunque haya podido ser negligente” .

Explica el concepto de diligencia media, alusión se equipara a la diligencia o cuidado ordinario o mediano que indica el inciso tercero del artículo 44 del Código Civil (aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios).

En consecuencia, al no haber tenido su mandante conocimiento o conciencia de que el contrato se encontraba incumplido, arguye que esto significa que se encontraba de buena fe al momento de adquirir la propiedad. Por otra parte, su mandante no podía tener conocimiento o conciencia de que el contrato del cual derivan sus derechos como tercero poseedor se encontrase incumplido.

Agrega que su mandante no podía tener conocimiento o conciencia de que el contrato se encontraba resuelto, si se tiene en consideración que el contrato entre el Sr. QUINTANILLA y su mandante es de fecha 28 de mayo de 2016, en tanto que la demanda de resolución interpuesta por el Sr. DÍAZ en contra del Sr. QUINTANILLA sólo fue ingresada con fecha 28 de diciembre de 2016, siete meses después de la escritura por la cual su representado adquirió el inmueble. Por ende, es imposible que su mandante haya podido tener conocimiento o conciencia de que el contrato del cual derivan sus derechos como tercero poseedor se encontraba resuelto.

Termina, concluyendo que al haberse encontrado de buena fe al momento de adquirir la propiedad, ello quiere decir que no puede ejercerse la acción reivindicatoria en su contra como tercero poseedor, conforme a los artículos 1491 y 1687 del Código Civil, por lo que la demanda debe ser rechazada y solicita tener por evacuado el trámite de la dúplica, para todos los efectos legales.

A folio 32, el Tribunal tiene por evacuada la dúplica y cita a las partes a conciliación.

A folio 55, tiene lugar la audiencia señalada, con la comparecencia de ambas partes, sin que estas llegaran a un acuerdo.

A folio 57, se recibe la causa a prueba, fijando los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.



«RIT»

Foja: 1

A folio 85, se cita a las partes para oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que a folio 1, comparece don JULIO CÉSAR AGUILERA MOLINA, abogado, en representación judicial de don ESTEBAN ANTONIO DÍAZ JERIA, quien interpone demanda de reivindicación en juicio ordinario de mayor cuantía en contra de don DAVID EDUARDO MORENO RIOSECO, todos ya individualizados, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho señalados en la parte anterior de este fallo.

Segundo: Que a folio 24, se tiene por contestada la demanda en rebeldía de la demandada. Asimismo, se tiene por evacuada la réplica en idéntica situación a folio 26.

Tercero: Que a folio 27, comparece don RODRIGO TORRES JURADO, abogado, mandatario judicial de don DAVID EDUARDO MORENO RIOSECO, demandado en autos, quien evacúa la dúplica, solicitando el rechazo de la demanda, en razón de los argumentos de hecho y de derecho indicados anteriormente en esta sentencia.

Cuarto: Que para emitir un adecuado pronunciamiento respecto de la acción reivindicatoria intentada en autos, es pertinente tener presente que el artículo 889 del Código Civil define la reivindicación o acción de dominio en el siguiente sentido: *“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.”*

Continúa el Código con el estudio de esta figura, consagrando en el artículo 890 que pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles, El artículo 891, también fija que por lo general pueden reivindicarse los derechos reales como el dominio.

Por otro lado, el artículo 892 precisa que: *“Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular.”*

Finalmente, los artículos 893 y 895 establecen los sujetos parte de la acción reivindicatoria, indicando el primero de ellos, que *“La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”*. Y el segundo consagra que *“La acción de dominio se dirige contra el actual poseedor”*.



Foja: 1

En síntesis, para la procedencia de la acción reivindicatoria incoada, es menester la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que se trate de una cosa susceptible de reivindicarse, esto es, una cosa singular.

b) Que el reivindicante sea dueño de la cosa.

c) Que el reivindicante este privado de la posesión de la cosa, y que la acción se entable en contra del actual poseedor.

Quinto: Que por otro lado, también es necesario tener presente la institución de la resolución del contrato, que según lo expuesto por las partes ha operado en razón de que don Brayan Octavio Quintanilla Monsalva, no ha pagado el precio pactado, por lo que es necesario, para la resolución de este asunto controvertido, entender los efectos que esta produce respecto de terceros.

El artículo 1876 hace referencia a esta situación reglando que: *“La resolución por no haberse pagado el precio no da derecho al vendedor contra terceros poseedores, sino en conformidad a los artículos 1490 y 1491.*

Si en la escritura de venta se expresa haberse pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario sino la de nulidad o falsificación de la escritura, y sólo en virtud de esta prueba habrá acción contra terceros poseedores.”

Los artículos aludidos en la norma transcrita señalan: *“Si el que debe una cosa mueble a plazo, o bajo condición suspensiva o resolutoria, la enajena, no habrá derecho de reivindicarla contra terceros poseedores de buena fe”* y *“si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca, censo o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública.”*

Sexto: Que de lo expuesto, se tiene que cobra importancia uno de los principios fundamentales del derecho privado, este es, la buena fe, la que según reza el artículo 706 del Código Civil es buena fe es *“la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio.*

Así en los títulos translativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.”



«RIT»

Foja: 1

Séptimo: Que según el artículo 1.698 del Código Civil incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o esta.

Octavo: Que para acreditar su aserto, la demandante acompaña en forma legal y sin objeción de la contraria, la siguiente prueba documental:

1. A folio 1, copia de sentencia dictada en causa C-29644-2016, por el 16° Juzgado Civil de Santiago.
2. A folio 1, certificado de fecha 23 de febrero de 2018, correspondiente a la causa C-29644-2016, conocida por el 16° Juzgado Civil de Santiago.
3. A folio 1, copia de inscripción de fojas 13.243, N° 9857 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.
4. A folio 1, copia de inscripción de fojas 5948, N° 4364 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.
5. A folio 1, copia de inscripción de fojas 11.982vta, N° 8913 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.
6. A folio 1, copia de escritura de compraventa de fecha 22 de marzo de 2016.
7. A folio 1, copia de sentencia dictada en causa C-189311-2016, por el 3° Juzgado Civil de San Miguel.
8. A folio 1, imagen de consulta de atención de público de portal del Poder Judicial.
9. A folio 1, copia de mandato judicial de fecha 3 de noviembre de 2016.
10. A folio 6, certificado de avalúo fiscal emitido por el Servicio de impuestos internos.
11. A folio 74, copia de estampado receptorial de fecha 19 de enero de 2022.

Noveno: Que por su parte, la demandada acompañó en forma legal y sin objeción de la contraria, la siguiente prueba documental:

1. A folio 29, mandato judicial de fecha 27 de diciembre de 2019.

Décimo: Que del estudio de la documental acompañada por la demandante, se tienen por acreditados los siguientes hechos:



Foja: 1

1. Que según la inscripción de Fs. 13243, N° 9857 del Registro de Propiedad del año 2013 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, de fecha 5 de julio de 2013, don Esteban Antonio Díaz Jeria, era dueño de la propiedad ubicada en Mamiña N° 476, que corresponde al lote N° 172 del plano de la población El Salitres “Santiago Sur”, La Cisterna. Rol de avalúo N° 529-27. El que adquirió por compra a don Luis Guillermo Díaz Marín, según escritura otorgada en la Notaría de Santiago, de don Félix Jara Cadot, el 19 de abril de 2013, bajo el repertorio notarial N° 11402/2013 por el precio de \$20.000.000 pagadero en la forma estipulada en la escritura.
2. Que según se observa de la copia de escritura de compraventa acompañada, con fecha 22 de marzo de 2016, ante el Sr. Notario Público de Santiago, don Felix Jara Cadot, don Esteban Antonio Díaz Jeria, en calidad de vendedor, celebró un contrato de compraventa con don Brayan Octavio Quintanilla Monsalva, en calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en calle Mamiña N° 476, que corresponde al lote N° 172 del plano de la población del Salitre “Santiago Sur”, cuyo título de dominio se encuentra a fojas 13.243, N° 9.857 del año 2013, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

En la cláusula segunda el vendedor vende cede y transfiere al comprador, quien compra, acepta y adquiere para sí el inmueble singularizado.

En el punto tercero, se pacta un precio total de 20.000.000, el que debía pagarse en la forma estipulada en el contrato, esto es \$1.000.000 que fue pagado previo a la celebración del contrato y la suma de \$19.000.000, que el comprador debía pagar en 190 cuotas mensuales, venciendo la primera de ellas el 10 de abril de 2016. Asimismo, se pactó que el no pago de cualquiera de las cuotas señaladas faculta al vendedor a su elección a exigir el pago total de lo adeudado o demandar la resolución del contrato.
3. Que en virtud de dicho contrato surge la inscripción de fs. 5948, N° 4364 del Registro de Propiedad del año 2016 de idéntico conservador, de fecha 1 de abril de 2016, de la que se tiene que don



Brayan Octavio Quintanilla Monsalva, era dueño de la propiedad ubicada en Mamiña N° 476, que corresponde al lote N° 172 del plano de la población El Salitre “Santiago Sur”, La Cisterna. Rol de avalúo N° 529-27. Lo adquirió por compra a don Esteban Antonio Díaz Jeria, según escritura otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, con fecha 22 de marzo de 2016, repertorio notarial número 8338, por el precio de veinte millones de pesos (\$20.000.000), pagado en la forma estipulada en la escritura.

4. Que posteriormente, según la inscripción de fs. 11982vta, N° 8913 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de esta jurisdicción, de fecha 28 de junio de 2016, don David Eduardo Moreno Rioseco, demandado en autos, es dueño de la propiedad ubicada en Mamiña N° 476, que corresponde al lote N° 172 del plano de la población El Salitre “Santiago Sur”, La Cisterna. Rol de avalúo N° 529-27. Lo adquirió por compra a Brayan Octavio Quintanilla Monsalva, según consta en escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago, de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, con fecha 30 de mayo de 2016, repertorio notarial N° 18701, por el precio de \$44.000.000, pagado al contado. El Título anterior, hace referencia aquella inscripción consignada en el punto precedente.
5. Que mediante la sentencia de fecha 19 de diciembre de 2017, dictada en causa C-29644-2019 por el 16° Juzgado Civil de Santiago, se acogió parcialmente la demanda interpuesta por don Julio César Aguilera Molina, abogado, en representación judicial de don Esteban Antonio Díaz Jeria, en contra de don Brayan Octavio Quintanilla Monsalva, y se declaró resuelto el contrato de compraventa celebrado entre las partes con fecha 22 de marzo de 2016 repertorio N° 8.338-2016 de la Notaria de don Félix Jara Cadot, debiendo cancelarse en consecuencia la inscripción de dominio a nombre del demandado rolante en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel a fojas 5.948, N° 4.364 del año 2016. Contrato que por lo demás, rola acompañado a los autos.



6. Que conforme lo acreditado la certificación de fecha 23 de febrero de 2018 en dicha causa, la sentencia aludida en el punto anterior, se encuentra ejecutoriada.

Undécimo: Que entonces, y en resumen de los hechos acreditados, se observa que el demandante de autos, don Esteban Antonio Díaz Jeria, celebró un contrato de compraventa respecto del inmueble sublite, con un tercero ajeno a estos autos, don Brayan Octavio Quintanilla Monsalva, quien posteriormente lo enajeno al demandado, don David Eduardo Moreno Rioseco, en circunstancias que este no pagó el precio convenido por la compraventa celebrada con el demandante, motivo por el cual, se declaró la resolución dicho contrato, ordenándose la cancelación de la inscripción en virtud de la cual adquirió el inmueble el demandado.

Duodécimo: Que en este orden de ideas y analizando la defensa esgrimida por la demandada en su dúplica, es necesario verificar si procede la acción en contra del demandado de autos, para lo cual, el artículo conviene tener presente lo dispuesto en el artículo 1876 del Código Civil, previamente citado, el que establece una regla general para que la resolución afecte a terceros, la cual es que esta no afecta a terceros de buena fe, sin embargo, también el legislador ha establecido criterios especiales para el caso de que la compraventa recayere en inmuebles, estableciendo al efecto lo dispuesto en el artículo 1491 que dice: *“Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca, censo o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública.”*

En este orden de ideas, cabe consignar que el propio demandado ha indicado en su dúplica que el no tuvo a la vista la escritura de compraventa resuelta, sino que solamente la inscripción acompañada en autos en favor del tercero vendedor, lo que constituye una confesión judicial espontánea acerca de hechos personales de la misma, lo que produce plena prueba de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1713 del Código Civil,

Entonces, es necesario verificar para la aplicación del artículo 1491 del Código Civil, si la expresión que consta en la inscripción de fs. 5948, N° 4364 del Registro de Propiedad del año 2016, a saber, “Lo adquirió por compra a don Esteban Antonio Díaz Jeria, según escritura otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, con fecha 22 de marzo de 2016, repertorio



Foja: 1

notarial número 8338, por el precio de veinte millones de pesos (\$20.000.000), pagado en la forma estipulada en la escritura”, es suficiente para que entre en la aplicación la norma señalada.

Décimo tercero: Que con respecto a esta situación el profesor Ramón Meza Barros ha explicado:

“Efectos de la condición cumplida respecto de terceros. La restitución de la cosa, cumplida la condición, no ofrece dificultades cuando dicha cosa se encuentra en poder de uno de los contratantes.

Pero cuando en el intervalo entre el contrato condicional y el cumplimiento de la condición el deudor ha enajenado la cosa o la ha gravado con una hipoteca, una prenda, un usufructo, será menester averiguar, cumplida la condición, la suerte que han de correr estas enajenaciones y gravámenes.

A vendió el fundo X a B quien, a su turno, lo enajenó a C. Resuelto el contrato a instancia de A por no haber B pagado el precio, ¿afecta a C la resolución, esto es, se resuelve también la enajenación de B a C y éste debe restituir?

Surge, en este caso, como en otros análogos, un conflicto de intereses entre el acreedor condicional a quien debe restituirse la cosa y los terceros en cuyo favor se ha constituido un derecho.

Enfocada la cuestión desde el punto de vista del acreedor, se dirá que el deudor no pudo transferir más derechos que los que tenía y que la enajenación debe caducar en virtud de la regla resolutio jure dantis resolvitur jus a accipientis, del mismo modo que los demás derechos reales, como usufructos, hipotecas, servidumbres.

Desde el punto de vista del tercero, preciso es reconocer que el contrato celebrado con el deudor es válido, que éste tenía derecho para enajenar; especialmente milita en su favor la circunstancia de ser el poseedor de la cosa.

¿Cuál de estos intereses en juego debe prevalecer? Tal es la cuestión que deciden los arts. 1490 y 1491” (Meza Barros, Ramón, Meza Barros, Ramón, & Vergara Varas, Pedro Pablo. (2008). Manual de derecho civil: De las obligaciones (Décima edición. ed., Manuales jurídicos N° 23). Santiago, Chile: Jurídica de Chile. P.49)

Luego, el autor citado efectúa una distinción respecto de la importancia de la buena fe para verificar si la resolución afectará a tercero o no, distinguiendo



Foja: 1

entre bienes muebles e inmuebles. Respecto a estos últimos, el profesor explica:

“Tratándose de bienes raíces, la regla es diferente. Siempre será menester la mala fe del tercero para que las consecuencias de la resolución le afecten. Pero el legislador ha querido sustraer de las reglas generales de la prueba la cuestión de la buena o mala fe de los terceros.

De acuerdo con el art. 1491, la resolución afectará a los terceros, "cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública".

Constando la condición en el respectivo título, no podrán los terceros alegar su ignorancia, se supone la condición conocida y, en fin, la mala fe se presume. Por la inversa, no constando la condición en el título, se presume la buena fe de los terceros.

El régimen de la prueba de la buena o mala fe varía sustancialmente, pues, para los muebles e inmuebles. Para los primeros, rigen las reglas generales y debe probar la mala fe quien pretenda atribuirla al tercero. Para los inmuebles, la ley establece una presunción de derecho: el tercero se presume de mala fe cuando la condición consta en el título respectivo, y de buena fe, en caso contrario.

154. Cuando se entiende constar la condición en el título respectivo.
El art. 1491 exige, para presumir la mala fe de los terceros, que la condición conste en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública.

a) *Es preciso, por de pronto, que la condición “conste” en el título. Para ello no es menester que haya sido expresamente estipulada. También podrá constar en el título la condición resolutoria tácita de no cumplirse lo pactado, cada vez que del título aparezca que está pendiente el cumplimiento de una obligación contractual.*

Aunque la condición resolutoria no se estipule formalmente, consta porque es manifiesta y cierta y “constar” significa justamente, “ser cierta y manifiesta una cosa”.

De este modo, si en el contrato de compraventa se expresa que el precio no se paga de contado, consta en el contrato la condición de no cumplirse lo pactado y el tercero queda suficientemente impuesto de lo precario del derecho de quien adquirió. La jurisprudencia es unánime en este sentido.

b) *La condición debe constar en el título “respectivo”. El título respectivo es el título primitivo u original, esto es, el que dio origen al derecho*



Foja: 1

condicional. Por tanto, aunque el título del tercero se encuentre muy distante, por consecuencia de sucesivas transferencias y que en él no conste la condición, será considerado tercero de mala fe.

De aquí la necesidad en que se encuentra el adquirente de examinar, no sólo el título de su predecesor inmediato, sino los de todos sus antecesores, por lo menos durante los diez años anteriores, porque sólo al cabo de este plazo tendrá la certeza de que el derecho que adquiere es inexpugnable.

c) Exige la ley, finalmente, que el título se encuentre inscrito u otorgado por escritura pública. Únicamente de esta manera el acto condicional tendrá la publicidad necesaria para hacer presumir el conocimiento de la condición por los terceros.

El tenor del art. 1491 muestra que estas exigencias no son copulativas y que basta que el contrato se haya otorgado por escritura pública, aunque no se encuentre inscrito.

Pero, por una parte, todo contrato inscrito debe haberse otorgado por escritura pública y, por la otra, dado el papel que la inscripción desempeña en la adquisición del dominio de los inmuebles, el título del enajenante deberá siempre estar inscrito.

El art. 1.491 debió contentarse con expresar que la condición debe constar en el título respectivo, suprimiéndose por innecesaria la parte final de la disposición.” (Ibid. P. 50-51).

Décimo cuarto: Que en razón de lo citado, se tiene que en el caso de autos se verifican los requisitos para hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 1491 del Código Civil, por cuanto la cosa reivindicada y objeto de la compraventa resuelta trata de un bien inmueble, el que fue inscrito a favor del tercero, don Brayan Octavio Quintanilla Monsalva, con mención del pago del precio en la forma estipulada en el contrato, indicándose la escritura pública, en la cual consta el acuerdo de voluntades en las partes contratantes, de lo cual, se colige que la demandada tenía conocimiento o al menos contaba con antecedentes, para saber de qué el inmueble respecto del cual estaba contratando se encontraba bajo una condición pendiente, motivo por el que se presume la mala fe de este y se tiene que la acción de reivindicación es oponible ante el demandado, razón por la cual, se desestimaré su defensa en este punto.



«RIT»

Foja: 1

Décimo quinto: Que entonces, superada la dificultad precedente corresponde verificar si en la especie se cumplen los requisitos para concurrencia de la acción reivindicatoria intentada a folio 1.

Décimo sexto: Que en cuanto al primer de ellos, es decir que la cosa sea susceptible de reivindicarse, lo cierto es que la pretensión de la demandante recae sobre un bien inmueble, el que se encuentra dentro de las hipótesis de los artículos 890 y 891 del Código Civil, por lo que se tiene por acreditada su concurrencia.

Décimo séptimo: Que en cuanto al segundo de ellos, esto es que el demandante sea dueño de la cosa que se pretende reivindicar, este Tribunal se remite a lo razonado en los motivos precedentes, en los cuales se refirió a que la compraventa en virtud de la cual don Brayan Octavio Quintanilla Monsalva, adquirió el dominio de la cosa, fue resuelta por sentencia de fecha 19 de Diciembre del 2017, dictada en causa rol C-29.544-2016, del 16° Juzgado Civil de Santiago, ordenando la misma, la cancelación de la inscripción de dominio rolante en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel a fojas 5.948 N° 4.364 del año 2016, de lo cual se tiene por acreditado los derechos sobre la propiedad sub-lite en favor de la demandante, los que se encuentran inscritos a fojas 13.243 N° 9857 del año 2013, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

Décimo octavo: Que por último, en cuanto a que el reivindicante se encuentre privado de la posesión de la cosa, lo cierto es que también es un hecho del proceso que actualmente la cosa se encuentra inscrita en favor del demandado a fs. 11982vta, N° 8913 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de esta jurisdicción, motivo por el cual este también concurre.

Décimo noveno: Que así las cosas, verificándose en la especie la concurrencia de los requisitos establecidos por el legislador para la acción reivindicatoria incoada a folio 1, se acogerá demanda interpuesta.

Vigésimo: Que el análisis de las demás pruebas aportadas en autos, en nada varían lo ya resuelto, motivo por el cual se omitirá su análisis particular.

Vigésimo primero: Que por haber tenido motivo plausible para litigar y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, no se condenará en costas al demandado.



«RIT»

Foja: 1

Y visto además, lo dispuesto en los artículos 582, 700, 724, 889, 890, 893, 895, 904, 1698, 1699, del Código Civil; artículos 144, 342, 346, 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- I. Que se acoge la demanda interpuesta por don JULIO CÉSAR AGUILERA MOLINA, abogado, en representación judicial de don ESTEBAN ANTONIO DÍAZ JERIA en contra de don DAVID EDUARDO MORENO RIOSECO, todos ya individualizados y en consecuencia, el demandado deberá reivindicar el inmueble ubicado en Mamiña N° 476, que corresponde al lote N° 172 del plano de la población El Salitres “Santiago Sur” , La Cisterna. Rol de avalúo N° 529-27, debiendo cancelarse la inscripción de dominio a nombre del demandado rolante en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel a fojas 11982 vta, N° 8913 del año 2016
- II. Que cada parte pagará sus costas.

Notifíquese, regístrese y archívese, en su oportunidad.

/Vmc

Dictada por doña Claudia Marín Campusano, Jueza Titular.

Autoriza doña Edith Álvarez Caroca, Secretaria Subrogante

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Miguel, treinta de Junio de dos mil veintidós**



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

A contar del 03 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>