

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de San Miguel  
CAUSA ROL : C-7546-2017  
CARATULADO : VALDIVIA/ARAVENA

**San Miguel, veinticinco de Mayo de dos mil veintiuno**

**Vistos:**

Comparece doña **Bernarda de Las Mercedes Valdivia Quezada**, labores de casa, domiciliada en Pasaje Solol n°1816 de la comuna de Alhué, en procedimiento ordinario de mayor cuantía de declaración de nulidad relativa y reivindicación, en contra de don **Luis Gilberto Salvo Aravena**, albañil, domiciliado en Pasaje Saturnino Retamales n°13.741 de la comuna de La Pintana y en contra de doña **María Magdalena Osorio Molina**, de quien ignora profesión u oficio, domiciliada en calle Plaza de Armas n°2534 de la comuna de La Pintana.

Relata que con fecha 08 de septiembre de 1976 contrajo matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal con el demandado Luis Gilberto Salvo Aravena, el que se inscribió bajo el número 1.021 del año 1976 de la circunscripción de La Granja. Durante la vigencia del matrimonio, esto es el día 01 de diciembre de 1982, su cónyuge adquirió el inmueble ubicado en pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Granja, hoy comuna de La Pintana; el contrato se inscribió a fojas 2057 n°3040 del año 1983 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

Indica que el día 12 de marzo de 2010, su cónyuge declarándose soltero y sin la concurrencia de su comparecencia, vendió el inmueble antes indicado a doña María Magdalena Osorio Molina; el contrato se celebró por escritura pública otorgada en Notaría de doña Susana Belmonte de la comuna de Santiago, bajo el repertorio n°139.2010 y por el precio de \$1.926.575 pagado al contado. El contrato se inscribió a fojas 4733 vta n°3622 del año 2010.

Sostiene entonces, que el contrato de compraventa que celebró su cónyuge, adolece de un vicio de nulidad relativa, porque ella no compareció autorizándolo a pesar que se trata de un bien social.

Luego de reproducir y citar los artículos 1725 n°2, 1749 y 1757 del Código Civil, pide se tenga por interpuesta la demanda en contra de don Luis Gilberto Salvo Aravena y doña María Magdalena Osorio Molina, ambos ya individualizados, en definitiva declarando la **nulidad relativa** del contrato de compraventa celebrado por los demandados el día 12 de marzo de 2010 por escritura pública otorgada en Notaría de doña Susana Belmonte, así como la **cancelación** de la inscripción de fojas 4733 vta n°3622 del año 2010 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

Además, interpone demanda de **acción reivindicatoria** en contra de doña **Rocío del Pilar Aravena Quezada**, de quien ignora profesión u oficio, domiciliada en pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Pintana.



**Foja: 1**

Reseña que no obstante la acción de nulidad relativa interpuesta, una vez realizada la tradición del inmueble ubicado en pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Pintana, la demandada María Magdalena Osorio Molina procedió a su vez a vender el inmueble a doña Rocío Pilar Aravena Quezada con fecha 08 de mayo de 2014. Consta la inscripción a fojas 10.192 n°7660 del año 2014.

Asegura que a pesar de las transferencias realizadas, el inmueble reclamado es y ha sido de propiedad de la sociedad conyugal y fruto de la declaración de nulidad del contrato de compraventa, se genera que se vuelva al estado anterior a dicha celebración; en consecuencia, el inmueble siempre permaneció en poder de la sociedad conyugal, sin jamás haberlo adquirido doña María Magdalena Osorio Molina y tampoco doña Rocío del Pilar Aravena Quezada, lo que explica el ejercicio de la acción reivindicatoria.

Prosigue planteando que Rocío del Pilar Aravena Quezada, a consecuencia de la nulidad del título en que María Magdalena Osorio Molina adquirió el inmueble y para restablecer el dominio del inmueble en su calidad de dueña no poseedora, ejerce esta acción reivindicatoria en contra de la tercero adquirente, quien siendo mero poseedora debe restituirlo a su verdadero dueño.

Asegura que conforme el artículo 1689 del Código Civil, el vicio de nulidad del cual adolece el contrato de compraventa le faculta para accionar en contra de la tercera compradora. Norma que consagra el efecto principal de la declaración de nulidad respecto de terceros que no fueron parte del acto o contrato cuya nulidad se declara, lo que consiste en la concreción del principio fundamental sobre los efectos generales de la nulidad contenida en el artículo 1687 del Código Civil. Así, si el acto o contrato cuya nulidad será decidida en la sentencia, era traslativo de dominio y al otorgamiento de ese acto o contrato, siguió el subsecuente modo de adquirir el dominio, le parece evidente que el vendedor transfirió la propiedad de las cosas que vendió y por consiguiente, al anularse el título que sirvió de antecedente a la tradición, esta pierde su sustento y el dominio vuelve a quien lo había transferido, precisamente como efecto de la declaración de nulidad. El comprador que se hizo dueño en virtud de la tradición enajena a su vez la cosa a un tercero, declarada la nulidad del título en virtud del cual él adquirió, la ley da al vendedor acción reivindicatoria contra este tercero y el establecimiento del dominio del reivindicante se entenderá implícito como efecto de la anulación del contrato que ha servido de antecedente para transferirlo.

Apunta también, a que la ley conforme el artículo 17 de Código de Procedimiento Civil, autoriza el ejercicio conjunto de las acciones de nulidad y reivindicatoria en un mismo juicio, en tanto son compatibles y se les dirige en contra de distintas personas, pero emanan del mismo hecho.

Termina pidiendo, se acoja la demanda de reivindicación interpuesta la demanda en contra de doña Rocío del Pilar Aravena Quezada, ya individualizada, en definitiva condenarla a la restitución del inmueble ubicado en pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Pintana; así como la cancelación de la inscripción de fojas 10192 n°7660 del año 2014 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

Con fecha 27 de marzo de 2017 se le dio curso a la demanda, notificándose a los demandados los días 05 de abril de 2017 y 03 de agosto de 2018.



**Foja: 1**

Con fecha 10 de enero de 2019, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de los demandados Luis Gilberto Salvo Aravena y doña María Magdalena Osorio Molina. También, se tuvo por contestada la demanda respecto de la demandada Rocío Pilar Aravena Quezada y se dio traslado de la reconvenicional por ella interpuesta.

Así, con fecha 28 de abril de 2017 la **demandada Rocío Pilar Aravena Quezada, contestó la demanda reivindicatoria** interpuesta en su contra, pidiendo su rechazo.

Reconoce haber celebrado un contrato de compraventa, el día 08 de mayo de 2014 con doña María Magdalena Osorio Molina, respecto del inmueble ubicado en Pasaje Cabo Bolívar n°13.661 Población El Castillo de la comuna de La Pintana; el contrato fue inscrito a fojas 10192 n°7660 del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

Plantea que la demandante se atribuye la calidad de dueña no poseedora del bien raíz, lo que no es efectivo, porque ella compró el inmueble a una persona plenamente capaz de transferir el dominio y por ello, adquirió el dominio de su antecesora, teniendo como título la escritura de compraventa legalmente otorgada. Así, asegura que la única y exclusiva dueña es ella, porque adquirió por tradición sirviendo como título el mencionado contrato de compraventa ya inscrito.

Cita artículos del Código Civil, asegurando la validez del contrato de compraventa ya aludido.

En la misma presentación, interpone **demandada reconvenicional de declaración de prescripción adquisitiva**, en contra de **Luis Gilberto Salvo Aravena** y de **Bernarda de las Mercedes Valdivia Quezada**, ambos ya individualizados en autos.

Plantea que, el contrato de compraventa entre don Luis Gilberto Salvo Aravena y doña María Magdalena Osorio Molina fue celebrado el día 12 de marzo de 2010 e inscrito a fojas 4733 n°6322 del año 2010; luego, con fecha 08 de mayo de 2014, ella celebró contrato de compraventa con doña María Magdalena Osorio Molina respecto del inmueble ubicado en Pasaje Cabo Bolívar n°13.661 Población El Castillo de la comuna de La Pintana, la que fue inscrita a fojas 10192 n°7660 del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

Luego de citar los artículos 2492 y 2507 del Código Civil, argumenta que su antecesora en la posesión fue doña María Magdalena Osorio Molina desde el año 2010 hasta el año 2014, año en que adquirió la propiedad, por lo que conforme los artículos 717 y 2508 del mismo código, se encuentra en situación de solicitar la prescripción adquisitiva de la propiedad.

Seguidamente conforme el artículo 702 del Código Civil, asegura contar con título justo traslativo de dominio y adquirió el bien, hallándose de buena fe.

Termina asegurando que por haber transcurrido al menos siete años de posesión regular y por ello, el derecho que se reclama por medio de la reivindicatoria se ha extinguido por prescripción adquisitiva del mismo.

Se tuvo por contestada la reconvenicional y por evacuada la réplica de la demanda principal.

La parte demandante principal, en cuanto a la **réplica de la demanda principal**, indica ratificar todos los argumentos contenidos en la demanda.

Respecto a la **reconvenicional**, contesta que la demandada Rocío Pilar Aravena Quezada, resalta su legitimidad como única propietaria del bien raíz, por haber cumplido las exigencias legales para la tradición y sin embargo también demanda haber adquirido por



**Foja: 1**

prescripción el mismo bien, al sumar a su posesión, la de su antecesora María Magdalena Osorio Molina. Pero hace presente que en todo caso, por aplicación del artículo 717 del Código Civil, se apropia también de las “calidades y vicios” de la posesión de la antecesora, el particular la falta de autorización regulada en el artículo 1725 n°5 del mismo código. Además se ha interrumpido la prescripción al habersele notificado la demandada doña Rocío Pilar Aravena Quezada, el día 06 de abril de 2017.

Con fecha 27 de enero de 2019, se tuvo por evacuada tanto la **dúplica de la demanda principal** como la **réplica de la reconvenicional**, en rebeldía.

Con fecha 07 de marzo de 2019 se tuvo por evacuada tanto la **dúplica de reconvenicional**, en rebeldía.

Por no haberse efectuado debidamente en su oportunidad, con fecha 31 de marzo de 2021 se celebró la audiencia de conciliación, a la cual no se arribó atendida la rebeldía del demandado Luis Gilberto Salvo Aravena.

Con fecha 17 de mayo de 2020, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 14 de enero de 2019, compareció la demandada María Magdalena Osorio Molina, quien al tenor de lo dispuesto en el **artículo 310 del Código de Procedimiento Civil**, **opone excepción de prescripción** de la acción de nulidad relativa interpuesta en su contra. Alega que se pretende la declaración de nulidad del contrato de compraventa celebrado el día 12 de marzo de 2010, pero la demanda le fue notificada a ella, el día 05 de abril de 2017 y a don Luis Salvo Aravena, el día 03 de agosto de 2018. Entonces, habiendo transcurrido el plazo de cuatro que corresponde aplicar, asegura, conforme los artículos 1681, 1684 y 1691 del Código Civil, la acción está prescrita.

Se dio traslado de esta excepción a la demandante, quien lo **evacuó** pidiendo su rechazo.

Expone que la nulidad relativa establecida para los actos que se celebran por el marido durante la vigencia del matrimonio, es aquella establecida en el artículo 1757 en relación con el artículo 1749 inciso tercero del Código Civil, por lo que el plazo de **cuatro años comienza a correr desde la disolución de la sociedad conyugal** – la cual se encuentra vigente- o desde que cese la incapacidad de la mujer o de sus herederos. Tampoco han transcurrido diez años desde la celebración del contrato que se pretende anular. Ni ha cesado la administración del marido.

Con fecha 06 de abril de 2021, se cita a las partes a oír sentencia.

**Considerando:**

**I.- En cuanto a la tacha:**

**Primero:** El demandante ha tachado al testigo Enrique Vergara Tiznado, alegando a su respecto la causal de inhabilidad del artículo 358 n°7 del Código de Procedimiento Civil y la contraria, se opone a ello, indicando que el deponente ha reconocido ser vecino, más no tener una íntima amistad.

**Segundo:** Que de las respuestas dadas por el testigo, no es posible tener por configurada la causal de inhabilidad alegada, en tanto ha dicho tener una amistad “de vecino” pero no cercana ni menos íntima. Por estas razones será rechazada la tacha, sin costas.

**II.- En cuanto a la acción de nulidad relativa:**

**Primero:** Doña Bernarda de Las Mercedes Valdivia Quezada, ha interpuesto acción de declaración de nulidad en contra de don Luis Gilberto Salvo Aravena y de doña María



**Foja: 1**

Magdalena Osorio Molina, ambos ya individualizados, pidiendo se **declare nulo** el contrato de compraventa celebrado por los demandados el día 12 de marzo de 2010 por escritura pública otorgada en Notaría de doña Susana Belmonte, así como la **cancelación** de la inscripción de fojas 4733 vta n°3622 del año 2010 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

**Segundo:** Esta demanda no fue contestada por los demandados de esta acción, por lo que se tuvo por cumplido ello en rebeldía.

**Tercero:** Al replicar la parte demandante no introdujo modificaciones a su demanda y los demandados, mantuvieron la rebeldía respecto del trámite de dúplica.

**Cuarto:** En aplicación de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, pesa sobre la demandante el acreditar los supuestos de procedencia de la nulidad que alega.

**Quinto:** En mérito de la prueba documental aportada legalmente por la demandante, sin objeción en contrario y apreciada, también en apego a la ley se ha probado que:

1.- Con fecha 08 de septiembre de 1976, doña Bernarda de Las Mercedes Valdivia Quezada contrajo matrimonio con don Luis Gilberto Salvo Aravena, bajo el régimen de sociedad conyugal.

2.- Con fecha 25 de febrero de 1983 don Luis Gilberto Salvo Aravena, celebró un contrato de compraventa por el cual compró el inmueble ubicado en el pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Granja, actualmente de la comuna de La Pintana al Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano.

3.- Con fecha 12 de marzo de 2010, don Luis Gilberto Salvo Aravena celebró un contrato de compraventa con doña María Magdalena Osorio Molina, por medio del cual el primero le vendió el inmueble ubicado en el pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Granja, hoy comuna de La Pintana.

En el contrato, se dejó constancia que el vendedor se declaró soltero.

4.- Desde el día 28 de mayo de 2014, doña Rocío Pilar Aravena Quezada, figura como poseedora inscrita del inmueble ubicado en el pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna La Pintana y adquirió el inmueble por compra a María Magdalena Osorio Molina, según escritura pública de 08 de mayo de 2014.

**Sexto:** En mérito de la confesional ficta del demandado Luis Gilberto Salvo Aravena, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 394 del Código de Procedimiento Civil, se le tiene por confeso y por ende por acreditado, que en la compraventa que celebró el día 12 de marzo de 2010 con doña María Magdalena Osorio Molina, se declaró soltero y concurrió sin la autorización doña Bernarda de las Mercedes Valdivia Quezada.

**Séptimo:** El artículo 1725 del Código Civil, señala los bienes que conforman el haber de la sociedad conyugal, indicando entre ellos “todos los bienes que cualquiera que los cónyuges adquiriera durante el matrimonio a título oneroso” (N°5).

A su vez el artículo 1749 del citado Código, dispone “El marido es el jefe de la sociedad conyugal, y como tal administra los bienes sociales y los de su mujer, sujeto empero a las obligaciones y limitaciones que se le imponen”.

**Octavo:** Entre las limitaciones que tiene el marido en la administración de los bienes sociales durante la vigencia de la sociedad conyugal, según lo prescrito en inciso tercero del artículo citado, se encuentra que “El marido no podrá enajenar o gravar voluntariamente o



**Foja: 1**

prometer enajenar o gravar los bienes raíces sociales ni los derechos hereditarios de la mujer, sin autorización de esta”. Por su parte el inciso 6° de la norma referida, prescribe la forma en que se debe prestar dicha autorización, precisando que “La autorización de la mujer deberá ser específica y otorgada por escrito o por escritura pública si el acto exigiera esta solemnidad. O interviniendo expresa y directamente de cualquier modo en el mismo...”.

**Noveno:** El artículo 1754 inciso primero, señala “Los actos ejecutados sin cumplir con los requisitos prescritos en los artículos 1749... adolecerá de nulidad relativa...”, agregando que la rescisión la podrán hacer valer “la mujer, sus herederos o cesionario”.

**Décimo:** Se tiene entonces, que se ha probado que cuando el demandado Luis Gilberto Salvo Aravena, compró el inmueble ubicado en el pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Granja, hoy comuna de La Pintana, este bien pasó a formar parte del haber absoluto de la sociedad conyugal habida con la demandante y por ello, para venderlo – como lo hizo- debió contar con la autorización de su cónyuge y no fue así. Puede entonces, la demandante en su calidad de cónyuge instar por la declaración de nulidad relativa del contrato que celebró su marido.

**En cuanto a la excepción de prescripción de la acción de nulidad:**

**Undécimo:** La demandada María Magdalena Osorio Molina, al tenor de lo dispuesto en el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, alegó la prescripción extintiva de la acción de nulidad interpuesta, asegurando que han transcurrido cuatro años desde la celebración del contrato de compraventa con don Luis Gilberto Salvo Aravena al día en que fue notificada.

**Duodécimo:** Pero sucede y tal como lo respondió la parte demandante, en la especie debe aplicarse por su especialidad lo regulado en el mismo artículo 1757 del Código Civil, entonces el cuadrienio para impetrar la nulidad debe contarse desde la disolución de la sociedad conyugal y tal hipótesis no consta en autos. Tampoco ha transcurrido el plazo de diez años desde la celebración del contrato.

Entonces, no queda más que anunciar el rechazo de la excepción de prescripción que se analizó.

**En cuanto al fondo:**

**Decimotercero:** Por lo razonado en el motivo décimo se colige que se infringió lo previsto en el artículo 1749 del Código Civil, por cuanto se omitió una formalidad necesaria para la validez del contrato celebrado, lo que constituye un vicio que hace procedente la anulación del acto, conforme al artículo 1757 del Código Civil, razón por la cual se hará lugar a declarar la nulidad relativa del acto según se indicará en lo resolutivo de este fallo.

**Decimocuarto:** Del tenor literal del artículo 1687 del Código Civil, se desprende que el efecto de la nulidad, ya sea absoluta o relativa, es devolver las cosas al estado en que se encontraban las cosas antes que se celebrara el acto o contrato nulo. En consecuencia, declarada la nulidad, el acto o contrato y todas las consecuencias que deriven de él, desaparecen y las cosas deben quedar como si el negocio jurídico no se hubiese llevado a cabo jamás.

Consecuentemente, se dará lugar a lo solicitud de la actora en cuanto a cancelar la inscripción conservatoria del inmueble referido en estos autos a nombre de María Magdalena Osorio Molina, de fojas 4733 vta n°3622 del año 2010, toda vez que dicha inscripción es consecuencia directa del contrato de compra venta que adolece de nulidad. A su vez y como resultado de ello, se deberá restablecer la inscripción de la propiedad raíz de pasaje Cabo Bolívar



**Foja: 1**

n°13.661 de la comuna de La Pintana a nombre de Luis Gilberto Salvo Aravena, quedando así las cosas como si el acto de enajenación no se hubiese realizado jamás.

**Decimoquinto:** Se condena a los demandados don Luis Gilberto Salvo Aravena y de doña María Magdalena Osorio Molina, al pago de las costas, distribuyéndose entre ambos por partes iguales.

**III.- En cuanto a la demanda de reivindicación:**

**Decimoquinto:** La demandante Bernarda de Las Mercedes Valdivia Quezada, también interpuso acción reivindicatoria en contra de doña Rocío del Pilar Aravena Quezada, ya individualizada, pidiendo sea condenada a la restitución del inmueble ubicado en pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Pintana; así como la cancelación de la inscripción de fojas 10192 n°7660 del año 2014 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

**Decimosexto:** La demandada contestó la demanda, pidiendo su rechazo.

**Decimoséptimo:** Al replicar y duplicar, las partes mantuvieron sus argumentos.

**Decimoctavo:** La demandante señaló interponer acción reivindicatoria, conforme le faculta el artículo 1687 del Código Civil para perseguir el bien que haya pasado a manos de terceros; tal persecución, al tenor de lo dispuesto en los artículos 889, 890, 892 y 895 del Código Civil, 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; pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles; se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular y, la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

De lo anterior fluye que para la procedencia de la acción entablada es menester la concurrencia de los siguientes requisitos: a) que la acción tenga por objeto la restitución de una cosa singular, b) que quien entabla la acción sea dueño de la cosa cuya restitución reclama, c) que la acción se dirija contra el actual poseedor de la cosa cuya restitución se reclama, quien no la ha prescrito.

**Decimonoveno:** Que atendidas las alegaciones de la demandante y de la demandada, pesa sobre la primera acreditar que es dueña del inmueble (como lo aseguró) y que es poseído materialmente por la demandada.

**Vigésimo:** Tocante a la singularidad del bien a reivindicar y el dirigir la acción en contra de la actual poseedora, estas dos exigencias han sido satisfechas en autos. La demandante ha precisado no solamente la individualización del bien que reclama sino que también, los datos de su anotación registral; y la calidad de poseedora inscrita de la demandada respecto del bien reclamado ha sido probado y aún más reconocida por esta.

**Vigesimoprimer:** Respecto a la condición de dueña de la cosa cuya restitución reclama es menester asentar que, conforme el anuncio que se hizo respecto de la acción de nulidad relativa, revivirá la eficacia de la inscripción anterior a aquella que se anula, esto es, el inmueble ubicado en pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Granja, hoy comuna de La Pintana, volverá a figurar inscrito a nombre de don Luis Gilberto Salvo Aravena porque la inscripción de fojas 2057 n°3040 del año 1983 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, recobrará todo su valor. Entonces nos encontraremos ante un poseedor inscrito, que es el cónyuge de la demandante con quien contrajo matrimonio bajo el régimen de sociedad conyugal y por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1750 "El marido es, respecto de terceros, dueño de



**Foja: 1**

los bienes sociales, como si ellos y sus bienes propios formasen un solo patrimonio...”. Pero no es menos cierto que las normas deben ser interpretadas buscando la utilidad que persiguen – en la especie la protección del patrimonio social- y nos encontramos ante un cónyuge – que tiene la calidad de “administrador” de los bienes sociales- que desoyendo las exigencias legales, vendió un inmueble social sin la autorización de su cónyuge; y si a ésta no se le reconoce la titularidad de la acción persecutoria del bien a pesar de haber obtenido la declaración de nulidad relativa, quedará impedida de recobrar jurídica y materialmente el inmueble para que vuelva al patrimonio social – lo que resulta ser de su interés-, porque si bien no tiene la administración del haber social sí puede ejercer las acciones que lo protejan.

No reflexionarlo desde esta perspectiva, conllevaría dejar en la indefensión a la mujer casada en sociedad conyugal, a quien el legislador ha reconocido – conforme el paso de los años- mayor capacidad jurídica.

**Vigésimosegundo:** Así las cosas, conforme los hechos asentados en autos y aquellos respecto de los cuales las parte no han controvertido, la actora ha probado la procedencia de la acción persecutoria.

**Vigésimotercero:** No altera lo razonado la alegación de la demandada, en cuanto a haber adquirido legítimamente el dominio, porque como ya se anunció será invalidado el acto que le sirvió de fundamento a la anotación registral que amparaba la calidad de poseedora a su predecesora y por ello, a pesar de la tradición, no pudo adquirir la propiedad cuya titularidad no corresponde a esta segunda vendedora.

**IV.- En cuanto a la reconvenional de prescripción adquisitiva:**

**Vigésimocuarto:** Doña Rocío Pilar Aravena Quezada, ha interpuesto demanda reconvenional de prescripción adquisitiva en contra de Luis Gilberto Salvo Aravena y de doña Bernarda de las Mercedes Valdivia Quezada, sosteniendo que se configuran a su respecto los requisitos que la hacen procedente.

**Vigésimoquinto:** Solo la demandada Bernarda de las Mercedes Valdivia Quezada contestó la demanda reconvenional, manteniéndose rebelde el demandado Salvo Aravena.

**Vigésimosexto:** La prescripción adquisitiva permite ganar por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales. Según los artículos 2506 y siguientes del Código Civil, la prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria. La primera requiere posesión regular no interrumpida y el transcurso del plazo de cinco años en el caso de inmuebles. La segunda, requiere el transcurso del plazo de diez años, sin distinguir entre bienes muebles o inmuebles, corre contra toda persona y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2509 del mismo Código.

**Vigésimoséptimo:** La posesión regular es la que procede de un justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque esta no subsista después de adquirida la posesión. Si el título es traslativo de dominio es también necesaria la tradición, conforme lo dispone el artículo 702 del Código Civil. La posesión irregular, en cambio, es la que carece de uno o más de estos requisitos. Ambas posesiones, como se dijo, conducen a la prescripción, la regular a la prescripción ordinaria y la segunda a la prescripción extraordinaria.

**Vigésimoctavo:** Tres son los requisitos de la prescripción adquisitiva, a saber: 1) una cosa susceptible de esta prescripción; 2) existencia de posesión, y 3) transcurso del plazo exigido por la ley.



**Foja: 1**

**Vigesimonoveno:** En cuanto al primer requisito, la regla general es que las cosas sean susceptibles de adquirirse por prescripción; sólo por excepción hay cosas imprescriptibles. En el caso sub júdice, se pretende ganar por prescripción adquisitiva ordinaria un bien inmueble, lo que no se encuentra excluido por el legislador, de forma tal que debe concluirse que concurre el primer requisito para que opere dicha institución. Además, el artículo 2508 del Código Civil expresamente dispone que pueden adquirirse por prescripción los bienes raíces.

**Trigésimo:** En relación al segundo requisito, esto es, la posesión con ánimo de dueña, se ha probado que la demandante reconvenional es poseedora inscrita desde el día 28 de mayo de 2014, de la propiedad ubicada ubicado en el pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna La Pintana y que adquirió el inmueble por compra a doña María Magdalena Osorio Molina, según escritura pública de 08 de mayo de 2014.

Pues, contrario a lo que plantea la actora reconvenional no ha demostrado ser poseedora regular y además, poder agregar a su posesión la correspondiente a su antecesora sin sus consecuencias. Como lo enfatizó la demandada por aplicación del artículo 717 del Código Civil, doña Rocío Pilar Aravena Quezada se ha apropiado no solo de la posesión de su antecesora, sino que también de las “calidades y vicios” de aquella, el particular la falta de autorización regulada en el artículo 1725 n°5 del mismo código y que conforme el artículo 704 numeral 3° su título inscrito torna en uno injusto.

**Trigésimo primero:** Por lo anterior, la posesión de la demandante reconvenional es de carácter irregular, porque proviene de un título inscrito, pero injusto y por ello, la posibilidad prescribir adquisitivamente, es únicamente por medio del transcurso de diez años desde el inicio de la posesión de su antecesora y ciertamente que ese plazo no ha transcurrido.

**Trigésimo segundo:** Valga decir que la testimonial rendida por la demandante reconvenional, no altera lo razonado porque los testigos declaran contestemente acerca de la posesión material que esta ejerce respecto del inmueble ubicado en Pasaje Cabo Bolívar n°13.661 Población El Castillo de la comuna de La Pintana, lo que la misma parte ha reconocido.

**Trigésimo tercero:** Conforme se ha venido razonando, la demanda reconvenional, será rechazada sin costas.

Por estas consideraciones, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170 del Código de Procedimiento Civil, artículo 1698 del Código Civil y otros ya citados, se resuelve:

**I.-** Se rechaza la tacha formulada respecto del testigo Enrique Vergara Tiznado.

**II.-** Se acoge la demanda de nulidad relativa interpuesta por doña Bernarda de Las Mercedes Valdivia Quezada, en contra de don Luis Gilberto Salvo Aravena y de doña María Magdalena Osorio Molina, y en consecuencia se declara la nulidad relativa del contrato de compraventa celebrado por los demandados el día 12 de marzo de 2010 por escritura pública otorgada en Notaría de doña Susana Belmonte, respecto del inmueble ubicado en pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Granja, hoy comuna de La Pintana y, se dispone también la cancelación de la inscripción de fojas 4733 vta n°3622 del año 2010 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, que ampara la posesión inscrita de doña María Magdalena Osorio Molina, con costas.

**III.-** Se rechaza la excepción de prescripción extintiva opuesta por doña María Magdalena Osorio Molina.



C-7546-2017

Foja: 1

IV.- Se acoge la demanda reivindicatoria interpuesta por doña Bernarda de Las Mercedes Valdivia Quezada en contra de doña Rocío del Pilar Aravena Quezada, y en consecuencia se dispone la restitución a la primera, del inmueble ubicado en pasaje Cabo Bolívar n°13.661 de la comuna de La Pintana, dentro de décimo día de ejecutoriado este fallo, así como la cancelación de la inscripción de fojas 10192 n°7660 del año 2014 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

V.- Se rechaza la demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva, sin costas.

**Regístrese y archívese en su oportunidad.**

**Dictada por Katherine Campbell Espinosa, juez suplente.**

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

