

C.A. de Santiago

Santiago, dieciséis de octubre de dos mil veintitrés.

**Vistos:**

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus fundamentos quinto y sexto, que se eliminan.

**Y se tiene, en su lugar y además presente:**

**Primero:** Que se trata éste de un juicio ejecutivo de desposeimiento seguido en contra de Inmobiliaria Majo S.A. como poseedora de una propiedad gravada con hipoteca en favor de Compañía de Petróleos de Chile COPEC S.A.

**Segundo:** Que la demandada opuso tres excepciones a la ejecución, a saber, la de los numerales 2°, 7° y 17° del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil. La primera, fue desestimada por la sentencia de primera instancia, sin que ello fuere apelado, por lo que en tal extremo la sentencia se encuentra ejecutoriada. Enseguida, el tribunal acogió la excepción del numeral 7° y omitió referirse a la del numeral 17°, por estimarlo innecesario. La ejecutante apeló.

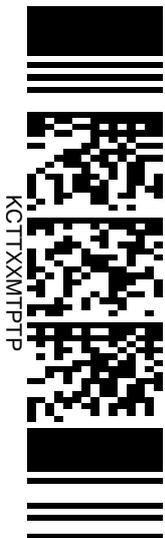
**Tercero:** Que la excepción del artículo 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil se fundó en dos argumentos. El primero, en cuanto se planteó por Inmobiliaria Majo S.A. que no tenía la calidad de poseedora respecto del inmueble de Lago General Carrera N°66, de la comuna de Pudahuel, inscrita fojas 58520, número 47680, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 1992 y; segundo en que, de estimársela poseedora, considera que de acuerdo a las obligaciones que se garantizaron con la hipoteca, no se hace mención alguna a



contratos de compra y venta de combustibles, ni mucho menos a un reconocimiento unilateral de una deuda, razón por la cual, la mencionada hipoteca, que sirve de fundamento a la acción ejercida, no se extiende a la supuesta deuda cuyo cobro se intenta en estos autos, por consiguiente, afirma que el título esgrimido no tiene mérito ejecutivo en contra suya.

**Cuarto:** El tribunal de primera instancia estimó que no había cómo determinar que la obligación que emanaría del título ejecutivo es la que se encuentra gravada con hipoteca, sin embargo ello no es así.

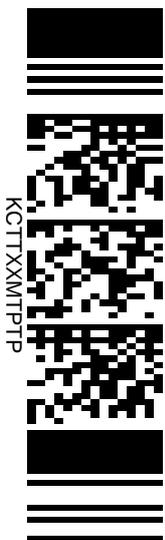
**Quinto:** En efecto, COPEC, ejerció esta acción de desposeimiento, conforme a las reglas del juicio ejecutivo de los artículos 758 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y se fundó en una obligación impaga por parte de Comercial D y Z Limitada que consta en una escritura pública de reconocimiento de deuda en su favor, por un saldo ascendente a \$90.540.078. Se indicó que para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas por dicha Comercial en favor de Copec don Jorge Arturo Zúñiga Cuevas y doña Marisol del Carmen Quidenao Alcarruz, constituyeron hipoteca sobre el inmueble de su propiedad de calle Lago General Carrera N° 66, que corresponde al sitio o lote N° 9 de la manzana 28, etapa C del plano de loteo denominado Villa Los Lagos, comuna de Pudahuel, inscrita a fojas 58.520 N° 47.680 del Registro de Propiedad del año 1992 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. La hipoteca fue inscrita a fojas 89.701 N° 79.299 en el Registro de Hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2005.



Posteriormente la demanda fue rectificada, según consta del cuaderno de desposeimiento precisándose que el inmueble hipotecado es el ubicado en calle Lago General Carrera N°56, que corresponde al sitio o lote número 9 de la manzana 28, etapa C del plano de loteo denominado Villa Los Lagos, comuna de Pudahuel, inscrita a fojas 40806, número 58129 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

**Sexto:** Que con los instrumentos públicos acompañados al juicio por la parte ejecutante, ésta demostró los siguientes hechos:

- a) Que efectivamente tiene un título ejecutivo en contra de Comercial D y Z que da cuenta de la existencia de una obligación, dicho título es la escritura pública de reconocimiento de deuda de 4 de noviembre de 2013 en la que la demandada reconoce adeudar a COPEC la suma de \$129.107.970 con ocasión de la adquisición de combustible en diferentes oportunidades, obligándose a pagarla antes del 4 de mayo de 2014. Dicho instrumento consta a folio 3 del cuaderno de gestión preparatoria.
- b) Que efectivamente la deuda se encuentra garantizada con hipoteca. Ello por cuanto consta de la escritura de hipoteca suscrita el 5 de septiembre de 2005, ante el Notario Eduardo Avello Concha, en virtud de la cual don Jorge Arturo Zúñiga Cuevas y doña Marisol del Carmen Quidenao Alcarruz, en sus calidades de dueños del inmueble de calle Lago General Carrera N°56, que corresponde al sitio o lote número 9 de la manzana 28, etapa C del plano de loteo denominado Villa Los Lagos, comuna de Pudahuel constituyeron hipoteca para garantizar el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas



y cualesquiera de las obligaciones que tanto Comercial D y Z Limitada como la sociedad Bustos y Araneda Limitada adeuden o le adeudaren en el futuro, describiéndose diversas obligaciones, para culminar señalando que garantiza cualquiera obligación emanada de uno o más contratos de los cuales se derive cualquier tipo de obligación de dinero para con COPEC.

- c) Que en la actualidad la propiedad hipotecada fue transferida en dominio a Inmobiliaria Majo S.A. que es la actual poseedora inscrita del respectivo inmueble, según consta de los documentos acompañados a esta instancia, en especial, la inscripción conservatoria por la cual el Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 40.806 N° 58.129 del año 2016 se encuentra vigente y que corresponde a la inscripción por la cual Inmobiliaria Majo S.A. es dueña de la propiedad de calle Lago General Carrera N° 56, que corresponde al sitio o lote N° 9 de la manzana 28, etapa C del plano de loteo denominado Villa Los Lagos, comuna de Pudahuel. Se puede leer además de la respectiva inscripción que, el inmueble fue adquirido por aporte que hizo Jorge Arturo Zúñiga Cuevas y doña Marisol del Carmen Quidenao Alcarruz el 13 de mayo de 2016, precisándose que la inscripción anterior es la de fojas 58.620 N° 47.680 del año 1992, es decir es la misma propiedad que fue hipotecada en favor de COPEC.
- d) Que finalmente consta que la propiedad antes mencionada, inscrita a nombre de Inmobiliaria Majo S.A. mantiene vigente la inscripción hipotecaria en favor de COPEC según el certificado de Hipotecas y gravámenes acompañado en segunda instancia.



**Séptimo:** Que así, cabe desestimar los dos argumentos en que se fundó la excepción del artículo 464 N° 7 del Código de Procedimiento Civil.

En efecto, se demostró que Inmobiliaria Majo S.A es la actual poseedora inscrita del inmueble gravado con hipoteca en favor de Copec, por lo tanto la acción de desposeimiento ha sido entablada correctamente en contra de dicha poseedora y; se probó que la hipoteca garantiza cualquier obligación que Comercial D y Z adquiera con COPEC, dado los términos generales de la constitución de hipoteca, acreditándose también la existencia de una obligación dineraria por parte de dicha Comercial en favor de COPEC pendiente de pago y que consta en un título ejecutivo. En consecuencia la excepción de falta de requisitos del título ejecutivo en contra de la actual poseedora de la propiedad hipotecada ha de ser desestimada íntegramente.

**Octavo:** Que corresponde entonces analizar la excepción de prescripción respecto de la cual el tribunal de primera instancia omitió pronunciamiento. Sobre el particular, plantea la ejecutada que la obligación se encuentra prescrita pues su vencimiento fue pactado para el 4 de mayo de 2014, culminando los tres años de prescripción el 4 de mayo de 2017. Por su parte, la ejecutante sostiene haber interrumpido la prescripción con las acciones realizadas en la causa de desposeimiento rol 7719-2016 sustanciada ante el 24° Juzgado Civil de Santiago.

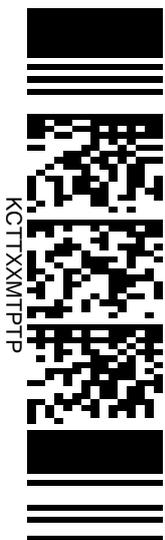
Al respecto, conviene establecer los siguientes hechos:

- a) el título de ejecución establece como plazo para el pago de la obligación el día 4 de mayo de 2014.



- b) La demandante inició ante el 24 Juzgado Civil de Santiago la acción de desposeimiento en contra de don Jorge Arturo Zúñiga Cuevas y de doña Marisol del Carmen Quidenao Alcarruz por la misma deuda que se cobra en autos y respecto de la misma propiedad hipotecada, en sus calidades de poseedores inscritos del inmueble hipotecado. Esa demanda fue notificada a la señora Marisol Quidenao el 28 de mayo de 2016 y al señor Zúñiga el 17 de agosto de 2016.
- c) El 13 de mayo de 2016 el señor Zúñiga y la señora Quidenao transfirieron la propiedad hipotecada mediante aporte en dominio a Inmobiliaria Majo S.A.
- d) El procedimiento de desposeimiento sustanciado en esta causa fue notificado a los representantes de Inmobiliaria Majo S.A que son también el señor Zúñiga y la señora Quidenao, el 23 de abril de 2018 y el 8 de mayo de 2018 respectivamente, sin que hayan pagado ni abandonado el inmueble.

**Noveno:** Que así, la acción ejecutiva no se encuentra prescrita, pues antes de los tres años contados desde el vencimiento de la obligación, es decir, antes del 4 de mayo de 2017, se notificó la acción de desposeimiento a los señores Zúñiga y Quidenao ante el 24° Juzgado Civil de Santiago en mayo y agosto de 2016 con la finalidad que pagaran la deuda o abandonaran la finca hipotecada, mismo año en que ellos transfirieron la propiedad hipotecada a una sociedad representada por ellos mismos. Así desde el mes de agosto de 2016 comenzó nuevamente a correr el plazo de prescripción, el que vuelve a interrumpirse en abril y mayo de 2018 con la notificación



efectuado en el actual procedimiento. En consecuencia, corresponde también desestimar la excepción de prescripción y dar lugar a la demanda impetrada.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el artículo 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca**, en lo apelado la sentencia de veinticinco de mayo de dos mil veinte dictada por el 6° Juzgado Civil de Santiago en la causa C-2258-2017 y en cambio se resuelve:

I.- Que **se rechazan las excepciones** del artículo 464 N° 7 y 17 del Código de Procedimiento Civil deducidas por la ejecutada.

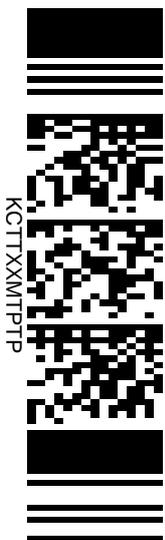
II.- Que **se acoge la demanda ejecutiva** presentada por la Compañía de Petróleos de Chile COPEC S.A. en contra de Inmobiliaria Majo S.A. y se ordena seguir adelante con la ejecución sobre la propiedad hipotecada hasta hacer pago a la ejecutante de la suma de \$90.540.078 más reajustes, intereses y costas.

III.- Se condena en costa a la ejecutada.

**Regístrese y en su oportunidad, devuélvase.**

**Redactó la Ministra Mireya López Miranda.**

**N°Civil-9363-2020.**





KCTTXXMTPTP

Pronunciado por la Quinta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por Ministra Mireya Eugenia López M., Ministro Suplente Manuel Esteban Rodríguez V. y Abogada Integrante Maria Fernanda Vasquez P. Santiago, dieciséis de octubre de dos mil veintitrés.

En Santiago, a dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.  
A contar del 03 de septiembre de 2023, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>