

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de San Miguel
CAUSA ROL : C-11637-2017
CARATULADO : CORVALÁN/MALDONADO

San Miguel, dieciocho de Marzo de dos mil veinte

VISTOS

Comparece don Marco Antonio Corvalán Margiamarchi, arquitecto, domiciliado en Isabel La Católica N°4460, departamento 403, comuna de Las Condes, representado por don Rafael Moreno Olivares, abogado, domiciliado en calle Brigadier de la Cruz 784, comuna de San Miguel, quien interpone demanda reivindicatoria en contra de don Patricio del Carmen Maldonado Carrasco, ignora profesión u oficio, domiciliado en calle Almirante Latorre N°10271, Población La Bandera, comuna de San Ramón.

Señala que con fecha 18 de julio de 2016, su representado celebró la compraventa por escritura pública, con la señora Ana Elba Leyton Amaro, ante notario público, en virtud de la cual adquirió el inmueble, ubicado en calle Almirante Latorre N° 10271, Población La Bandera, comuna de San Ramón, que sirve de domicilio al demandado, y que quedó inscrito a su nombre a fojas 14.267 vta., número 10846, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2016.

Indica que no tan solo es el poseedor inscrito del inmueble, sino que además el legítimo dueño, en atención a la institución de la accesión de posesiones regulada en el artículo 717 del Código Civil.

Expresa que el demandado ocupa el inmueble haciendo que dicha posesión, aun cuando legalmente existe, en la práctica no, configurándose la situación de que su representado es un dueño no poseedor.

Previa citas legales, finaliza solicitando que en definitiva se condene al demandado a la restitución del inmueble, libre de todo ocupante, dentro de tercero día de dictada la sentencia definitiva o en el plazo que el tribunal fije, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de fuerza pública, con costa.

Con fecha 04 de septiembre de 2017, se dio curso a la demanda.

Con fecha 14 de junio de 2018 se notificó personalmente la demanda a la parte demandada.

Con fecha 09 de agosto de 2018 se tuvo la demanda por contestada en rebeldía de la demandada.



Foja: 1

Con fecha 17 de agosto el demandante replicó reiterando lo señalado en su libelo de demanda.

Con fecha 28 de agosto de 2018 la parte demandada duplicó, señalando que no es efectivo que con fecha 15 de abril de 1997 haya celebrado un contrato de promesa de compraventa y mandato con la señora Ana Elba Leyton Amaro ante notario, en la que ella promete vender, ceder y transferir el inmueble, pagando por la misma, en efectivo la suma de \$3.000.000, como además contrajo una deuda con Serviu Metropolitano.

Indica que ocupa dicha propiedad desde el año 1997, es decir, desde la misma fecha que celebró el contrato de promesa del bien, pues le fue entregado por la propietaria en su calidad de promitente comprador. Así, con fecha 15 de enero de 2015, celebró el contrato de compraventa de la propiedad con la señora Ana Leyton Amaro ante notario.

Explica que con el tiempo tuvieron que rectificar una cláusula del contrato de promesa ante el notario, con fecha 14 de julio de 2016, en el que se reitera a doña Ana Leyton como la vendedora y él como comprador del inmueble. Por ese motivo, con fecha 27 de agosto de 1970, se filió penalmente en el Registro Civil e Identificación, donde le asignaron la cédula de identidad N° 5.876.140-0, con el nombre de Patricio del Carmen Maldonado Carreño. Posteriormente, solicitó su cédula por primera vez con fecha 05 de diciembre de 1972, ocasión donde se le documentó con el nombre de Patricio del Carmen Maldonado Carrasco, C.I. 7.620.058-0.

Añade que con fecha 17 de febrero de 1997, luego de transcurridos 25 años, recién se tomó nota de su cambio de nombre y duplicado civil en la ficha dactiloscópica, quedando registrado por primera vez como Patricio del Carmen Maldonado Carrasco, cambiando su C.I. a 5.876.140-0, y solo desde ese momento, en todas las renovaciones de su cédula de identidad fue documentado de esa manera.

Manifiesta que por la situación descrita, como también al analfabetismo que presenta, no inscribió la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel en su oportunidad.

Expone que dicha situación ha generado que don Marcos Corvalán, haya presentado la presente acción reivindicatoria fundando ser el poseedor inscrito del inmueble sublite, como también su legítimo dueño.

Señala que esta circunstancia no es real, atendido que tiene un título que acredita dicha situación, puesto que con anterioridad a la demanda, don Marcos Corvalán inició un juicio de precario en su contra en causa C-8053-2017 seguida ante el 4° Juzgado Civil de San Miguel, en el que se rechazó en mérito de los títulos invocados, concluyendo dicho tribunal que hace ocupación que hace del inmueble se encuentra amparada en la calidad y entidad de dichos títulos, pues no lo hace por la mera condescendencia, permiso o favor de alguien, sino que ostenta título que acredita su calidad de dueño.

Indica que por las razones señaladas sostiene que ejerce posesión material sobre el inmueble, junto a una serie de actos propios de quien se cree dueño, como lo es el hecho de hacer mejoras sobre la propiedad y usar la misma de forma ininterrumpida, además, de acuerdo a los



Foja: 1

dichos del actor, carece de posesión sobre el inmueble individualizado y que se reivindica, situación de hecho que él si tiene y que se encuentra amparada por el derecho.

Con fecha 26 de diciembre de 2018 se celebró la audiencia de conciliación, con la asistencia del apoderado de la parte demandante y de la parte demandada asistida por su apoderado.

Con fecha 31 de mayo de 2019 se recibió la causa a prueba fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

Con fecha 04 de febrero de 2020 se citó a las partes a oír sentencia.

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO: Que don Marco Antonio Corvalán Margiamarchi, representado por su abogado don Rafael Moreno Olivares, interpone acción reivindicatoria en contra de don Patricio del Carmen Maldonado Carrasco, ya individualizados, y solicita se condene al demandado a la restitución del inmueble ubicado en calle Almirante Latorre N° 10271, Población La Bandera, comuna de San Ramón, con costas.

SEGUNDO: Que la demanda se tuvo por contestada en rebeldía de la demandada, sin perjuicio de ello, ella compareció evacuando la dúplica y solicitando el rechazo de la demanda, con costas, por los motivos expuestos en la parte expositiva del fallo.

TERCERO: Que el Código Civil, en su artículo 889 dispone: “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”. Al efecto, don Arturo Alessandri Rodríguez comenta que en la reivindicación, “el propietario reclama la cosa de que es dueño, no en virtud de un derecho personal, sino en virtud de su derecho de dominio, y que puede ejercerlo contra cualquiera que esté en posesión de la cosa, porque el artículo 889, dice que se dirige contra el poseedor de la cosa”. Del artículo 889 se desprende que para que tenga lugar la reivindicación, es menester que se reúnan los tres requisitos siguientes: 1) Que el que la ejerza sea dueño de la cosa que reivindica; 2) Que no tenga la posesión de la cosa; y 3) Que se trate de una cosa singular (Arturo Alessandri Rodríguez, Derecho Civil, Los Bienes, Primer Año, Tomo II, Editorial Lex, página 196). Luego, el mismo autor, señala: “El objeto de la acción reivindicatoria es, según sea esto, reclamar la posesión de la cosa, o más propiamente, la cosa misma, ya que con relación a ella ejerce los actos el poseedor. Dijimos que lo normal era que la posesión y el dominio se encontraran reunidos en una sola mano pero que podía darse el caso de que una persona perdiera la posesión de una cosa, conservando el dominio de ella. Se ha roto en este caso el estado normal y corriente de las cosas, y en estas circunstancias, la ley autoriza al propietario para reclamar la cosa de quien la tenga. Entonces, el objeto de la reivindicación no es, como vulgarmente se cree, el derecho de dominio; no es ese derecho lo que se reclama, porque si fuera el dominio lo que se ha perdido, no podrían ejercitarse estas acciones que competen al dueño de la cosa” (Arturo Alessandri Rodríguez, op. cit., pág. 198, 199)

CUARTO: Que para acreditar su aserto, la demandante rindió la prueba documental, legalmente agregada y sin ser objetada por la demandada, consistente en:



Foja: 1

1.- Inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel a fojas 14267 vta., número 10846, del año 2016;

2.- Escritura pública de compraventa de fecha 18 de julio de 2016.

SEXTO: Que por su parte, la parte demandada rindió la documental que se indica, legalmente agregada y sin objeción de su contraria:

1.- Copia de escritura de promesa de compraventa y mandato de fecha 15 de abril de 1997;

2.- Copia de escritura de compraventa de fecha 15 de enero de 2015;

3.- Copia de escritura de rectificación de fecha 14 de agosto de 2015;

4.- Carta S.I. N° 7463 de fecha 24 de agosto de 2015 emitida por el Servicio de Registro Civil e Identificación;

5.- Sentencia dictada en autos Rol C-8053-2017 llevada ante el 4° Juzgado Civil de San Miguel.

SEXTO: Que la parte demandante también rindió la prueba confesional llamando a absolver las posiciones del pliego agregado a autos, a la parte demandada, quien compareciendo a la audiencia decretada al efecto señaló que efectivamente ocupa el inmueble ubicado en Almirante Latorre N° 10271, comuna de San Ramón. Asimismo, declaró que le compró a la Sra. Ana la casa y que terminó de pagar las cuotas que se debían en Serviu, existiendo el contrato de compraventa, el que firmaron en la notaria, y que como no sabe leer firmó solamente sin saber que decía, tampoco el notario le explicó.

Respecto al hecho de inscribirse dicha compraventa en el Conservador de Bienes Raíces, señala que por la ignorancia de las personas, y como no sabe leer, pensó que con el trámite de la notaria estaba listo.

Añade que efectivamente arregló la propiedad porque siempre creyó que ya era de él en base a los papeles que tenía, sino no hubiese sido así o si hubiese creído que era arrendado no lo habría hecho.

En cuanto al hecho de si tiene inscrita la propiedad a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces expresa que como tenía los papeles de la notaría era suficiente para él, y no tenía idea que había que inscribir la propiedad, en la notaría nada le dijeron.

SEPTIMO: Que, las argumentaciones vertidas por el demandado en torno a la celebración de un contrato de promesa y de compraventa con la anterior dueña del inmueble, lo que a su juicio constituiría título de dominio justificando su presencia en el mismo, hace presumir la calidad que tendría el demandado de ser poseedor sobre el terreno en cuestión, lo que se encuentra confirmado con la prueba documental prestada tanto por la demandante como por el propio demandado.

Que, y conforme a la prueba instrumental antes analizada, apreciada de acuerdo al valor probatorio de que ha sido dotada de conformidad con lo estatuido en los artículos 342 y 346 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los artículos 1700 y 1703 del Código Civil; es posible tener por demostrado que:

a) el actor es poseedor inscrito del inmueble ubicado en



Foja: 1

b) el demandado es quien ocupa y ejerce derechos como poseedores materiales del inmueble cuya reivindicación se reclama.

OCTAVO: Que con el mérito de la documental aportada al proceso, especialmente con la inscripción conservatoria de fojas 14267 vta., número 10846, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2016, queda establecida la posesión inscrita que tiene el demandante don Marco Antonio Corvalán Mangiamarchi, sobre el inmueble ubicado en calle Almirante Latorre N° 10271, comuna de San Ramón, Rol de avalúo N° 376-23, y que habría adquirido por compra que le hizo a doña Ana Elba Leyton Amaro el 18 de julio de 2016. Por lo que de conformidad al artículo 700 y 724 del Código Civil, ha de presumírsele dueño del inmueble, mientras otro no justifique mejor derecho.

NOVENO: Que, la acción reivindicatoria, en los términos del artículo 915 del Código Civil, procede en contra del injusto detentador, que es aquel que retiene indebidamente y sin título la cosa singular, como acontece precisamente con el demandado. En dicho sentido, queda establecido mediante los dichos del propio demandado en sus presentaciones y mediante la confesión provocada, que tiene la posesión material del inmueble desde el año 1997, y que lo hace con el ánimo de señor y dueño, circunstancia última que resulta plausible atendido la posición jurídica que tomó con los títulos que invoca, esto es la celebración de la promesa de compraventa y compraventa definitiva sobre el inmueble, además de constar de sus propios dichos al declarar que arregló la propiedad porque siempre creyó que era de él en base a los contratos que celebró, y que de no haber sido dueño no habría realizado dichas mejoras.

A mayor abundamiento, el demandado en reiterados pasajes alude a los errores en la inscripción que de su persona se hizo en el Registro Civil, como motivo por el cual la escritura de promesa y de compraventa presentaban errores en su individualización; sin embargo a la fecha de la celebración de ambos contratos el demandado ya había sido correctamente registrado y aun así erróneamente fue individualizado, pero no solo eso, también existían errores en la individualización de la anterior propietaria. Alega además su estado de analfabetismo, condición que contradice el oficio que actualmente desempeña como es el de taxista y que por lo demás no le impidió, pese a que el plazo del contrato de promesa se encontraba vencido -5 años- usar el mandato conferido con la anterior dueña y comprar para sí el referido inmueble pese a que derechos y obligaciones, se extinguieron por el mero vencimiento del plazo. Plazo extintivo que hacia caducar las facultades y derechos de los contratantes, toda vez que una interpretación contraria a ello conllevaría al absurdo de que se, estaría frente a un contrato de carácter permanente o ad eternum.

DÉCIMO: Que, el inciso primero del artículo 670 del Código Civil dispone que “La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo”. Luego, el inciso primero del artículo 675 del mismo cuerpo legal, establece que “Para que valga la tradición se requiere un título translativo de dominio, como el de venta,



Foja: 1

permuta, donación, etc.”, es decir, establece la llamada dualidad título-modo que rige la adquisición de bienes en nuestra legislación. Por su parte, el artículo 686, establece que “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador”, el que debe relacionarse finalmente, con el artículo 724 de la Ley en cuanto dispone que “Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio”.

En cuanto a la compraventa, el inciso segundo del artículo 1801 del código de Bello dispone que “La venta de los bienes raíces, servidumbre y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”. Luego, el artículo 1817 prescribe que “Si alguien vende separadamente una misma cosa a dos personas, el comprador que haya entrado en posesión será preferido al otro; si ha hecho la entrega a los dos, aquel a quien se haya hecho primero será preferido; si no se ha entregado a ninguno, el título más antiguo prevalecerá”.

UNDÉCIMO: Que de la prueba rendida y la regla de los artículos 1817 y 724 ya citados, se concluye que es a la parte demandante al que debe preferirse por haber entrado a poseer primero mediante la respectiva inscripción conservatoria de fecha 29 de julio de 2016.

Lo anterior, es concordante con la forma en la que el legislador ha regulado la adquisición de bienes raíces, pues el título (compraventa) solo genera derechos personales que permiten exigir el cumplimiento de las obligaciones que se contraen por las partes, más no importan la enajenación del bien, el que se verifica con la concurrencia del modo de adquirir (tradición), y, que de conformidad al artículo 686 del Código Civil debe realizarse mediante la respectiva inscripción del título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, lo que atendido los antecedentes que obran en autos solo logró el demandante, momento en el que adquirió el dominio del inmueble.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 700, 724, 889, 890, 893, 895, 1698 y 1699, del Código Civil; artículos 2° y 4° de la Ley 19799; y artículos 144, 160, 170, 342, 385 y 399 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se acoge la demanda de reivindicación en contra de don Patricio del Carmen Maldonado Carrasco respecto del inmueble ubicado en calle Almirante Latorre N° 10271, Población La Bandera, comuna de San Ramón, y en consecuencia, se condena al demandado a restituir el inmueble al demandante, libre de todo ocupante dentro de décimo día desde que la sentencia se encuentre firme y ejecutoriada, bajo apercibimiento de lanzarlo con el auxilio de la fuerza pública.

II.- Que no se condena en costas al demandado por tener motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol 11.637-2017.

DICTADA POR DOÑA CRISTINA GÁTICA GUTIERREZ, JUEZ SUPLENTE.



C-11637-2017

Foja: 1

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



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 08 de septiembre de 2019, 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 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>