

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Puente Alto
CAUSA ROL : C-5854-2016
CARATULADO : VARELA / ALMENAR DEL MAIPO SA

Puente Alto, veintidós de Febrero de dos mil diecinueve

Vistos:

Comparece Rolando Antonio Varela Sagredo, empresario, domiciliado en Avda. Departamental N° 0805, La Florida, quien interpone demanda de reivindicación en juicio ordinario, contra Almenar del Maipo S.A., sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don Charles Edward Smith Ibarra, empleado, ambos con domicilio en Camino El Volcán N° 06.720, sector Las Vizcachas, Puente Alto, pidiendo que se le ordene restituirle en un plazo máximo de 15 días a partir de la fecha en que la sentencia quede ejecutoriada, la parte del inmueble de su propiedad de que no está en posesión, con todos sus frutos, con costas.

Explica que en escritura pública de 27 de octubre de 2005, consta que se adjudicó la propiedad ubicada en Puente Alto, consistente en el lote B Uno de la subdivisión del lote B de la Higuera B del fundo Las Vizcachas de Avenida Camino a San José de Maipo, sin número, que según plano archivado bajo el número 256 al final del Registro de Propiedad de 2006, se encuentra encerrado en polígono A-A' -B-C-D-E-M-L-K' -K-A, de una superficie aproximada de 30.366 metros cuadrados y que tiene los deslindes que señala, todo lo cual consta del título inscrito a fs. 1232 N° 1165 del Registro de Propiedad del año 2006, del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.

Agrega que también adquirió los derechos de agua consistentes en 0,75% de la Sociedad Canal de Maipo del Canal Maurino, según título de fs. 50, N° 95 del Registro de Propiedad de Aguas del año 2006 del mismo Conservador antes citado.

Sostiene que por escritura pública de 21 de diciembre de 2006, prometió vender, ceder y transferir a Almenar del Maipo S.A., quien por su parte prometió comprar, aceptar y adquirir una parte de la propiedad singularizada en el párrafo anterior, consistente en un retazo de 6.000 metros cuadrados, con sus respectivos derechos de agua proporcionales, que se ubicaría en la parte norte del lote antes



Foja: 1

singularizado y que fue entregado a la promitente compradora en fecha anterior a la celebración del contrato de promesa.

Explica que conforme al levantamiento topográfico y replanteo efectuado, el retazo prometido vender, tiene las siguientes medidas: AL NORTE: 24 metros 48 cm, entre los puntos D y E del plano y 15 metros 34 cm, entre los puntos E y M del plano; AL SUR: 53 metros 13 cm, con resto de la propiedad del promitente vendedor; AL ORIENTE: 133 metros 10 cm, con lote B Dos de la subdivisión de la Hijueta B del Fundo Las Vizcachas; y, AL PONIENTE: en 131 metros 83 cm, con propiedad de Almenar del Maipo S.A.

Afirma que el plazo señalado por las partes para la celebración del contrato de promesa venció el 20 de diciembre de 2012, sin que se celebrara y habiendo la demandada tomado ilegítimamente la posesión material de parte de su propiedad consistente en el retazo de terreno cuyos deslindes particulares son los mismos que ya se indicó.

Sostiene que por dicho motivo y de acuerdo a lo prevenido en el artículo 889 del Código Civil, ejerce acción reivindicatoria en su contra, con el objeto de recuperar la posesión material de su tierra, protegiendo así el derecho de dominio que lo ampara según su inscripción de fs. 1232, N° 1165 del año 2006. Sobre esa norma dice que puede reivindicar –conforme además a los artículos 893 y 895 del cuerpo legal citado-, en su calidad de dueño del Lote B de la Hijueta B del fundo Las Vizcachas, contra la demandada, por ser aquélla la actual poseedora material de parte de su propiedad, ya singularizada, debiendo recaer la restitución sobre ella, como también, sobre las cosas que se reputan de ella y sobre los frutos civiles y naturales de acuerdo a lo ordenado en el artículo 904 y siguientes del Código Civil.

Agrega, finalmente, que la Excm. Corte Suprema ha confirmado la posibilidad de reivindicar en los términos de la presente acción, cuando se trata de poseedor inscrito que no ha perdido jurídicamente su posesión, sino solo materialmente, Rol N° 568-2005.

A fs. 44, contestó sociedad Almenar Del Maipo S.A., solicitando el rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas.

Dijo que Almenar del Maipo S.A. es una sociedad ligada a la educación, formada el año 1995 y que en la actualidad y fruto del esfuerzo de sus gestores, tiene una matrícula de 1.020 alumnos en dos centros educacionales e imparte docencia tanto en básica como en media.

Sostiene que en el retazo que se pretende reivindicar en estos autos se encuentra emplazada la cancha de fútbol del Colegio, cuyo costo en habilitarla le significó a Almenar una elevada inversión de dinero y que por ello mismo, le resulta incomprensible y sorpresiva la demanda interpuesta en su contra, la que, considera, carece de todo sustento fáctico y jurídico.



Foja: 1

Al respecto, reconoce la existencia del contrato de promesa de compraventa suscrito con el actor respecto del retazo de terreno que sostiene y dice que dicho contrato se encuentra absolutamente vigente. Dice que el precio fijado para el contrato de compraventa prometido se fijó en la suma de cuatro mil ochocientos unidades de fomento (4.800 U.F.), habiendo percibido, el demandante, al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa, la suma equivalente a 3.300 unidades de fomento, que se pagó mediante la dación en pago de 91 acciones de la Sociedad “Almenar del Maipo S.A.”, quedando pendiente el pago de un saldo del precio de 1.500 unidades de fomento (cláusula tercera de la convención). Dice que se estableció por los otorgantes que la propiedad se vendería como especie o cuerpo cierto y que a la promitente compradora no le correspondería efectuar ningún tipo de urbanización o cumplimiento de exigencias municipales respecto del terreno que adquiere (cláusula cuarta); habiéndose dejado constancia, también, que a la fecha del contrato de promesa de compraventa don Rolando Antonio Varela Sagredo se encontraba gestionando la subdivisión del predio y que esta era una obligación exclusiva del promitente vendedor (cláusula segunda, párrafo final). Asimismo, se pactó que el contrato prometido se celebraría dentro de los 90 días siguientes a aquél en que se aprobara la subdivisión del terreno por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto, o desde que quedara inscrito el plano de subdivisión aprobado por la Municipalidad y con expresa mención de la autorización para enajenar, situación que permitiría suscribir la escritura de compraventa definitiva sobre el retazo objeto del contrato, agregando que, en todo caso, la compraventa definitiva debería otorgarse en el plazo fatal de 6 años a contar de la fecha del contrato de promesa (cláusula quinta).

Afirma, además, que el contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes no ha sido declarado ineficaz ni resuelto por sentencia judicial alguna, por lo que debe entenderse, para todos los efectos legales, que se encuentra plenamente vigente para las partes contratantes, debiendo, a través de las vías judiciales idóneas, ponérsele término.

En dicho contexto, asevera que para su parte el contrato de promesa de compraventa es un acto jurídico, válido, eficaz y plenamente vigente, mientras no se dicte una sentencia que diga lo contrario.

Por otra parte, alega la improcedencia de la acción reivindicatoria, desde que la demandada no tiene posesión inscrita sobre el retazo cuya reivindicación solicita el demandante, siendo uno de los requisitos para el éxito de la acción, que el reivindicante dueño de la cosa se encuentre privado de la posesión y ocurre que en nuestro país la inscripción conservatoria de bienes raíces, que en este caso se encuentra a nombre del demandante, es requisito, garantía y prueba de la posesión. Reitera que la posesión en este caso, no es un atributo del dominio que la demandante hubiese perdido, sino que solo ha entregado libre y voluntariamente la tenencia, lo que hizo en mérito de un contrato y para recuperarla existen otros mecanismos. Dice que el hecho que se haya consignado en la misma promesa que



Foja: 1

se ha entregado la propiedad al promitente comprador revela que la demandada no tiene la cosa en su poder con ánimo de señor y dueño, sino que reconoce a la promitente vendedora como la poseedora y dueña del inmueble, por lo que en ningún caso se le puede tener sino como mera tenedora de esa propiedad. Alega en esta parte, que el actor debió ejercer las acciones propias que derivan del contrato de acuerdo a lo prevenido en los artículos 1545 y 1546 Código Civil.

En apoyo de esta alegación, cita lo dispuesto en los artículos 724, 696, 728 inciso 2º, 730 y 889 del Código Civil, siendo que de acuerdo a este último, “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” .

Luego, dice que no puede tampoco olvidarse en el debate las normas relativas a las prestaciones mutuas, que regulan los artículos 904 y siguientes del Código Civil, en el evento, por cierto muy improbable, que su parte fuera condenada a restituir el inmueble de autos.

Concluye alegando que el demandante carece de legitimación para demandar la reivindicación del inmueble de marras, desde el momento que éste nunca ha perdido su posesión, por cuanto la posesión de un inmueble se conserva mientras no se cancele su inscripción.

Por otra parte, afirma que el actor se centra en la demanda reivindicatoria, la cual es improcedente debido a que no se cumple con los requisitos propios de dicha acción, soslayando la existencia y vigencia de un contrato que regula los derechos y obligaciones que tiene las partes sobre el bien inmueble que la demandante pretende reivindicar y donde la terminación normal de un contrato se produce cuando las obligaciones por él generadas se cumplen totalmente, a través del pago o de los otros modos de extinción de las obligaciones equivalentes al pago; o bien, a través de la terminación anormal o invalidación del contrato, caso en el cual estima necesario que, en forma previa a cualquier reivindicación, se aclare quién de los contratantes incumplió sus obligaciones y quien, en consecuencia, se encuentra legitimado para demandar las indemnizaciones y restituciones acordadas por las partes, en razón a la relación contractual que existe entre ambos y cuyo objeto es el inmueble que se pretende reivindicar.

Finalmente, la demandada alega la excepción de contrato no cumplido, que es la que tiene el deudor en un contrato bilateral para negarse a cumplir su obligación mientras la otra parte no cumpla o no se allane a cumplir la suya. Se apoya para ello en lo prevenido en el artículo 1552 del Código Civil que señala que: “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no la cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos” , lo cual conlleva que nadie deberá indemnización por los perjuicios derivados del incumplimiento. Dice que los requisitos para que opere esta excepción, según la doctrina, son: 1º Procede sólo en los contratos patrimoniales. 2º Se aplica a los contratos bilaterales. 3º Es



Foja: 1

necesario que la parte contra quien se opone la excepción no haya cumplido ni se allane a cumplir una obligación emanada del mismo contrato. 4° Es necesario que la obligación del demandante en contra de quien se opone la excepción sea: exigible, de envergadura equivalente (proporcional) y de ejecución simultánea con la del demandado. 5° Quien opone la excepción debe estar de buena fe.

Dice luego, que analizados estos supuestos, no cabe sino concluir que éstos se corresponden a cabalidad con los hechos debatidos en estos antecedentes, ya que las obligaciones relativas a la urbanización y demás trámites municipales eran exclusivas de Rolando Antonio Varela Sagredo -promitente vendedor, quien debía efectuar la subdivisión del predio- (cláusula segunda, párrafo final); misma razón que llevó a señalar como época de celebración del contrato prometido: 90 días siguientes a aquél en que se apruebe la subdivisión del terreno por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto, o desde que quede inscrito el plano de subdivisión aprobado por la Municipalidad y con expresa mención de la autorización para enajenar (obligación que se pactó expresamente que sería de cargo del demandante), situación que permitirá suscribir la escritura de compraventa definitiva sobre el retazo objeto de este contrato.

Explica que, como se advierte, se estableció una condición –relacionada a diversos trámites en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto– y plazos –90 días desde la conclusión de esos trámites y además un plazo a “todo evento” de seis años contados desde la celebración de la promesa–, todos los cuales debía cumplir el actor, quien nada ha dicho al respecto.

A fs. 61, el actor evacuó la réplica, solicitando el rechazo de las defensas y excepciones opuestas por la demandada, diciendo en cuanto a la supuesta ausencia de legitimación que le atribuye esa parte, que él tiene la calidad de dueño del retazo de terreno del inmueble individualizado en la acción y que al día de hoy posee de modo ilegítimo la demandada.

En apoyo de esta aseveración, cita fallo de la Excma. Corte Suprema, que ha dicho que la acción de dominio la tiene el dueño contra cualquiera que esté en posesión de la cosa, porque el Art. 889, dice que se dirige contra el poseedor de la cosa, de modo que 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). Dice que la acción referida se sustenta en el poder de persecución y la inherencia del derecho a la cosa, propio de todo derecho real y muy en particular del derecho de dominio, puesto que afirma tenerlo y, en razón de ello, demanda al juez que lo haga constatar o reconocer y, como consecuencia de ello, ordene la restitución de la cosa a su poder por el que la posee. En otras palabras, es la acción que tiene el dueño no poseedor contra el poseedor no dueño” .

Asimismo, dice que la contraria reconoce al actor como dueño del retazo del inmueble ya individualizado, no obstante poseer ilegítimamente el mismo,



Foja: 1

emplazando “la cancha de fútbol del Colegio, cuyo costo en habilitarla le significó a Almenar una elevada inversión de dinero”, de donde sigue que tiene la legitimación activa, esto es, la calidad jurídica de titular del derecho que se invoca, dominio, el que se ha visto turbado por la posesión de la contraria del inmueble sobre el que recae dicho derecho.

En cuanto al desconocimiento de un contrato válido, legalmente celebrado y plenamente vigente, aduce que la contraria intenta confundir el debate, afirmando que existiría un contrato de promesa de compraventa vigente que se ha incumplido por esta parte, razón por la cual tendría el título para permanecer en el terreno que hoy posee. Sin embargo, aduce que no obstante ser el cumplimiento de dicho contrato una materia completamente ajena al presente juicio, afirma que aquel se extinguió por el cumplimiento del plazo extintivo establecido en el mismo, tal como consta de la cláusula Quinta del Contrato de Promesa de Compraventa que dice *“la compraventa definitiva deberá otorgarse en el plazo fatal de seis años a contar de la fecha del presente instrumento”*, esto es, dentro de los 6 años siguientes al 21 de diciembre de 2006, venciendo el mismo el 21 de diciembre de 2012, sin que se haya celebrado contrato prometido alguno.

Agrega que, a pesar de no ser la discusión de autos, la contraria falta a la verdad al imputar a su parte un supuesto incumplimiento, puesto que fue la demandada la que nunca transfirió las supuestas acciones que le dio en pago como primera cuota del precio del contrato prometido.

Por último, en lo que se refiere al “flagrante y evidente incumplimiento de sus obligaciones contractuales”, se remitió a lo ya dicho, porque el supuesto contrato incumplido es una materia ajena al objeto del presente juicio, cual es una acción reivindicatoria que tiene su fundamento en que el actor es dueño del inmueble individualizado en la demanda, según inscripción vigente de dominio que rola a fojas 1.232, número 1.165, del registro de Propiedad del año 2006, del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, y a la fecha, la demandada, ha tomado ilegítimamente la posesión material del retazo de dicho inmueble.

A fs. 66, la demandada cumplió con el trámite de la dúplica, reiterando los fundamentos expuestos en la contestación de la demanda.

Dijo que las citas a un fallo de la Excma. Corte Suprema y al profesor Alessandri no resultan atingentes porque el actor nunca ha perdido la posesión del inmueble, siendo que uno de los requisitos para que proceda la acción reivindicatoria es que el reivindicante dueño de la cosa se encuentre privado de la posesión, cuestión que así mismo corrobora la sentencia citada. Al respecto, afirma que en nuestro régimen jurídico la inscripción conservatoria de bienes raíces, que en este caso se encuentra a nombre del demandante, es requisito, garantía y prueba de la posesión. Agrega al efecto que nuestra jurisprudencia, ha resuelto que "No es posible ejercitar la acción reivindicatoria en contra del mero tenedor, porque ésta sólo procede contra el actual poseedor" y que "No puede el dueño de un bien raíz inscrito reivindicarlo del que simplemente lo detenta".



Foja: 1

También dijo que el actor insiste en limitar el debate a la acción reivindicatoria, soslayando la existencia de un contrato que se halla vigente, que regula los derechos y obligaciones de las partes sobre el bien inmueble y donde la terminación normal de un contrato se produce cuando las obligaciones por él generadas se cumplen totalmente, a través del pago o de los otros modos de extinción de las obligaciones equivalentes al pago. Sostiene que está claro que la demanda reivindicatoria arranca del contrato de promesa de compraventa celebrada entre los litigantes, por escritura pública de fecha 21 de diciembre de 2006 en la Notaría Camus Mesa de la comuna de Puente Alto, instrumento que por lo mismo no puede quedar al margen del debate y alega que el actor pretende desconocerle valor sobre la base de afirmar que éste se habría extinguido, invocando su cláusula quinta, conforme a la cual la convención prometida debía celebrarse en el término de los 6 años siguientes al 21 de diciembre de 2006, lo que no ocurrió, pero desafortunadamente para sus pretensiones, ello no es así. Al efecto, dice que el contrato de promesa de compraventa celebrado por los litigantes es válido y se encuentra plenamente vigente, pues las partes no lo han dejado sin efecto ni tampoco ha mediado ninguna causa legal que importe su terminación y agrega en esta parte que el letrado que representa a la demandante se permite afirmar que la demandada "falta (a) la verdad" al señalar que nunca le fueron transferidas a su mandante las acciones que conformaban la cuota contado del precio del contrato de compraventa prometido, pero dice que en el contrato de promesa se establece la efectividad del pago que ahora se intenta desconocer.

Por último, dijo que echaba de menos en la réplica del actor, que se hiciera cargo de la excepción de contrato no cumplido opuesta por su parte, porque existe una obligación exclusiva del promitente vendedor, cual era efectuar la subdivisión del predio, siendo que el contrato prometido se celebraría dentro de los 90 días siguientes a aquél en que se aprobara la subdivisión del terreno por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Puente Alto, o desde que quedase inscrito el plano de subdivisión aprobado por la Municipalidad y con expresa mención de la autorización para enajenar, lo que el actor no da demostrado haber cumplido.

A fs. 76, se realizó el llamado a conciliación, el que no prosperó.

A fs. 78, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A fs. 185, se citó a las partes a oír sentencia, habiéndose decretado a fs. 186 una medida para mejor resolver, la que se tuvo por no decretada a fs. 208, atendido el tiempo transcurrido, haciéndose regir el decreto que trajo los autos para fallo, a fs. 213.

CONSIDERANDO:

En cuanto a las objeciones de documentos:



Foja: 1

PRIMERO: Que a fs. 126, 127, 131 y 143, la parte demandante presentó observaciones y objeciones a los documentos presentados por la demandada a fs. 109, 112 y 118.

En cuanto al documento denominado cierre de negocio de fecha 28 de septiembre del año 2005, sostiene que fue protocolizado de manera reciente con fecha 20 de octubre del año 2017, con motivo de este juicio; y dice que se ha invocado como prueba a pesar que la acción de autos es una acción reivindicatoria. Agrega además, que dicho instrumento dejó de tener su razón de ser y fuerza probatoria, cuando se celebró el contrato de promesa de compraventa estableciéndose en el mismo claramente las obligaciones de las partes.

Luego, observó y objetó las sesiones N^o 149, 150 y 151 del Directorio de Almenar del Maipo S.A., por falta de autenticidad, ya que no existe certeza de la veracidad de las declaraciones en ellos contenidas ni tampoco de la integridad de su contenido.

En cuanto a la copia autorizada del recibo del Título N^o 271 de la Sociedad Almenar S.A., del traspaso de dichas acciones y del recibo del Título N^o 259 de la Sociedad Almenar del Maipo S.A., del 28 diciembre de 2005, aduce que aquellos no dicen relación con la promesa de compraventa celebrada por las partes, puesto que fueron emitidos con anterioridad.

Sobre la copia autorizada del registro de accionistas que dice relación con don Rolando Varela, lo observó por tratarse de un instrumento privado que emana de la propia parte que los presenta, de tal forma, que no pueden tener valor probatorio en juicio, agregando que según ese documento, los títulos N^o 271 y 259, fueron emitidos en diciembre de 2005, en circunstancias que la promesa de compraventa es de fecha 21 de diciembre de 2006.

Por último, presentó observaciones y objetó la totalidad de las facturas y boletas acompañadas por la demandada a fojas 112 de autos, por falta de autenticidad, ya que no existe certeza de la veracidad de las declaraciones en ellos vertidas ni tampoco de la integridad de su contenido. Además, los observó diciendo que son instrumentos privados que emanan de terceros ajenos al juicio, quienes no han comparecido en juicio a reconocerlo, ni se ha mandado tenerlos por reconocidos conforme lo dispuesto en el artículo 346 N^o 1 del Código de Procedimiento Civil, por lo que no sólo carecen de valor probatorio, sino que son inoponibles a esa parte.

SEGUNDO: Que a fs. 139 y 148, evacuando el traslado que se confirió a la demandada de dichas objeciones, ésta solicitó su rechazo con costas, diciendo, en relación al instrumento privado denominado cierre de negocios de fecha 28 de septiembre de 2005, que fue protocolizado en fecha reciente y que ese instrumento dejó de tener razón y fuerza probatoria, toda vez que con fecha 21 de diciembre del año 2006, se celebró entre las partes un contrato de promesa de compraventa. En relación a esta objeción, dijo que el cuestionamiento del actor no se refiere al



Foja: 1

instrumento en sí mismo, ya que no cuestiona que realmente haya sido otorgado, su fecha, la identidad de las personas que lo otorgaron, ni sus estipulaciones, lo que resulta suficiente para su rechazo, sino que lo cuestiona por haber sido protocolizado, lo que le parece absurdo y porque la circunstancia de haberse otorgado más tarde un contrato de promesa no constituye motivo de objeción.

En lo que atañe a la objeción de fs. 127 por la cual impugna actas de sesión del Directorio de Almenar del Maipo S.A; copias de los recibos de los títulos N° 271 y N° 259, de la Sociedad Almenar del Maipo; y copia del Registro de accionistas en lo que dice relación con el accionista demandante de autos Rolando Varela Sagredo: dice el demandado, que la causal de falsedad del N° 3 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil está referida solo a las circunstancias de no haber sido el instrumento suscrito por las personas que figuran asumiendo ese rol o de no haber emitido éstos las declaraciones que contienen su texto, según jurisprudencia que cita; pero dice que en el caso, el actor no cuestiona que esos documentos no fueron suscritos por quienes lo hicieron y tampoco que los otorgantes no hayan emitido esas declaraciones, sin perjuicio que dichas actas fueron autorizadas por un Notario Público.

En cuanto a las objeciones formuladas respecto de los documentos incorporados a fs. 131, los que fueron objetados por el actor por no constarle, según señala, su autenticidad ni su integridad, alega la demandada que ello solo se ha hecho en forma genérica, sin argüir ningún antecedente en particular que haga verosímil su impugnación. Pero, además, el actor, en forma vaga y sin ninguna precisión, los cuestiona por ser otorgados por terceros, por no constar que se hayan pagado los servicios de que dan cuenta las boletas y las facturas ni que los gastos se realizaron en el terreno de marras. Alega al respecto, que si el actor los hubiese analizado, habría advertido que en cada uno se indica el concepto de los gastos y que todos ellos, como le constaría al Sr. Varela por ser accionista de Almenar del Maipo, fueron efectuados para habilitar un campo deportivo en el terreno de autos.

TERCERO: Que como se advierte de la simple lectura de todas y cada una de las objeciones formuladas, ninguna de ellas se ha hecho recaer en causal legal de impugnación, o bien, esta no ha sido debidamente fundamentada.

En efecto, el documento denominado cierre de negocio, sólo fue observado por el actor en relación a su valor probatorio y/o pertinencia en el juicio, sin que se esgrimiera una efectiva causa de impugnación.

Acto seguido, objetó las sesiones N° 149, 150 y 151 del Directorio de Almenar del Maipo S.A., por falta de autenticidad e integridad, pero lo cierto es que de los fundamentos de dichas objeciones, aparece que sólo ha contrariado su oportunidad en el juicio y su mérito probatorio, cuestiones que quedan entregadas en forma privativa al juzgador.

En cuanto a la copia autorizada de los recibos de títulos de la Sociedad Almenar S.A., del traspaso de dichas acciones y de la copia del registro de



Foja: 1

accionistas, solo se alega su impertinencia por haber sido extendidos antes de la suscripción del contrato de promesa al que ambas partes han aludido. Como se advierte, una vez más, solo se trata de una observación al mérito probatorio de la documental.

Y, por último, en cuanto a la objeción de la totalidad de las facturas y boletas acompañadas por la demandada, si bien se alegó falta de autenticidad e integridad, lo que efectivamente constituye un motivo de impugnación, ella no dice relación con los fundamentos de la misma, sin perjuicio de lo cual y como se dice más adelante, estos documentos aparecen impertinentes a la discusión de autos, puesto que sin perjuicio que la existencia y vigencia del contrato de promesa haya sido incorporado a la discusión, ello no altera el hecho cierto que la acción ejercida es una de reivindicación, de modo que no es una instancia para revisar la buena o mala disposición o corrección en la actividad comercial de la demandada en relación a la suscripción de un contrato de promesa y al mismo contrato prometido. Estos antecedentes pudieran tener relevancia en cuanto se hubiera ejercido una acción reconvencional indemnizatoria, cuyo no es el caso.

En consecuencia, todas las objeciones formuladas, serán desestimadas.

En cuanto al fondo:

CUARTO: Que por la acción deducida, el actor ha dicho ser propietario del inmueble que singulariza en su acción, explicando que entregó un retazo de menor cabida, que también singulariza, a la demandada, a propósito de un contrato de promesa de compraventa que no se cumplió y, por ende, encontrándose ocupando de modo ilegítimo la demandada, ese terreno que es de su propiedad y del cual no se encuentra en posesión material, deduce demanda en juicio ordinario de reivindicación con el objeto de obtener la restitución de su inmueble.

QUINTO: Que, básicamente, la demandada aceptando que mantiene el inmueble en su poder, dice ser solo tenedora del mismo, puesto que reconoce el dominio del actor, pero asevera que el contrato de promesa que los vincula y que recae sobre el retazo de tierra singularizado tanto en la acción como en el contrato, se encuentra vigente y que no puede, en consecuencia, prescindirse de su contenido y obligaciones pretendiendo la restitución del inmueble en la forma que se señala.

A ello también agregó, que la acción enderezada en su contra, no es procedente, desde que no se verifican las exigencias de la acción reivindicatoria, toda vez que existiendo título inscrito a nombre del actor, éste no ha perdido la posesión de su propiedad, reiterando que esa parte es mera tenedora del inmueble.

Por tales motivos ha estimado que el actor carece de titularidad para plantear su demanda; que se resiste a reconocer la existencia de un contrato vigente y que ha sido él quien ha incurrido en incumplimiento contractual.



Foja: 1

SEXTO: Que para la demostración de sus pretensiones, el actor produjo la siguiente prueba documental:

A fs. 1, copia vigente del título de dominio del actor respecto del predio ubicado en la comuna de Puente Alto, que consiste en el Lote B Uno de la subdivisión del LOTE B de la Hijueta B del Fundo Las Vizcachas de Avenida Camino a San José de Maipo, sin número, que según plano archivado bajo el N° 256, al final de ese registro, en 2006, se encuentra contenido en el polígono A-A' -B-C-D-E-M-L-K' -K-A y que tiene la superficie y deslindes que allí se indican.

A fs.4, copia de contrato de promesa de compraventa suscrita el 21 de diciembre de 2006, entre el actor Rolando Varela Sagredo y Almenar del Maipo S.A., por la cual, el primero prometió vender, ceder y transferir a la demandada, una parte de la propiedad antes singularizada, consistente en un retazo de 6.000 metros cuadrados, con sus respectivos derechos de agua proporcionales, que se ubicaría en la parte norte del lote antes singularizado y que, conforme al levantamiento topográfico y replanteo efectuado, el retazo prometido vender, tiene las siguientes medidas: AL NORTE: 24 metros 48 cm, entre los puntos D y E del plano y 15 metros 34 cm, entre los puntos E y M del plano; AL SUR: 53 metros 13 cm, con resto de la propiedad del promitente vendedor; AL ORIENTE: 133 metros 10 cm, con lote B Dos de la subdivisión de la Hijueta B del Fundo Las Vizcachas; y, AL PONIENTE: en 131 metros 83 cm, con propiedad de Almenar del Maipo S.A.

En ese contrato se dejó constancia del hecho que el vendedor estaba gestionando la subdivisión del predio y que esa era una obligación exclusiva del promitente vendedor; y, asimismo, en la cláusula quinta se estableció que el contrato prometido se celebraría en los 90 días siguientes a aquél en que se apruebe la subdivisión del terreno por la DOM de Puente Alto, o desde que quede inscrito el plano de subdivisión aprobado por la Municipalidad con autorización para enajenar, pero que en todo caso, la compraventa definitiva debía otorgarse en el plazo fatal de 6 años a contar de la fecha de ese instrumento. Consta también, de la cláusula sexta, que la entrega material de la propiedad se hizo en fecha anterior a la de suscripción de esa escritura.

SÉPTIMO: Que, por su parte, la demandada produjo la siguiente prueba documental: A fs. 109 y mantenidos en custodia: 1) Copia autorizada ante notario de la sesión Nro. 148 del Directorio de Almenar del Maipo S.A., efectuada con fecha 5 de julio de 2005, en cuyo número tres el Directorio de la Sociedad acuerda por unanimidad facultar a su Presidente, don Renán Colvin, para explorar la compra del terreno de autos al actor; 2) Copia autorizada de la sesión Nro. 149 del Directorio de Almenar del Maipo S.A., efectuada con fecha 2 de agosto de 2005, en cuyo número tres el Presidente del Directorio de la Sociedad don Renán Colvin da cuenta al Directorio de la Compañía de las conversaciones sostenidas con el actor para la adquisición del terreno y de los acuerdos eventuales, además del



Foja: 1

acuerdo consignado a su respecto en esa oportunidad; 3) Copia autorizada de la sesión Nro. 150 del Directorio de Almenar del Maipo S.A., efectuada con fecha 6 de septiembre de 2005, en cuyo número tres el Presidente del Directorio de la Sociedad da cuenta al Directorio de los acuerdos adoptados con el actor para la adquisición de la propiedad; 4) Copia autorizada de la sesión Nro. 151 del Directorio de Almenar del Maipo S.A., efectuada con fecha 4 de octubre de 2005, en cuyo número tres el Presidente del Directorio de la Sociedad da cuenta al Directorio de haberse suscrito todas las acciones en la forma acordada y autorizada por el Directorio; 5) Copia autorizada del Recibo del Título N° 271 de la Sociedad Almenar del Maipo S.A por 05 acciones, a nombre de don Rolando Varela Sagredo, y del antecedente que le dio origen, a saber, el traspaso de acciones de data 28 de septiembre de 2005, por el cual el Colegio Almenar S.A traspasó al Sr. Varela las mencionadas 5 acciones; 6) Copia autorizada del Recibo del Título N° 0259 de la Sociedad Almenar del Maipo S.A por 86 acciones, a nombre de don Rolando Varela Sagredo; y 7) Copia autorizada del Registro de Accionistas de la Sociedad Almenar del Maipo SA, en la parte que se refiere al accionista de la Sociedad don Rolando Varela Sagredo, que acredita haberse inscrito a nombre de éste con 28 de septiembre de 2005, 86 y 5 acciones de la Compañía que el citado accionista adquirió del Colegio Almenar S.A y la sociedad Almenar del Maipo S.A. respectivamente.

A fs. 112 y mantenidos en custodia: copias de facturas y boletas que muestran el detalle de gastos en que habría incurrido la demandada en la construcción de la cancha de futbol, pista y pozo acumulador de agua, que habría construido en el retazo de terreno cuya reivindicación se persigue en este proceso. Estos documentos han sido separados según el momento en que se devengó el gasto, bajo detalle de emisor y monto y no serán detallados por resultar impertinentes al objeto del proceso, desde que en la contestación de la acción no se pidió la indemnización de perjuicio alguno.

A fs. 118 y mantenidos en custodia: 1) Contrato de cierre de negocios, de fecha 28 de septiembre de 2005, suscrito por don Rolando Antonio Varela Sagredo, por una parte, y, por la otra, por la sociedad Almenar del Maipo S.A., en cuya cláusula cuarta el Sr. Varela reconoce expresamente recibir en dación en pago, en ese acto, 91 acciones de la sociedad “Almenar del Maipo S.A, que se avalúan, de común acuerdo, en la suma de tres mil trescientas unidades de fomento; 2) Copia autorizada otorgada por el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto con fecha 18 de octubre de 2017, de la inscripción de fojas 1024 número 1303, correspondiente al Registro de Propiedad del año 1992, del citado Conservador de Bienes Raíces; 3) Copia autorizada otorgada por el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto con fecha 18 de octubre de 2017, de la inscripción de fojas 1232 número 1165, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2006, del citado Conservador de Bienes Raíces y con constancia de encontrarse vigente; 4) Certificado de Hipotecas y Gravámenes e Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar otorgada por el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto con fecha



Foja: 1

19 de octubre de 2017, correspondiente al inmueble inscrito a fojas 1232 número 1165, correspondiente al Registro de Propiedad del año 2006, del citado Conservador de Bienes Raíces; 5) Copia autorizada otorgada por el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto con fecha 18 de octubre de 2017, del embargo inscrito a fojas 417 vuelta número 610, en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año 2017, del citado Conservador, y que afecta al inmueble inscrito a fojas 1232 número 1165, en el Registro de Propiedad del año 2006, del Conservador de Bienes Raíces; 6) Copia autorizada otorgada por el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto con fecha 8 de noviembre de 2017 de los documentos del Registro de Prohibiciones N° 180 del año 2017, que corresponden a aquellos en virtud de los cuales se trabó el embargo a que se refiere el número 5 precedente; 7) Copia autorizada otorgada por el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto con fecha 18 de octubre de 2017, de la inscripción de fojas 38 número 68, correspondiente al Registro de Propiedad de Aguas del año 1992, del citado Conservador de Bienes Raíces; y 8) Copia autorizada otorgada por el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto con fecha 18 de octubre de 2017, de la inscripción de fojas 50 número 95, correspondiente al Registro de Propiedad de Aguas del año 2006, del citado Conservador de Bienes Raíces.

OCTAVO: Que la acción ejercida en autos corresponde a la contemplada en el artículo 889 del Código Civil, que 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 y tal como apunta el actor, 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



Foja: 1

estas acciones que competen al dueño de la cosa” (Arturo Alessandri Rodríguez, op. cit., pág. 198, 199).

NOVENO: Que de la prueba documental aparejada a los autos, analizada conforme a las reglas que la presiden, aparece que el actor es dueño del inmueble singularizado como retazo de 6.000 metros cuadrados, con sus respectivos derechos de agua proporcionales, que se ubicaría en la parte norte del lote antes singularizado y que, conforme al levantamiento topográfico y replanteo efectuado, tiene las siguientes medidas: AL NORTE: 24 metros 48 cm, entre los puntos D y E del plano y 15 metros 34 cm, entre los puntos E y M del plano; AL SUR: 53 metros 13 cm, con resto de la propiedad del promitente vendedor; AL ORIENTE: 133 metros 10 cm, con lote B Dos de la subdivisión de la Hijueta B del Fundo Las Vizcachas; y, AL PONIENTE: en 131 metros 83 cm, con propiedad de Almenar del Maipo S.A.

Ese inmueble se encuentra enclavado en uno de mayor cabida que pertenece al actor ubicado en la comuna de Puente Alto, que consiste en el Lote B Uno de la subdivisión del LOTE B de la Hijueta B del Fundo Las Vizcachas de Avenida Camino a San José de Maipo, sin número, que según plano archivado bajo el N° 256, al final de ese registro, en 2006, se encuentra contenido en el polígono A-A' -B-C-D-E-M-L-K' -K-A y que tiene la superficie y deslindes que se indican en su título de dominio que rola inscrito a fs. 1232, N° 1165 del Registro de Propiedad del año 2006 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.

DÉCIMO: Que, con el mencionado antecedente y sin perjuicio de ser una cuestión pacífica entre las partes, se tienen por establecidas dos de las tres exigencias de la acción ejercida en autos, esto es, el actor es dueño del inmueble que se trata de reivindicar y este se encuentra perfectamente singularizado.

UNDÉCIMO: Que, sin embargo, no es posible afirmar lo mismo respecto del requisito de estar el demandado en posesión del referido inmueble, cualquiera sea la comprensión que se tenga de ese presupuesto.

Al respecto, es un hecho pacífico también entre las partes, que el actor es dueño inscrito del inmueble, por ende, no ha perdido la posesión dominical de aquél siendo aplicable en la especie, lo prevenido en los artículos 725 y 728 del Código Civil.

Por otra parte, si se quiere atender a la posesión material, como se lee de la acción de autos, ocurre que el demandado no es poseedor, sino mero tenedor y ello ha sido así aceptado por ambas partes desde que ellas está de acuerdo en la existencia de un contrato de promesa de compraventa respecto del retazo de tierra que motiva la acción, el que se suscribió el 21 de diciembre de 2006, habiendo hecho entrega de esa propiedad, en fecha anterior a dicho contrato, el promitente vendedor y actual demandante a la promitente compradora y actual demandada.

Ese hecho, ha sido también reconocido por ambas partes.



Foja: 1

La diferencia en el planteamiento de ambos en relación a este punto, está en el hecho que según el actor, el contrato mencionado ya no está vigente, atendido el hecho que el plazo señalado en aquel para su suscripción venció sin que se haya firmado el contrato prometido en el máximo plazo señalado en aquél. Por el contrario, la demandada afirma que ese contrato está vigente porque no se le ha puesto término, sea por cumplimiento o por otra vía.

La discusión en torno a si ese contrato está o no vigente, no es materia de este proceso y debe ser promovida en juicio al efecto. Pero lo que sí es relevante a efectos de este proceso, es que ese contrato se firmó y fue en su mérito que el actor entregó a la demandada la tenencia del inmueble que ahora busca reivindicar y, sin perjuicio de lo que se establezca en su oportunidad y lugar, en cuanto a la vigencia del mencionado contrato, cobra aquí relevancia lo dispuesto en el artículo 716 del Código Civil, en el sentido que la mera tenencia no muda en posesión, ni aun por el transcurso del tiempo, con una anotada excepción que no es atinente al caso de autos, siendo de advertir que la demandada ha reconocido en todo caso que no tiene ánimo de señora y dueña de la propiedad que se trata de reivindicar.

La demandada solo tiene la mera tenencia del inmueble que se pretende recuperar y no tiene, en consecuencia, la posesión de aquel, de modo que no se cumplen todos los requisitos de la acción ejercida en autos.

DUODÉCIMO: Que sin perjuicio de lo dicho y atento a lo ordenado en los artículos 1545, 1546 y 1567 del Código Civil, establecido como ha sido, que el inmueble se entregó con ocasión de la celebración de un contrato, es en virtud de dicho contrato, que ha de obtenerse la restitución, en su caso, del mismo inmueble, con las demás prestaciones y obligaciones que corresponda y cuyo conocimiento excede a la acción ejercida en autos.

DÉCIMO TERCERO: Que el resto de la prueba producida en autos, en nada altera la decisión adoptada, puesto que ha sido adjuntada para la demostración de asuntos o circunstancias que exceden a las necesarias para el conocimiento y fallo de una acción reivindicatoria.

DÉCIMO CUARTO: Que, en consecuencia, se hace también innecesario hacerse cargo de las demás defensas levantadas por la demandada y por estimarse que el actor litigó con motivo plausible, no será condenado al pago de las costas.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 889 y siguientes, 1698, 1700, 1702 y siguientes del Código Civil, 144, 160, 170 342, 346 del Código de Procedimiento Civil, **se rechazan** las objeciones de documentos y **se rechaza** la demanda deducida en lo principal de fojas 12.

No se condena en costas al actor, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y, en su oportunidad, archívese.



C-5854-2016

Foja: 1

Rol C-5854-2016

Pronunciada por la Ministro Sra. Carolina Vásquez Acevedo. Autorizada por el Secretario Suplente, Sr. Álvaro Julio Ismael Martínez Duck.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Puente Alto, veintidós de Febrero de dos mil diecinueve**



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 12 de agosto de 2018, 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>