

Santiago, dieciocho de octubre de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de reemplazo que corresponde de conformidad con la ley.

**VISTO:**

Se reproduce la sentencia en alzada, eliminando los considerandos décimo tercero a décimo octavo inclusive.

**Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:**

1º.- Que a la luz de los antecedentes del proceso, se aprecia que la demandante doña Ana Delia Madariaga Ramírez quien comparece en representación de la sucesión de don Juan Madariaga Garrido y doña Celinda Ramírez en virtud del mandato tácito y recíproco ha deducido en autos acción reivindicatoria en contra de don Igor Gerardo Navarrete Pinilla, solicitando se declare: a) que la demandante junto con los otros comuneros es dueña del inmueble ubicado en calle Brigadier de la Cruz N° 842, de la manzana Brigadier de la Cruz de la comuna de San Miguel; b) que el demandado sea condenado a la restitución del inmueble; c) que se ordene la cancelación de la inscripción a su nombre que rola a fojas 4317 vuelta, número 3922 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2014; d) que se condena al demandado al pago de las costas de la causa.

Fundamenta su pretensión la demandante señalando que en conjunto con los demás comuneros son dueños del inmueble ya individualizado, que adquirieron por sucesión por causa de muerte de sus padres, Juan Madariaga Garrido y Celinda Ramírez, según consta en las inscripciones que corren a fojas 10.521 No. 8.303 y 10.521 vuelta, No. 8.304 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2012.

Señala que Sociedad Comercial El Trebol Ltda., inscribió el bien a su nombre, según consta de la inscripción de fojas 11.286 No. 8.159 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2013, valiéndose de una escritura pública de compraventa falsificada de fecha 7 de mayo de 2013.

Continúa afirmando que con fecha 13 de febrero de 2014, Sociedad Comercial El Trebol Ltda. celebró con el demandado Igor Navarrete Pinilla, un contrato de compraventa sobre el inmueble citando como inscripción del título anterior, precisamente aquella que ha tenido su origen en las escrituras públicas



falsificadas - la que fue inscrita a fojas 4.317 vuelta No. 3.922- del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces San Miguel del año 2014.

Explica que los repertorios Nos. 2308-2013 y 2369-2013 de los citados instrumentos no corresponden a las compraventas y en consecuencia, la vendedora Sociedad Comercial El Trebol Ltda. nunca ha ostentado derecho alguno sobre dicho inmueble y por lo tanto, malamente ha podido cederlo al demandado, por lo que la actora y los comuneros nunca dejaron de ser dueños del bien.

2°.- Que la demanda fue contestada en rebeldía de la parte demandada.

3°.- Que resulta ser un hecho pacífico entre las partes, relevante al momento de resolver, y que se corrobora con la documental aportada por la demandante, consistente en la inscripción de dominio que rola a fojas 10521 Nro. 8303 y 10521 vuelta Nro. 8304, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, del año 2012, que la actora y los comuneros Sigifredo, Rafael, Juan Francisco y Maria Graciela, todos Madariaga Garrido eran dueños del predio ubicado en calle Brigadier de la Cruz N° 842, de la comuna de San Miguel.

4°.- Que, a su vez con el mérito de la documental se acredita que la escritura pública repertorio N° 2308-2013 de la Notaría de María Soledad Santos Muñoz, corresponde a la Transacción Extrajudicial celebrada entre Granja Marina Tornagaleones SA e Inversiones Admiralty Resources Chile Ltda de fecha 19 de enero de 2013 y no contiene el contrato de compraventa que serviría de título a la inscripción de dominio de Sociedad Comercial El Trebol Ltda.

Asimismo la escritura pública repertorio N° 2369-2013 de la Notaría de doña María Soledad Santos Muñoz, corresponde a la Constitución de Sociedad por acciones de Kine-Edical Spa de fecha 20 de febrero de 2013 y no contiene rectificación del contrato de compraventa que serviría de título a la inscripción de dominio de Sociedad Comercial El Trebol Ltda.

5°.- Que, se acreditó además que la propiedad sub lite se encontraba inscrita a nombre de Sociedad Comercial El Trebol Ltda, a fojas 11286 Nro. 8159 del Registro de Propiedad del año 2013 y luego fue transferida al demandado y se encuentra actualmente inscrita a su nombre, a fojas 4317 vuelta Nro. 3922 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2014;



6°.- Que, seguidamente, corresponde anotar que del mérito de las probanzas aportadas por la actora, particularmente el documento acompañado el 14 de enero de 2019, consistente en el escrito por el cual el demandado se allanó expresamente a la demanda, acompañado en forma legal y no objetado por la contraria, -confesión espontánea- resulta demostrado que el demandado no es dueño de la cosa porque el título fue obtenido mediante un título falsificado por la vendedora Sociedad Comercial El Trebol LTDA.

7°.- Que asentados los presupuestos fácticos de la causa, y al tenor de lo que se ha dejado traslucir de los escritos fundamentales aparece que en lo medular el debate ha quedado centrado en determinar si la actora es dueña en comunidad del inmueble de marras.

8°.- Que en el caso en estudio, y según quedó consignado en los razonamientos precedentes, el demandado Igor Navarrete Pinilla se allanó a la acción reconociendo expresamente el dominio de la actora y del resto de los comuneros sobre el inmueble sub lite y que el título fue obtenido mediante falsificación por su antecesora en el dominio la vendedora Sociedad Comercial El Trebol Ltda, quien procedió a la venta de una cosa ajena y, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1815 del Código Civil, ella es válida, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras los mismos no se extingan por el lapso de tiempo.

La norma legal antes anotada, no es más que una necesaria consecuencia de la naturaleza jurídica de la obligación del vendedor, que se califica como de hacer, pues consiste en la entrega de la cosa, y ésta puede ser realizada tanto por aquel que ejerce el dominio sobre la cosa, como por aquel que no tiene más relación jurídica respecto de ella que la de ser poseedor o, incluso, mero tenedor.

La expresión final del artículo 1815 en comentario, no hace sino dejar de manifiesto que aun cuando bajo las condiciones antes dichas la compraventa es eficaz, y por ello el vendedor está obligado a entregar la cosa al comprador; esto no significa que el propietario pueda ser despojado de ella sin su voluntad y, además, por efecto de un contrato en que no ha intervenido. Es decir, la venta de cosa ajena vale entre las partes, pero no afecta al dueño, porque respecto de él dicho contrato es inoponible; En cualquier caso, el vendedor no podrá transferir el dominio de la cosa, pues la tradición solo puede afectuarla el verdadero dueño, en conformidad a lo dispuesto por el artículo 670 del Código



Civil, por lo que el tradente no puede transferir mas derechos de los que tiene sobre la cosa.

**9º.-** Que en nada se opone a lo anterior, la disposición contenida en el artículo 1545 del Código Civil, pues al señalar que todo contrato válidamente celebrado es una ley para los contratantes, precisamente excluye de los efectos del mismo a aquellos que no tienen el carácter de tal, lo que aparece reforzado por lo dispuesto en los artículos 12 y 578, que, a su vez, inspiran otras normas como las contenidas en los artículos 1815, 2461, 1450 y 1661 del mismo cuerpo legal;

**10º.-** Que la inoponibilidad es una figura independiente de la validez, instituida con la mira de proteger a determinados terceros de los efectos de un acto o contrato en que no han tenido intervención. Dadas así las cosas, la inoponibilidad, concebida como una sanción civil, es “la ineficacia respecto de terceros de un derecho nacido a consecuencia de la celebración o nulidad de un acto jurídico” (Bastián, Daniel, *Essai d’une théorie générale de l’inoponibilité*, París, 1929, p. 3 citado por Castellón Munita, Juan Agustín, “Nuevas consideraciones acerca de la teoría de la inoponibilidad”, en *Doctrinas Esenciales*, Gaceta Jurídica, Derecho Civil, Tomo I, p. 15), o en términos de Abeliuk “es la sanción de ineficacia jurídica respecto de terceros ajenos al acto o contrato, y en cuya virtud se les permite desconocer los derechos emanados de ellos” (Abeliuk Manasevich, René, *Las Obligaciones*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 4ª Edición, 2001, Tomo I, p. 154.);

**11º.-** Que, el desarrollo de la institución en comento ha sido netamente doctrinario y jurisprudencial, pues nuestro Código Civil no la trata sistemáticamente e incluso ignora la terminología que le es propia, al punto que más que una teoría general de la inoponibilidad, cuyos efectos ya hemos señalado a propósito de las definiciones antes reproducidas, lo que se puede intentar es “agrupar los principales motivos que la generan” (López Santa María, Jorge, “Los contratos, Parte General”, Editorial Jurídica de Chile, 1986, p. 268) destacando entre ellas, la que deriva del incumplimiento de las formalidades de publicidad (artículos 1707, 1902 y 2114 del Código Civil); la que encuentra su fuente en la falta de fecha cierta (artículo 1703 del Código Civil); la nacida de la falta de consentimiento (artículos 1815 y 1916 del Código Civil); o bien, la que se fundamenta en la nulidad u otra causal de ineficacia de los actos jurídicos (artículos 1689, 2058, 1490 y 1491 del Código Civil);



12º.- Que, sin perjuicio de lo anterior, ha sido tradicional en nuestra doctrina, pese a que, como ya apuntábamos, nuestro Código Civil no ha tratado sistemáticamente la institución, diferenciar entre “...inoponibilidad de forma, vinculada a la falta de formalidades de publicidad, de la inoponibilidad de fondo, dentro de cuyas hipótesis se encuentra la de la venta de cosa ajena y los actos del mandatario que se excede de los límites de las facultades que se le han conferido” (Baltra Cortés, Alberto, Ensayo de una Teoría General de los Actos Inoponibles, Memoria de Prueba, Universidad de Chile, 1935, p. 37).

Pero en uno y otro caso, para analizar adecuadamente sus efectos, se hace necesario distinguir entre las partes y los terceros. En relación con estos últimos, se ha sostenido que, en materia contractual, no puede definirse de manera afirmativa, “sino sólo negativa y en contraposición al concepto de parte” (Giovene, Achille, *Il negozio giuridico rispetto ai terzi*, Turín, 1917, p. 207). En efecto, por “parte” entendemos a aquellos que, personalmente o representados, han concurrido a la celebración del contrato y se ven alcanzados por sus efectos, mientras que por “terceros”, hemos de entender a todos aquellos que no han concurrido a la celebración del contrato y no se ven alcanzados por sus efectos.

Pero, a su vez, entre estos terceros, los hay quienes permanecen en forma absoluta extraños al acto y no están ni estarán ligados a las partes por ningún vínculo jurídico, que la doctrina denomina “terceros absolutos”; y otros, que no participan en el acto jurídico, pero se encuentran ligados a los que lo celebraron por un vínculo de derecho o, como dice Bastián, “...están o estarán en relaciones jurídicas con las partes, ya sea por su propia voluntad o por la fuerza de la ley” (Bastián, ob. cit., p. 5) y que se pasan a llamar “terceros relativos”.

En cuanto a los terceros absolutos, que es precisamente el caso del propietario de una cosa que es vendida por un extraño, el contrato no produce efecto alguno; para él, es “res inter alios acta” y, en consecuencia, no les empece ni llegará a afectarles nunca, salvo que cambien de estado jurídico;

13º.- Que, así, y como corolario de todo lo antes dicho, resulta que la compraventa de la propiedad objeto de este litigio, celebrada entre Sociedad Comercial El Trebol Ltda. e Igor Navarrete Pinilla, le es inoponible a la actora, quedando, en consecuencia a salvo e indemne la acción de reivindicación para quien la ha intentado en el caso sub judice.

Como consecuencia del aserto precedente corresponde, entonces, analizar la acción dominical intentada en este pleito;



14º.- Que la reivindicación se encuentra definida en el artículo 889 del Código Civil como “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”.

Para que la acción deducida prospere es menester que concurren tres requisitos, a saber: a) que se trate de una cosa susceptible de reivindicar; b) que el reivindicante sea dueño de ella y c) que el reivindicante esté privado de su posesión y que ésta la ejerza la parte demandada. La ausencia de cualquiera de ellos impide que la acción pueda ser acogida;

15º.- Que al examinar la concurrencia de los presupuestos aludidos, bajo el prisma de los antecedentes aportados a los autos, aparece inconcuso, que no puede discutirse la verificación del requerimiento consistente en que la cosa perseguida sea susceptible de reivindicar, desde el momento que la acción de dominio intentada ha recaído sobre un bien inmueble que constituye una cosa corporal singular, que indiscutiblemente admite sea objeto de este litigio;

16º.- Que, luego, para resolver la confluencia de la segunda exigencia, esto es, que el titular de la acción acredite tener el dominio de la propiedad en cuestión, habrá de estarse a lo que se ha señalado en los considerandos que anteceden, de acuerdo a los cuales se desprende que la demandante y sus representados se han mantenido como titulares de dicho derecho real;

17º.- Que, resta únicamente dilucidar si efectivamente el demandado ocupa la propiedad objeto del presente litigio, privando de esta forma de su posesión al legítimo titular del dominio, requisito que se satisface con el mérito del documento por el cual éste se allanó a la acción.

Así, por reunirse todos y cada uno de los elementos en estudio, corresponde acoger la demanda reivindicatoria formulada, según se dirá.

Por estas consideraciones y en atención, además, a lo dispuesto en los artículos 889 y siguientes del Código Civil, se declara que:

I.- **Se revoca** la sentencia apelada de primera instancia, de dos de julio de dos mil diecinueve, y en su lugar se decide que **se acoge**, sin costas, la acción reivindicatoria y se dispone que:

a) Ana Delia, Sigifredo, Maria Graciela, Rafael y Juan Francisco todos Madariaga Ramirez son dueños del predio ubicado en calle Brigadier de la Cruz N° 842, de la comuna de San Miguel;

b) Deberá cancelarse la inscripción de dominio que actualmente rola a fojas 4317 vuelta, número 3922 del Registro de Propiedad del Conservador de



Bienes Raíces de San Miguel del año 2014 a nombre del demandado Igor Navarrete Pinilla.

c) El demandado, en el evento que detente el inmueble deberá restituirlo en el plazo de 5 días ejecutoriada que sea esta sentencia.

Redacción a cargo de la Ministra señora María Angélica Repetto G.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 150.145-2020

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G., Sr. Mario Gómez M., y Sr. Raúl Mera M.

No firman los Ministros Sr. Gómez y Sr. Mera no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber terminado ambos su periodo de suplencia.



null

En Santiago, a dieciocho de octubre de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

