

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 93 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de San Miguel
CAUSA ROL : C-10394-2017
CARATULADO : OSORIO/NAVARRETE

San Miguel, dos de Julio de dos mil diecinueve

Vistos:

Comparece don Manuel Rodolfo Osorio Madariaga, ingeniero civil industrial, en representación convencional de doña **Ana Delia Madariaga Ramírez**, ambos con domicilio para estos efectos en Monjitas n°454, oficina 207, de la comuna de Santiago, quien interpone demanda en juicio ordinario de mayor cuantía acción de declaración de inoponibilidad en contra de **Sociedad Comercial El Trébol Limitada**, sociedad del giro de su denominación, con domicilio nominal en calle San Martín n°870, departamento 2014 de la comuna de Santiago, representada legalmente por don Rubén Marcos Navarrete Jaque, empresario, fallecido con fecha 17 de junio de 2016 y subsidiariamente acción reivindicatoria en contra de don **Igor Gerardo Navarrete Pinilla**, factor de comercio, con domicilio en calle Cardenal Jose María Caro n°3005, departamento 101.G de la comuna de Recoleta.

Con fecha 26 de enero de 2016, presentó escrito indicando que la demanda de declaración de inoponibilidad, era retirada respecto al demandado **Sociedad Comercial El Trébol Limitada**, en tanto su representante falleció, sin que se hubiere practicado modificación a la escritura societaria que indicara el nombre de nuevo representante legal. Por lo anterior, con fecha 07 de marzo de 2018, se presenta escrito conteniendo el texto íntegro de la demanda luego de su modificación y dice que en virtud del mandato tácito, legal y recíproco que su mandante ostenta sobre los actos de conservación de los bienes de la sucesión de don Juan Madariaga Garrido y de doña Celinda Ramírez, deduce demanda reivindicatoria de manera que se condene al demandado a la restitución jurídica del inmueble ubicado en calle Brigadier de la Cruz n°842 - antes 812 – de la comuna de San Miguel.

Relata que don Sigifredo, don Rafael, don Juan Francisco, doña María Graciela, y su representada doña Ana Delia, todos de apellidos Madariaga Ramirez, son dueños de derechos en el inmueble ubicado en la calle Brigadier de la Cruz n°842 - antes 812 – de la comuna de San Miguel, los que adquirieron por sucesión por causa de muerte de su padre, don Juan Madariaga Garrido, según consta en la inscripción que corre a fojas 10.521 n°8.303 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2012. Asimismo, doña María Graciela, don Sigifredo y su representada doña Ana Delia, todos de apellidos Madariaga Ramirez, son también dueños de derechos en el inmueble de calle Brigadier de la Cruz n°842 - antes 812 – de la comuna de San Miguel, que adquirieron por sucesión por causa de muerte de su madre, doña Celinda Ramírez, acorde con la inscripción que corre a fojas 10.521 vuelta, n°8.304 del mismo Registro. Los codueños señalados representan el 100% de los derechos en el inmueble, no han celebrado acto de disposición alguna sobre el inmueble singularizado o los derechos que cada uno detenta, ya sea de consuno, personalmente, o por sus representantes o herederos y al momento de proceder a practicar la inscripción especial de herencia de la sucesión de doña María Graciela Madariaga Ramírez, tomaron conocimiento de que doña Ana Delia,



«RIT»

Foja: 1

don Sigifredo, doña María Graciela, los tres de apellidos Madariaga Ramírez, habrían transferido sus derechos en la propiedad ya singularizada en el año 2013, a la Sociedad Comercial El Trébol Ltda., quien luego habría transferido al inmueble al demandado, don Igor Gerardo Navarrete Pinilla en el año 2014.

Cuenta que la Sociedad Comercial El Trébol Ltda., consiguió que el inmueble ubicado en Brigadier de la Cruz n°842 - antes 812 - de la comuna de San Miguel, se inscribiera a su nombre - en los términos de que “es dueña del inmueble” - según consta en la inscripción de fojas 11.286 n°8.159 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2013, señalando como título una vacua compraventa, supuestamente otorgada por algunos de los miembros de las comunidades hereditarias dueñas del inmueble (ni siquiera todos), que se habría celebrado por escritura pública de 7 de mayo de 2013, cuyo repertorio sería el n°2308-2013 de la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz, supuestamente rectificadora por escritura pública de fecha 28 de mayo de 2013, cuyo repertorio sería el n°2369-2013 de la misma Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz. Asegura que tales supuestas escrituras públicas son falsas, pues no ha sido celebrada compraventa ni cesión de derechos alguna sobre dicho inmueble, entre los herederos de don Juan Madariaga Garrido y de doña María Graciela Madariaga Ramírez y El Trébol Ltda., como tampoco con ninguna otra persona.

Posteriormente, con fecha 13 de febrero de 2014, en la Notaría de Santiago de don Pablo González Caamaño, Sociedad Comercial El Trébol Ltda. celebró con el demandado Igor Navarrete Pinilla, una compraventa sobre el inmueble señalado - citando como inscripción del título anterior, precisamente aquella que ha tenido su origen en las escrituras falsas - la que fue inscrita a fojas 4.317 n°3.922 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2014.

Explica que concurren ante Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, para señalarle que ningún miembro de la comunidad dueña del inmueble había celebrado compraventa alguna respecto de aquel, y en consecuencia es inválida cualquier inscripción en este sentido, y nos es inoponible toda inscripción sucesiva; ante esta irregularidad el Conservador tomó contacto con la Notaría Pública de doña María Soledad Santos, donde le señalaron que el repertorio n° 2308-2013 - supuestamente correspondiente a la compraventa de los que habrían hecho los comuneros a la Sociedad Comercial El Trébol Ltda. - en realidad corresponde a una transacción extrajudicial celebrada entre Granja Marina Tornagaleones S.A. e Inversiones Admiralty Resources Chile Ltda. con fecha 19 de febrero de 2013; y por su parte, la supuesta escritura rectificatoria, repertorio n°2369-2013, corresponde a la constitución de la sociedad Kine - Medical SpA, celebrada con fecha 20 de febrero de 2013. Así le parece que de manera evidente, los supuestos títulos de Sociedad Comercial El Trébol Ltda. sobre el inmueble de calle Brigadier de la Cruz n°842 antes 812 de la comuna de San Miguel, no existen en forma alguna y por lo tanto, aquellos presentados ante el Conservador de Bienes de Rafes de San Miguel para su inscripción, son documentos falsificados, sin intervención alguna de los miembros de la comunidad hereditaria de don Juan Madariaga Garrido y de doña Celinda Ramírez. Ante estos hechos, el Conservador de Bienes Raíces, anotó al margen de la inscripción de fojas 10.521 n°8.303 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2012, que: “Se deja sin efecto la nota de transferencia precedente [a el Trébol Ltda.] por haberse



«RIT»

Foja: 1

practicado por error. San Miguel 01 de abril de 2014. Denuncia por falsificación. San Miguel 01 de abril de 2014”. Misma anotación realizó el Conservador, al margen de la inscripción de fojas 11.286 n°8.159 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2013. Junto con ello, denunció la posible comisión de los delitos de falsificación y uso malicioso de instrumento público; el proceso penal es conocido por el 11° Juzgado de Garantía de Santiago bajo el RIT n°4844-2014, actuando esta parte como querellante y se encontraba en estado avanzado de investigación tanto por el Ministerio Público como por la Policía de Investigaciones de Chile.

Recalca que los miembros de la comunidad por la que actúa - no han cedido derecho alguno sobre el inmueble de autos - mucho menos el de dominio - a persona alguna y en consecuencia, la Sociedad Comercial El Trébol Ltda. nunca ha ostentado derecho alguno sobre dicho inmueble y por lo tanto, malamente ha podido cederlo al demandado en esta acción reivindicatoria, ya que su parte tiene el derecho de dominio sobre el inmueble de autos, sin perjuicio de su ejercicio a través de las comunidades hereditarias singularizadas, que proviene de una línea ininterrumpida de transmisión de dicho derecho desde hace mucho más de diez años. Por otro lado y según se ha sido reconocido por el propio demandado en las declaraciones prestadas en el proceso penal, esta parte nunca ha dejado de ejercer la posesión material de dicho inmueble; en consecuencia, el demandado don Igor Navarrete Pinilla solo ostenta impropriamente la posesión jurídica, según la inscripción a su nombre ya singularizada, obtenida solo luego de los falsos y fraudulentos actos de la Sociedad Comercial El Trébol.

En cuanto al derecho, plantea que la doctrina ha señalado como requisitos de la acción reivindicatoria “a) que el actor tenga el derecho de propiedad de la cosa que reivindica; b) que esté privado o destituido de la posesión de esta, y c) que se trate de una cosa singular.” Así pues, respecto del primer requisito, el artículo 893 del Código de Bello exige: “La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa”. En autores citados han señalado que el dominio ha de probarse - en los casos de sucesión por causa de muerte - por la prueba del dominio de los antecesores hasta el dueño “jurídicamente irreprochable”, o -dada de la dificultad probatoria que ello implica- hasta un antecesor que pueda probar su dominio por la prescripción a su favor de cualquier derecho preferente; así mismo lo ha requerido la jurisprudencia: “UNDECIMO: Que en este discurrir para que el actor hubiere probado el dominio, debió acompañar no solo copia de su escritura de compraventa con el certificado de inscripción, sino además debió acompañar todos los títulos e inscripciones de sus antecesores hasta el plazo de 10 años contados hacia atrás desde la fecha en que él compró, con lo que habría acreditado la adquisición del dominio por el modo de adquirir prescripción adquisitiva”. La prueba del dominio de su parte sobre el bien proviene de la inscripción fojas 8561 n°17.130 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo del año 1947, que da cuenta que don Juan Madariaga Garrido era dueño del inmueble litigioso, quien lo transmitió a sus hijos doña Ana Delia, don Rafael, don Juan Francisco, doña María Graciela y don Sigifredo, todos de apellidos Madariaga Ramírez, y a su cónyuge sobreviviente, doña Celinda Ramírez, según da cuenta de la inscripción fojas 7.208 n°13.276, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, de 1951, reinscrita a fojas 10.521 n°8.303 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2012. Por su parte, los derechos que adquirió doña Celinda



«RIT»

Foja: 1

Ramírez, fueron, a su vez, transmitidos a sus hijos doña Ana Delia, don Sigifredo y doña María Graciela, todos de apellidos Madariaga Ramírez, según consta en la inscripción que corre a 10.521 vuelta n°8.304 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2012. En consecuencia, esta parte tiene la titularidad activa de la acción reivindicatoria interpuesta, al ser dueña irredargüblemente del inmueble de autos.

Agrega, dado que el demandado Navarrete Pinilla no ha sido tradido del inmueble por quien es el verdadero dueño ha adquirido la calidad de poseedor del bien al tenor de lo dispuesto en los artículos 682 y el artículo 724 del Código Civil, y por lo tanto -según lo señala el artículo 895 del Código Civil - tiene la legitimidad pasiva de esta acción.

Respecto del segundo requisito, su parte ha sido privada de la posesión jurídica del inmueble litigioso, pese a que conserva la tenencia material de este. Así pues, por el solo hecho de haber inscrito el demandado la propiedad en comento a su nombre en el Registro Conservatorio competente, ha puesto fin a la posesión jurídica de su parte al tenor de lo señalado en el artículo 728 inciso primero del Código Civil, que señala: “Para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro o por decreto judicial”. Lo espurio del título que antecede al del demandado no es óbice para que obtenga la posesión sobre el inmueble y cese la de esta demandante.

Sobre el tercer requisito no le parece necesario mayor comentario, de la propia naturaleza del bien litigioso se concluye que esta es una cosa singular -diferenciable de cualquier otra- susceptible de ser reivindicada según lo señala expresamente el artículo 890 del Código Civil: “Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles”.

En consecuencia y al mérito de lo expuesto, se cumplen todos los requisitos señalados por la ley, descritos por la doctrina y la jurisprudencia para la acción reivindicatoria. De este modo, siendo su parte la dueña del inmueble ubicado en calle Brigadier de la Cruz n°842 - antes 812 – de la comuna de San Miguel -junto con los otros comuneros de la sucesión de don Juan Madariaga Garrido y doña Celinda Ramírez- y habiendo cesado la posesión sobre él a favor del demandado don Igor Navarrete Pinilla, corresponde en derecho que para cautelar el derecho de dominio que goza su parte, se haga lugar a esta demanda reivindicatoria, condenando al demandado a su restitución, que conforme a derecho, debe hacerse mediante la cancelación de la inscripción a su nombre que rola a fojas 4317 vuelta n°3922 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2014, sin perjuicio de las prestaciones mutuas si correspondieren.

Termina pidiendo, tener por interpuesta demanda de reivindicatoria en contra de don Igor Navarrete Pinilla, ya singularizado, acogerla en todas sus partes y en definitiva condenarlo a la restitución del inmueble, ordenando 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 dentro de tercero día desde que quede ejecutoriada la sentencia definitiva, con costas.

Con fecha 13 de marzo de 2018, se dio curso a la demanda y con fecha 29 de mayo, el demandado fue notificado en la forma establecida en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.



«RIT»

Foja: 1

Con fecha 25 de junio, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía del demandado, dándose traslado para replicar.

Con fecha 03 de julio, la parte demandante replica diciendo que ratifica los argumentos contenidos en la demanda y hace presente que “la demandante dentro del término de emplazamiento” mediante presentaciones de los días 09, 10 y 23 de agosto de 2017, ha declarado inequívocamente respecto a la veracidad de los hechos de la demanda.

Con fecha 05 de julio, se tuvo por evacuada la réplica y se dio traslado para la réplica, la que el día 18 del mismo mes se tuvo por cumplida en rebeldía.

Con fecha 19 de noviembre, se llamó a las partes a conciliación a lo cual asistió el apoderado de la demandante y el demandado, pero no se produjo acuerdo.

Con fecha 19 de diciembre, se recibió la causa a prueba mediante resolución que fue notificada a las partes los días 17 de enero y 22 de marzo de 2019.

Con fecha 02 de mayo del año en curso, el demandante formuló observaciones a la prueba.

Con fecha 29 de abril de 2019, se cita a las partes a oír sentencia.

Considerando:

Primero: Comparece don Roberto Segundo Vega Bustos, quien deduce demanda de acción reivindicatoria, en contra de don Igor Gerardo Navarrete Pinilla, ya individualizado, conforme a los fundamentos de hecho y de derecho ya señalados en lo expositivo de la sentencia.

Segundo: Notificado el demandado en forma legal de la acción dirigida en su contra, éste no compareció a estrados dentro del período de discusión y por ello han de entenderse controvertidos la totalidad de los hechos que fundan la demanda.

Tercero: La réplica de la demandante fue presentada y la réplica, se tuvo por cumplida en rebeldía.

En cuanto a la objeción documental:

Cuarto: Con fecha 23 de abril del año en curso, el demandado objetó documentos de la contraria el día 15 del mismo mes y que consisten, en un contrato de arrendamiento y tres informes de “transferencias electrónicas”, los cuestiona por tratarse de copias simples cuya integridad y autenticidad no le constan, porque no dan cuenta de su carácter de copia fiel e integridad, además de no haber sido ratificados en juicio por quienes les otorgan.

Pide se les niegue valor probatorio.

Quinto: Evacuando el traslado, la parte demandante pide el rechazo de la incidencia, en síntesis porque no se funda en motivo legal.

Sexto: Atendido que la objeción documental ha sido promovida respecto a documentos privados que emanan de terceros, por lo que la causal del cuestionamiento no dice relación con su naturaleza y porque además, gira en torno el mérito probatorio que corresponda o pueda dárseles, labor que desarrollará el Tribunal, se rechaza la objeción sin costas.

En cuanto al fondo:



«RIT»

Foja: 1

Séptimo: Conforme a la regla probatoria del artículo 1698 del Código Civil, corresponde probar las obligaciones o su extinción al que alegue aquéllas o ésta.

Octavo: A juicio de quien suscribe es necesario formular una aclaración antes de analizar la procedencia de la demanda.

Este juicio en sus inicios daba cuenta del ejercicio de dos acciones, una declarativa de inoponibilidad de contrato de compraventa y otra, reivindicatoria; la primera se interpuso en contra de Sociedad Comercial El Trébol Limitada representada legalmente por don Rubén Marcos Navarrete Jaque -ya fallecido- y en contra de Igor Gerardo Navarrete Pinilla; la segunda acción, se ejerció en subsidio únicamente en contra de Igor Gerardo Navarrete Pinilla. Antes que los demandados iniciales fueran emplazados, la actora modificó su demanda y decidió proseguir únicamente con el ejercicio de la acción reivindicatoria y solamente respecto de don Igor Gerardo Navarrete Pinilla. Por lo anterior y de manera que no haya dudas de cuál es el asunto sometido al conocimiento del Tribunal, en específico la causa de pedir de la demandante, es el reconocimiento de su calidad de propietaria –comunera en la especie- y la privación de la posesión inscrita por parte del demandado respecto de un bien de su dominio. Estamos ante el ejercicio de la acción dominical, mediante la cual la dueña no poseedora persigue la protección de su derecho real de propiedad.

Asentado lo anterior, también vale la pena insistir en lo indicado en el motivo segundo de este fallo, en el sentido que el demandado no contestó la demanda y en su rebeldía se deben tener por controvertidos todos los argumentos de la actora. Entonces se disiente de lo planteado por la demandante en su escrito de réplica, cuando opina que el demandado ha reconocido en juicio la veracidad de los hechos de la demanda, en razón que los días 09, 10 y 23 de agosto de 2017, dijo allanarse. Pero sucede que si bien todo demandado tiene la posibilidad de aceptar la demanda contraria, es menester que haya sido emplazado legalmente y que ejerza esa facultad, dentro del periodo de discusión y nada de ello aconteció en autos; cuando don Igor Gerardo Navarrete Pinilla manifestó su voluntad de allanarse aún no había sido notificado de la demanda y en todo caso, cuando compareció a la audiencia de conciliación, ésta tampoco de produjo.

Entonces, el demandado dijo aceptar la demanda contraria, pero lo hizo actuando de manera inoportuna.

Noveno: En orden a probar sus alegaciones el actor acompañó los siguientes documentos:

1.- Copia de piezas de la carpeta de investigación de Ministerio Público ruc n°1400388286- 2 de Fiscalía Local n°15 especializada en delitos violentos, económicos y funcionarios, de la Fiscalía Regional Metropolitana Sur:

- a. Denuncia realizada por don Esteban Ejsmentewicz Figueroa, Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, con fecha 10 de abril de 2014;
- b. Inscripción de fojas 10521 n°8303 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2012;
- c. Inscripción de fojas 10521 vuelta n°8304 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2012;
- d. Inscripción de fojas 11286 n°8159 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2013;



«RIT»

Foja: 1

- e. Inscripción de fojas 4317 vuelta n°3922 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2014;
 - f. Orden de Investigar, oficio n°2144-14 de 2 de mayo de 2014.
 - g. Informe Policial n°3617/00302 de fecha 17 de septiembre de 2014, Brigada Investigadora de Delitos Económicos Metropolitana de la Policía de Investigaciones de Chile.
 - h. Decisión Fiscal de Agrupación de las Investigaciones ruc 1400388286-2 y ruc 1410018669-2, de 8 de enero de 2015.
 - i. Querrela deducida por Manuel Rodolfo Osorio Madariaga y don Sigfredo Madariaga Gálvez, en representación de doña Ana Delia Madariaga Ramírez y de don Sigifredo Madariaga Ramírez, por los delitos de falsificación y uso malicioso de instrumento público en contra de don Rubén Marcos Navarrete Jaque, de don Igor Gerardo Navarrete Pinilla y de todos quienes resulten responsables; resolución de 13 de junio de 2014; escrito de 16 de junio de 2014 y resolución que admite a tramitación la querrela, de 18 de junio de 2014.
 - j. Requerimiento de información, oficio n°121/2015, de 8 de enero de 2015, despachado por el Fiscal José Manuel Mac-Namara Valderrama a doña María Soledad Santos Muñoz, Notario Pública de Santiago.
 - k. Respuesta de doña María Soledad Santos Muñoz, Notario Pública de 7ª Notaría de Santiago de fecha 16 de enero de 2015.
 - l. Requerimiento de información, oficio n°978/2015, de 12 de marzo de 2015, despachado por el Fiscal José Manuel Mac-Namara Valderrama a Pablo González Caamaño, Notario Público de Santiago.
 - m. Respuesta don Pablo González Caamaño, Notario Público de 9ª Notaría de Santiago de fecha 31 de marzo de 2015.
 - n. Requerimiento de información, oficio n°977/2015 de 12 de marzo de 2015, despachado por el Fiscal José Manuel Mac-Namara Valderrama al Archivero Judicial de Santiago;
 - o. Escritura pública de fecha 19 de febrero de 2013 otorgada en la Notaría Pública de doña María Soledad Santos Muñoz, Repertorio **n°2308-2013**, que corresponde a una transacción extrajudicial celebrada entre Granja Marina Tornagaleones S.A. e Inversiones Admiralty Resources Chile Limitada;
 - p. Requerimiento de información oficio n°3522/2015 de 15 de mayo de 2015, despachado por el Fiscal José Manuel Mac-Namara Valderrama al Archivo Judicial de Santiago;
 - q. Copia de la escritura pública de fecha 13 de febrero de 2014, otorgada en la Notaría Pública de don Pablo González Caamaño, repertorio n°1228-2014;
 - r. Citaciones dirigidas a Igor Navarrete Pinilla de 28 de septiembre de 2015;
 - s. Citaciones dirigidas a Rubén Marcos Navarrete Jaque y a Igor Navarrete Pinilla;
 - w. Informe policial n°320/00303 de fecha 3 de febrero de 2016.
- 2.- Certificado de número, n°1055 de la Ilustre Municipalidad de San Miguel.
 - 3.- Contrato de arrendamiento del día 15 de abril de 2014, celebrado entre Manuel Osorio Madariaga, Sigifredo Madariaga Gálvez y Trans Redes Ltda., respecto de propiedad ubicada en calle Brigadier de la Cruz n°842 de la comuna de San Miguel.
 - 4.- Detalles de transferencias recibidas por don Manuel Osorio Madariaga en cuenta.
 - 5.- Consulta de transferencias recibidas en la cuenta de Sigfredo Madariaga Gálvez.
 - 6.- Certificado de defunción de Rubén Marcos Navarrete Jaque.



«RIT»

Foja: 1

Décimo: El demandado rindió prueba documental consistente en:

1.- Acta de audiencia de comunicación de decisión de no perseverar respecto de Igor Navarrete Pinilla y de sobreseimiento definitivo respecto de Rubén Marcos Navarrete Jaque, de fecha 26 de julio de 2017 de 11° Juzgado de Garantía de Santiago, RIT O 3934-2017.

2.- Certificación del Tribunal de Garantía de Santiago (11°), en causa RIT O 3934 2017, declarando terminada y concluida la causa respecto de Igor Navarrete Pinilla.

Undécimo: El demandado también rindió prueba testimonial, presentando a Manuel Enrique Santibáñez López y a Rafael Alejandro Rodríguez Rojas.

Duodécimo: Que en mérito de la prueba documental, apreciada legalmente, son hechos probados y yendo a lo pertinente de la acción y sus fundamentos:

1.- La demandante y otras personas, adquirieron por sucesión por causa de muerte, en el año 1974, el inmueble ubicado en calle Brigadier de la Cruz n°818 (hoy n°842) de la población Pedro Mira de la comuna de San Miguel; la herencia fue reinscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Raíces de San Miguel, el día 15 de junio de 2012;

2.- El día 04 de junio de 2013, se inscribió a la Sociedad Comercial El Trébol Ltda, como dueña de la propiedad ubicada en calle Brigadier de la Cruz n°818 (hoy n°842) de la población Pedro Mira de la comuna de San Miguel, señalándose que la adquirió por compra realizada a la demandante y otros, conforme escrituras otorgadas en Notaría de doña María Soledad Santos Muñoz, el 07 y 28 de mayo de 2013, repertorios n°2308-2013 y n°2369-2013 respectivamente.

3.- El día 20 de marzo de 2014, se inscribió a Igor Gerardo Navarrete Pinilla, como dueño de la propiedad ubicada en calle Brigadier de la Cruz n°818 (hoy n°842) de la población Pedro Mira de la comuna de San Miguel, señalándose que la adquirió por compra realizada a la Sociedad Comercial El Trébol Ltda, conforme escritura otorgada en Notaría de don Pablo Alberto González Caamaño, el 13 de febrero de 2014, repertorio n°1228-2014.

4.- La escritura pública repertorio n°2308-2013 de la Notaría de doña María Soledad Santos Muñoz, corresponde a Transacción Extrajudicial celebrada entre “Granja Marina Tornagaleones SA e Inversiones Admiralty Resources Chile Ltda”, con 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 Trébol Ltda.

5.- La escritura pública repertorio n°2369-2013 de la Notaría de doña María Soledad Santos Muñoz, corresponde a 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 Trébol Ltda.

6.- La escritura pública repertorio n°1228-2014 de la Notaría de don Pablo Alberto González Caamaño, corresponde a contrato de compraventa entre “Navarrete Pinilla Igor y Soc. Comercial El Trébol Ltda.”

7.- Se dio inicio a un proceso penal en contra de Rubén Marcos Navarrete Jaque y de Igor Navarrete Pinilla, a iniciativa de comuneros de la demandante, pero el procedimiento terminó por sobreseimiento definitivo por fallecimiento del primero y por decisión de no perseverar respecto del segundo.

8.- Con fecha 15 de abril de 2014, comuneros de la demandante celebraron un contrato de arrendamiento respecto del bien que se reclama en autos, con un tercero.



«RIT»

Foja: 1

Decimotercero: Que de lo dispuesto en los artículos 889, 890, 892 y 895 del Código Civil, se desprende que la acción reivindicatoria es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela; pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles; se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular y, la acción de dominio se dirige contra el actual poseedor.

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

Decimocuarto: De los hechos que han sido probados en este juicio, se advierte que lo que se pretende reivindicar es una cosa singular, se trata un bien inmueble y que actúa instando por ello una de las supuestas copropietarias, lo que es legítimo al tenor de que se desprende del artículo 2081 del Código Civil y dado que nos hallamos ante un acto de conservación de la cosa común.

Decimoquinto: En todo caso la demandante no ha satisfecho la exigencia de demostrar ser dueña en comunidad del inmueble ubicado en calle Brigadier de la Cruz n°818 (hoy n°842) de la población Pedro Mira de la comuna de San Miguel.

La afirmación anterior se sustenta en que, de la historia registral de la propiedad mencionada, nos encontramos con las inscripciones de fojas 10521 n°8303 y fojas 10521 vta n°8304 del Registro Conservatorio de Propiedad del año 2012, que amparaban la posesión inscrita del bien raíz a nombre de la demandante y sus comuneros; después la inscripción de fojas 11286 n°8159 del Registro Conservatorio de Propiedad del año 2013, que amparaba la posesión inscrita del bien raíz a nombre la Sociedad Comercial El Trébol Ltda., y por último, la inscripción de fojas 4317 n°3922 del Registro Conservatorio de Propiedad del año 2014, que ampara la posesión inscrita del bien raíz a nombre del demandado, Igor Gerardo Navarrete Pinilla.

Pues bien, acontece que debido a que no se ejerció en este pleito una acción tendiente a obtener la declaración de ineficacia del título que generó la inscripción registral en favor la Sociedad Comercial El Trébol Ltda., no es posible decir que el demandado carece de derechos sobre el inmueble que se reclama, porque no pudo adquirir de su tradente lo que éste carecía. Para lo anterior, a juicio de quien suscribe debieron acumularse en autos las acciones sucesivas que permitieran efectuar una declaración de ineficacia y seguidamente de restitución, siempre emplazando a todos los partícipes de la relación jurídico procesal de manera que el fallo surta efectos respecto a todos los contratantes, lo que hoy no se puede hacer so pena de incurrir en ultrapetita extendiéndose más allá de la causa de pedir y de afectar a terceros ajenos al proceso.

“Mediante la acumulación litisconsorcial sucesiva se traerá al juicio a aquellos sujetos que son titulares de una relación jurídico-material que contenga algún elemento de conexión con la relación material deducida en el proceso” (Alejandro Romero Seguel, Estudio de Derecho Privado, Editorial Jurídica año 2011, “La acción para la declaración de inoponibilidad de un acto o contrato”, pag. 260) y entonces porque formó parte de la discusión, el Tribunal podría haber accedido a lo pedido.



«RIT»

Foja: 1

No se desconoce que conforme los hechos probados en autos, se advierta al menos que el título que posibilitó la inscripción registral a favor de la Sociedad Comercial El Trébol Ltda. resulta dudoso, pero más allá de eso no se puede decir y por ende, no se puede tener por probado que la actora sea la titular la acción de dominio que ejerció.

Decimosexto: A mayor abundamiento, el demandado hoy es el poseedor inscrito del inmueble que se reivindica y al tenor de lo dispuesto en el artículo 700 del Código Civil, es reputado dueño a falta de prueba de la actora que acredite lo contrario y además, la testimonial que rindió aquél, da cuenta de un comportamiento ante otros como señor y dueño.

Decimoséptimo: Sin perjuicio de lo anterior, debe apuntarse que la petición de la actora fue que el demandado, Igor Navarrete Pinilla restituyera el bien raíz de calle Brigadier de la Cruz, disponiéndose 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 y aun en el evento de dar lugar a ello, tal consecuencia hará que recobre toda validez la inscripción que le antecede, es decir, la fojas 11286 n°8159 del Registro Conservatorio de Propiedad del año 2013, que amparaba la posesión inscrita del bien raíz a nombre la Sociedad Comercial El Trébol Ltda., quien no ha sido parte en este procedimiento y sin que recobre su vigencia las inscripciones que se hicieron en favor de la demandante y sus comuneros.

Decimooctavo: Como se advierte, será rechazada la demanda por todas las razones ya indicadas, sin costas por estimarse que se tuvo motivo para litigar.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 700 y siguientes del Código Civil, y artículos 582 y 1698, todos del mismo texto legal; artículos 144, 160, 162 y 170 del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

- I.- Se rechaza la objeción documental, sin costas.
 - II.- Se rechaza la demanda en todas sus partes.
 - III.- No se condena a la demandante al pago de las costas.
- Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por Katherine Grace Campbell Espinosa, juez suplente.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Miguel, dos de Julio 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 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>