

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Puerto Varas
CAUSA ROL : C-1479-2017
CARATULADO : KLEIN/TAPIA

Puerto Varas, veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.

VISTOS:

Que con fecha 10 de julio de 2017 comparece don Diego Gallegos Vallejos, abogado, en representación de (i) **ALEJANDRO RODRIGO SCHMIDT KLEIN**, empleado; (ii) **BEATRIZ CAROLINA SCHMIDT KLEIN**, empleada; (iii) **MARCELO ANDRÉS SCHMIDT KLEIN**, empleado; y (iv) **LOTTY LIDIA KLEIN MUNZENMAYER**, jubilada, todos domiciliados para estos efectos en Parcela Amancay, Km 1, N° 2, Frutillar, Provincia de Llanquihue, Décima Región, actuando todos como comunidad de herederos del Sr. Ricardo Schmidt Müller (Q.E.P.D), quien viene en interponer demanda reivindicatoria en juicio sumario especial del artículo. 26 del D.L. 2695 del año 1977 del Ministerio de Bienes Nacionales, en contra de doña **NANCY SONIA TAPIA VIDAL**, corredora de seguros, domiciliada en Parcela número 23, Loteo Amancay, Comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, Región de los Lagos y/o Américo Vespucio 952, departamento número 1002 A, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

Relata que desde el 29 de julio del año 2016 consta a fojas 2035 vuelta, número 2887, año 2016 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, una inscripción a favor de la demandada Sra. Nancy Sonia Tapia Vidal sobre el inmueble ubicado en Parcela número 23, Loteo Amancay, Comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, teniendo como título la Resolución Exenta Número E-6364 de fecha 21 de junio del año 2016, de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de Los Lagos pronunciada en expediente número 25586, de conformidad al DL 2695.

Se refiere a los requisitos contemplados en el D.L. 2.695 para obtener una inscripción especial, que la prueba de la posesión material se puede acreditar según lo dispuesto en el artículo 925 del Código Civil y que el pago del impuesto territorial o contribuciones podrá ser considerado como plena prueba de la posesión material en ciertas circunstancias. Que en el caso de darse las condiciones, la demandada no podría ni debería ostentar la calidad de poseedora regular y eventual titular de los beneficios de la regularización.

Estima que en el caso no se dan las condiciones para practicar la inscripción del D.L.2.695, dado que la demandada jamás ha ostentado la posesión



de la parcela 23, la que ha sido ejercida por los herederos, sumado a que la demandada tiene su domicilio efectivo y profesional en la ciudad de Santiago, existiendo un abuso de una institución lícita, con el objeto de conseguir un resultado antijurídico.

Señala que con fecha 06 de agosto de 2012 se dictó auto de posesión efectiva en causa caratulada "Bahamonde" Rol V-44-2011, tramitada ante el 1° Juzgado Civil de San Miguel, causa en que se concedió la posesión efectiva testada quedada al fallecimiento de don Sergio Ricardo Schmidt Müller (QEPD) a los actores de autos, en su calidad de hijos y cónyuge, y beneficiarios de las mejoras dispuestas en el artículo 1185 del Código Civil, y con cargo a la cuarta de libre disposición, se legaron derechos sociales a doña Edith Bahamonde Olmos, según las cláusulas 6°, 7° y 8° del testamento cerrado otorgado por el causante ante el Notario Público de San Miguel, protocolizado con fecha 05 de noviembre de 2009.

Indica que en esta causa se realizó un primer inventario por la legataria Bahamonde Olmos, el cual fue ampliado, subsanado y luego protocolizado en la Notaría de San Miguel con fecha 04 de mayo de 2015, inventarios que siempre incluyeron la parcela 23, la cual formaba parte del predio inscrito a fs. 1257 N° 1881 del año 2004 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.

Manifiesta que con fecha 18 de mayo de 2015, el 1° Juzgado Civil de San Miguel ordenó pasaran los autos al Servicio de Impuestos Internos, etapa en la que la posesión efectiva quedó trabada producto de la imposibilidad de tasar los derechos sociales legales a Edith Bahamonde Olmos.

Destaca que la sucesión, a través de doña Lotty Lidia Klein Munzenmayer que vive en la parcela N° 2 que es aledaña a la parcela 23, ha mantenido la posesión material sobre la parcela 23, y ha ejercido las actividades del artículo 925 del Código Civil, a través de Alejandro Schmidt Klein, quien desarrolla labores de mantención de las parcelas del predio, siendo la Sra. Klein Munzenmayer quien ha pagado todas las contribuciones correspondientes a la parcela 23, que por lo demás es un sitio eriazó, sin construcciones ni otra posesión material que los actos de conservación desplegados por el actor Alejandro Schmidt Klein.

Alega que la posesión material y regular corresponde a la sucesión, según consta en testamento del causante, como en actos de conservación desplegados por Alejandro Schmidt, sumado a la nula o inexistente posesión material de la demandada.

En cuanto al derecho, presenta consideraciones sobre el D.L. 2.695, requisitos de su artículo 2, sin perjuicio de los derechos de terceros.



Menciona los efectos de la resolución administrativa que acoge la solicitud de regularización, en cuanto a convertir al interesado en poseedor regular del inmueble, aunque existan otras inscripciones, transformándose en dueño luego de un año transcurrido desde la fecha de la inscripción.

Se refiere igualmente a los mecanismos de impugnación para oponerse o impedir la posesión regular y que en este caso, se acciona con fundamento al artículo 26 del D.L. 2.695, que corresponde a la acción reivindicatoria o acción de dominio, el cual radica en la comunidad según consta en el testamento del anterior dueño, auto de posesión efectiva, inventario protocolizado, pago de contribuciones de la parcela 23, y actos de conservación, no existiendo nadie con un mejor derecho que la sucesión.

Arguye que si bien los herederos tiene la posesión legal sobre los bienes inmuebles de la herencia, no se pudo llevar la inscripción especial dado la conducta de la legataria Bahamonde Olmos, quien no ha cumplido con aportar el balance de los derechos sociales para tasar su legado y así poder liquidar el impuesto a la herencia.

Afirma que la comunidad hereditaria es propietaria, tiene mejor derecho y ha desplegado real conducta de poseedor material, a diferencia de la demandada.

Concluye solicitando que se tenga por interpuesta demanda reivindicatoria en contra de la demandada, ya individualizada, acogerla en todas sus partes, declarando: (i) Que doña Nancy Sonia Tapia Vidal debe restituir el inmueble ubicado en Parcela N° 23, Loteo Amancay, Comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, inscrito a fojas 2035 vuelta, número 2887, año 2016 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, inscrito según lo dispuesto en la Resolución Exenta N° E-6364 de fecha 21 de junio del año 2016 de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de Los Lagos, pronunciada en expediente N° 25586, de conformidad al D.L. 2695 del año 1977 de dicho departamento de Estado; (ii) Se ordena la cancelación de la inscripción señalada precedentemente con arreglo al al D.L. 2695 del año 1977; (iii) Que conservan plena vigencia las inscripciones que existían sobre el inmueble con anterioridad a ella; y (iv) Que se condene expresamente en costas a la demandada.

Que con fecha 25 de julio de 2018 consta notificación de doña Nancy Sonia Tapia Vidal, de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Que con fecha 03 de agosto de 2018, a folio 13, se llevó a efecto audiencia de contestación y conciliación, con la asistencia de la parte demandada, representada por su abogado **Felipe Alberto Jofré Rodríguez**, quien presentó minuta escrita de contestación de la demanda que consta digitalizado a folio 11.



Solicita el rechazo de la demanda, con expresa condena en costas.

Relata los antecedentes expuestos en la demanda, alegando que el demandante omite señalar someramente los hechos jurídicos que anteceden al acto administrativo, que dan pie al ejercicio de los derechos reales que le asistirían a la comunidad hereditaria.

Narra que la Sra. Nancy Tapia celebró escritura pública de compraventa con don Sergio Ricardo Schmidt Müller el 15 de febrero de 2008, habiéndose pagado la totalidad del precio con cheques, los que fueron cobrados en vida por el vendedor.

Señala que don Sergio Schmidt Müller, a la fecha de celebración del título traslativo de dominio, hasta antes de su deceso, estaba casado bajo el régimen de separación total de bienes, con 3 hijos matrimoniales, encontrándose separado de hecho, conviviendo con doña Edith Nancy Bahamonde Olmos con quien en el año 2003 había constituido la sociedad de responsabilidad limitada Sociedad de Inversiones B&S, bajo el nombre de fantasía Amancay Ltda.

Indica que al momento del deceso, el 13 de noviembre de 2008, don Sergio Schmidt Müller había otorgado un testamento cerrado, cuya posesión efectiva se solicitó el 31 de marzo de 2011. Que en su cláusula 8° se confirió a doña Edith Nancy Bahamonde Olmos la calidad de beneficiaria de la cuarta de libre de disposición, otorgándole derechos sobre la sociedad Amancay Ltda., además de vender a doña Edith Nancy Bahamonde Olmos 7 loteos de 15 en que se dividió el predio, específicamente los lotes 26, 27, 29, 30, 31, 32 y 33, más el 50% sobre el lote 41, respecto del cual comparte dominio con Inmobiliaria e Inversiones Punta Larga Ltda., sociedad que es dueña de derechos en la Sociedad de Inversiones B %S Ltda., por modificación efectuada a la sociedad en mayo del 2008.

Afirma que la sucesión es dueña de los demás lotes, tal como se indica en el inventario, excluyendo el lote 26 que se le vendió, siendo que el inventario de la posesión efectiva comprende el lote 2, 25, 34, 35, 36, 43 y 45.

Expresa que el testamento, su apertura y aceptación, no puede pretender desconocer los actos jurídicos que en vida generó el vendedor, constitutivos de un justo título de dominio donde el causante, siendo plenamente capaz, enajenó en vida y por mera disposición el lote N° 23 del loteo, recibiendo a su entera satisfacción el precio pactado, siendo tal título traslativo de dominio y, perfecto para la respectiva transferencia, constituyendo una revocación tácita en vida, que antecede el eventual patrimonio del causante, al momento de la apertura de la sucesión, si la premisa de la comunidad hereditaria fuere además, sostener por vía secundaria que tal inmueble “per se” formaba parte de los activos de la herencia.



Considera que la acción reivindicatoria radica en su totalidad en objetar y cuestionar por vía paralela o tangencial la legalidad del acto administrativo que funda su calidad de propietaria inscrita del inmueble, que sus argumentos se trasponen a la naturaleza jurídica de una acción diversa al caso de marras, como es la nulidad administrativa, con matices que intercala como propios de la reivindicatoria al cuestionar los hechos posesorios que la fundan, pero que los potenciales efectos de la acción intentada solo pueden surtir efecto en la medida que la nulidad del acto administrativo prospere, lo que deberá determinarse en la respectiva causa que se lleve al efecto.

Menciona que su parte tiene nula intervención en la generación del acto administrativo cuestionado, ya que no es legitimario activo de tal acto administrativo, solo interviene en modo usuario, que su parte no es funcionario público que pueda incidir en los procedimiento y generación del mismo.

Alega que la existencia de la nulidad administrativa de la resolución de bienes nacionales es indispensable y esencial para pronunciarse sobre la procedencia de la acción reivindicatoria que se intenta en autos, dado que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, y en este caso, toda la impugnación se sustenta en un supuesto yerro administrativo.

Define el justo título como todos aquellos casos que no estén contenidos en la numeración del artículo 704 del Código Civil y que llevan implícito la condición de ser traslaticios de dominio.

Considera que en la demanda se omite la precisión de la existencia de un título traslativo de dominio anterior al deceso del causante y que bajo ningún presupuesto ni factico ni legal ingresó en la esfera de posesión, resguardo y dominio de la comunidad hereditaria demandante.

Indica que el modo de adquirir el dominio del lote 23 nace vía contrato de compraventa celebrado el 15 de febrero de 2008, repertorio 1783-2016, terminándose de pagar el precio en octubre de 2008, falleciendo el vendedor al mes siguiente. Que se requirió al Conservador de Bienes Raíces su inscripción el año 2009, siendo rechazada bajo la anotación de “No entrega una correcta individualización de la propiedad materia del contrato sino que – a juicio del suscrito, que pueda ser erróneo”, ante lo cual, se redacta una escritura de rectificación con el mérito de un mandato, siendo rechazada nuevamente por estar extinguido el mandato a causa de la muerte del vendedor, por exceder facultades y por la misma causa anterior, enviándose minuta y haciéndose presente que los deslindes tenidos a la vista para la escritura fueron los entregados en documento de dominio vigente del mismo conservador tenido a la vista, escritura que no se inscribió, porque a juicio del Conservador de Puerto Varas, se debía hacer



mención a la inscripción del plano del loteo. Atendido a ello, se realizó una escritura de complementación, la que fue rechazada porque el vendedor había fallecido y porque, a juicio del Conservador, el mandato para “complementar” la escritura principal no incluye la facultad de rectificar la individualización del predio. Razón por la cual, se inició el procedimiento de regularización de dominio, basado en el título, es decir, la compraventa.

Señala que finalmente se inscribió el dominio con fecha 29 de julio de 2016 en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, en mérito de la resolución exenta de Bienes Nacionales.

Que los trámites relacionados con la apertura de la sucesión testamentaria consolidan que el lote 23 no es de aquellos que esté en dominio de los reivindicantes.

Alega la falta de legitimidad activa de los demandantes, confundiéndose por la comunidad hereditaria cual es el patrimonio que ha heredado, dado que al cotejar la posesión efectiva testamentaria otorgada, y el inventario de la misma, se advierte que ninguna parte es el lote 23 parte del patrimonio heredado a la parte demandante, citando la disposición 5° del testamento donde se mencionada los lotes de propiedad del causante, donde no se incorpora el lote N° 23, dado que este lote se designa en propiedad de la beneficiaria de la libre de mejoras legitimaria activa de toda potencial acción, ya que en ella radicaría el dominio de tal inmueble.

Alega igualmente la calidad de dueño conforme a la prescripción adquisitiva, de acuerdo al marco jurídico aplicable, según el artículo 26 del D.L. 2.695, del cual se estipula un plazo de caducidad para interponer acción reivindicatoria especial, por lo que si transcurre el término de un año sin que el tercero reclame su derecho, no podrán ejercer la acción con posterioridad.

Afirma que la inscripción de dominio es de fecha 29 de julio de 2016, por lo que el plazo habría vencido el 29 de julio de 2017, siendo notificada la demanda el 25 de julio de 2018 por lo que estaría prescrita, citando jurisprudencia al efecto.

Manifiesta que adquiriendo la demandada la calidad de poseedora regular del inmueble, y que dicha calidad ha durado un año completo sin que haya sido interrumpida en los términos que establece la ley, debe rechazarse la demanda.

Concluye solicitando se tenga por contestada la demanda reivindicatoria por escrito y, en definitiva, por las razones expuestas, rechazarla en todas sus partes: a) por acogerse las excepciones planteadas: prescripción de la acción, falta de legitimidad activa, existencia de justo título e improcedencia de nulidad administrativa; condenando con expresa y ejemplar condenación en costas.



Que en misma audiencia de fecha 03 de agosto de 2018 se efectuó el llamado a conciliación, sin que prosperara.

Que con fecha 15 de enero de 2019, a folio 50, se recibió la causa a prueba, agregándose un punto de prueba con fecha 30 de abril de 2019, a folio 55.

Que con fecha 25 de noviembre de 2019, a folio 117, se citó a las partes a oír sentencia.

Que con fecha 26 de noviembre de 2019, a folio 118, se decretó medida para mejor resolver, la que se tuvo por cumplida por resolución de fecha 24 de marzo de 2020.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que con fecha 10 de julio de 2017 comparece don Diego Gallegos Vallejos, abogado, en representación de (i) **ALEJANDRO RODRIGO SCHMIDT KLEIN**, empleado; (ii) **BEATRIZ CAROLINA SCHMIDT KLEIN**, empleada; (iii) **Marcelo Andrés Schmidt Klein**, empleado; y (iv) **LOTTY LIDIA KLEIN MUNZENMAYER**, jubilada, actuando todos como comunidad de herederos del Sr. Ricardo Schmidt Müller (Q.E.P.D), quien viene en interponer demanda reivindicatoria en juicio sumario especial del artículo. 26 del D.L. 2695 del año 1977 del Ministerio de Bienes Nacionales, en contra de doña **NANCY SONIA TAPIA VIDAL**, solicitando se acoja en todas sus partes y se declare: i) Que doña Nancy Sonia Tapia Vidal debe restituir el inmueble ubicado en Parcela N° 23, Loteo Amancay, Comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, inscrito a fojas 2035 vuelta, número 2887, año 2016 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, inscrito según lo dispuesto en la Resolución Exenta N° E-6364 de fecha 21 de junio del año 2016 de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, Región de Los Lagos, pronunciada en expediente N° 25586, de conformidad al D.L. 2695 del año 1977 de dicho departamento de Estado; (ii) Se ordena la cancelación de la inscripción señalada precedentemente con arreglo al al D.L. 2695 del año 1977; (iii) Que conservan plena vigencia las inscripciones que existían sobre el inmueble con anterioridad a ella; y (iv) Que se condene expresamente en costas a la demandada, fundado en las consideraciones anotadas en la parte expositiva de este fallo.

SEGUNDO: Que en audiencia de estilo compareció el abogado **Felipe Alberto Jofré Rodríguez**, en representación de la parte demandan, quien presentó minuta escrita de contestación de la demanda que consta digitalizado a folio 11, solicitando su rechazo, que se acoja sus excepciones planteadas: prescripción de la acción, falta de legitimidad activa, existencia de justo título e improcedencia de nulidad administrativa; condenando con expresa y ejemplar



condenación en costas, fundado en las consideraciones anotadas en la parte expositiva de este fallo.

TERCERO: Que no habiéndose logrado conciliación, se recibió la causa a prueba, fijándose los siguientes hechos substanciales, pertinentes y controvertido sobre los cuales debía recaer: 1. Efectividad de haber cumplido doña Nancy Sonia Tapia Vidal con los requisitos del DL 2695 de 1979, del Ministerio de Tierras y Colonización para que se le hubiera reconocido su la calidad de poseedora regular del inmueble hoy inscrito a fs. 2035 vta. N.º 2887 de 2016 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, en especial la posesión material de inmueble y la fecha de su inicio; 2. Efectividad de ser los demandantes o alguno de ellos propietarios del inmueble referido en el número precedente; 3. Efectividad de encontrarse prescrita la acción de dominio deducida por los demandantes; 4.- Efectividad de que en el inmueble parcela número 23, individualizado precedentemente y objeto del juicio, existe casa habitación, luz eléctrica agua potable, cultivos y cercos.

CUARTO: Que la parte demandante acompañó la siguiente prueba:

I.- Documental: A folio 56: 1. Copia de plano N°10105-3249-S.R., del Ministerio de Bienes Nacionales, División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado, archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y Archivero Benjamín Vergara Hernández, año 2016, bajo el número 1638, Puerto Varas; 2. Copia de inscripción de dominio correspondiente al Lote Uno, ubicado en Punta Larga, Comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, Décima Región, inscrito a nombre de don Sergio Ricardo Schmidt Müller, año 2004, fs. 1257V, N°1881, bajo Repertorio N°1783-2008 del Conservador de Bienes Raíces y Archivero de Puerto Varas de don Orlando Vásquez Shewencke; 3. Copia de certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones y litigios del inmueble inscrito a fs. 694 N°923 del año 1987, actualmente trasladado a fs. 1257V N°1881, de fecha 18 de marzo de 2014; 4. Copia de carta de Abogado Claudia Barahona en representación de “Legal Chile S.A.” a Lotty Klein Munzenmayer, con fecha 20 de noviembre de 2013; 5. Copia de informe técnico DL 2695-1979 y registro fotográfico solicitado por Nancy Tapia Vidal, elaborado por Ingeniero Politécnico Militar-Geógrafo don Dionel Antonio Zegpi Pons para el Ministerio de Bienes Nacionales de la Región de Los Lagos; 6. Copia de resolución del 1º Juzgado Civil de San Miguel con fecha 22 de abril de 2015, caratulado Bahamonde, causa ROL V-44-2011; 7. Copia de Informe Jurídico solicitado por Nancy Tapia Vidal al Ministerio de Bienes Nacionales, Exp. N°25586, con fecha 19 de febrero de 2015; 8. Copia de boletas emitidas por el Banco Estado con fecha 23 de septiembre de 2019, por pago de contribuciones a



la Tesorería General de la República; 9. Copia de Atestado de la parcela N°23, de fecha 15 de marzo de 2017 efectuado por Notario Público de Puerto Varas con oficio en Llanquihue don Ricardo Fontecilla Gallardo; A folio 88, 10.- Resolución Exenta N°E-6364 que “Acepta solicitud y ordena inscripción de doña Nancy Sonia Tapia Vidal, D.L. N°2.695/79” pronunciada en el Expediente N°25586 de fecha 21 de Junio de 2016; 12.- Copia de carta de Abogado Claudia Barahona en representación de “Legal Chile S.A.” a Lotty Klein Munzenmayer, con fecha 20 de noviembre de 2013; 13.-Copia de resolución del 1° Juzgado Civil de San Miguel con fecha 22 de abril de 2015, caratulado Bahamonde, causa ROL V-44-2011. “Téngase por cumplido lo ordenado y por acompañado inventario simple, protocolícese en una notaría de la jurisdicción; 14.- Sentencia que declara la nulidad absoluta del testamento dejado por el Sr. Sergio Schmidt Müller, pronunciada por la Corte de Apelaciones de San Miguel, con fecha 7 de enero de 2019 en la causa rol N°1166-2018; 15.- Copia de Atestado de la parcela N°23, de fecha 15 de marzo de 2017 efectuado por Notario Público de Puerto Varas con oficio en Llanquihue don Ricardo Fontecilla Gallardo; 16.- Carpeta Investigativa de la causa Ruc N°1810027908-4 en la que se actúan como querellantes mis representados y como imputada la demandada, por los hechos descritos en la demanda; A folio 3 del cuaderno de medida precautoria, 17.- Certificado de dominio vigente de la propiedad inscrita a fs. 2035 V, N° 2887, año 2016.

II.-Oficios: 1.- Con fecha 27 de junio de 2019, a folio 66, se recibe respuesta de oficio dirigido a Tesorería General de La República, por el que remite información sobre pago de contribuciones de Rol 200-329; 2.- Con fecha 14 de noviembre de 2019, a folio 84, se recibe respuesta de oficio dirigido a la Comisión para el Mercado Financiero; 3.- Con fecha 11 de enero de 2021, a folio 123, se recibe respuesta de oficio dirigido a la Fiscalía de Puerto Varas, por el que remiten copia de causa RUC 1810027908, Rit 1489-2018, la que fue custodiada en secretaria del tribunal.

QUINTO: Que la parte demandada acompañó la siguiente prueba:

I.- Documental: A folio 102, 1. Contrato de compraventa de fecha 15 de febrero de 2008 entre Sergio Ricardo Schmidt Muller y doña Nancy Sonia Tapia Vidal, celebrada en la Cuarta Notaria de Santiago de la Notario Suplente Leonor Gutiérrez Gatica, N° 1783-2008 de Repertorio; 2. Rectificación y complementación de escritura de compraventa de fecha 23 de diciembre de 2009, entre don SERGIO RICARDO SCHMIDT MULLER y doña NANCY SONIA TAPIA VIDAL, celebrada en la Cuarta Notaria de Santiago de la Notario Suplente Leonor Gutiérrez Gatica, Repertorio N° 15.545-2009; 3. Copia CHEQUE SERIE AA54 Número de cuenta 8695790 8821423 nominado a nombre de Sergio SCHMIDT



MULLER, por la suma de \$9.500.000.- de fecha 15 de febrero de 2008; 4. Copia CHEQUE SERIE AA54 Número de cuenta 8695790 8821424 nominado a nombre de SERGIO SCHMIDT MULLER, por la suma de \$100.000.- de fecha 30 de junio de 2008; 5. Copia CHEQUE SERIE AA54 Número de cuenta 8695790 8821425 nominado a nombre de SERGIO SCHMIDT MULLER, por la suma de \$100.000.- de fecha 30 de julio de 2008; 6. Copia CHEQUE SERIE AA54 Número de cuenta 8695790 8821426 nominado a nombre de SERGIO SCHMIDT MULLER, por la suma de \$100.000.- de fecha 30 de agosto de 2008; 7. Copia CHEQUE SERIE AA54 Número de cuenta 8695790 8821427 nominado a nombre de SERGIO SCHMIDT MULLER, por la suma de \$100.000.- de fecha 30 de septiembre de 2008; 8. Copia CHEQUE SERIE AA54 Número de cuenta 8695790 8821428 nominado a nombre de SERGIO SCHMIDT MULLER, por la suma de \$100.000.- de fecha 30 de octubre de 2008; 9. Testamento cerrado de Sergio Schmidt Müller de fecha 30 de mayo de 2008 ante el Notario Público don MIRSON WAINRAIGHT PAREDES; 10. Formulario N°28 – Ministerio de Bienes Nacionales – Regularizaciones, folio N° 25586, convenio N° 2110 a nombre de Nancy Tapia.

SEXTO: Que corresponde pronunciarse acerca de la demanda reivindicatoria opuesta en autos, para lo cual resulta útil dejar asentado los siguientes hechos, conforme las alegaciones y probanzas allegadas al proceso y ponderadas en forma legal:

1.- Que con escrituras públicas acompañadas por la demandada a folio 102, no objetada por la contraria, se acredita por las mismas que por contrato de compraventa suscrito con fecha 15 de febrero de 2008 por don Sergio Ricardo Schmidt Muller (causante de autos) y doña Nancy Sonia Tapia Vidal (demandada de autos), ante doña Leonor Gutierrez Gatica, notario público suplente de la 4° Notaría de Santiago, repertorio N° 1783, el primero vendió, cedió y transfirió a la segunda el Lote 23 de la subdivisión del Fundo Amancay, resultante del predio de mayor cabida denominado Lote Uno ubicado en Punta Larga, comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, décima región, de una superficie aproximada de 4 hectáreas, y que éste último se encuentra inscrito a fs. 1257 V, N° 1881 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto varas del año 2004.

El precio de esta compraventa fue la suma de \$10.000.000, pagaderos de la siguiente manera: a) la suma de \$9.500.000 en efectivo que el vendedor declaró recibir a su entera satisfacción; y b) \$500.000 pagaderos en cinco cuotas mensuales, iguales y sucesivas de \$100.000, a contar del 30 de junio de 2008 y hasta el 30 de octubre de 2008.



Que por escritura pública de fecha 23 de diciembre de 2009, suscrita ante doña Leonor Gutierrez Gatica, notario público suplente de la 4° Notaría de Santiago, repertorio N° 15.545, se rectificó y complementó la escritura pública de compraventa aludida anteriormente, dado que se había omitido hacer referencia a la inscripción del plano que subdivide el predio original donde se lotearon los sitios entre los cuales se encuentra el que se vendió, por lo se complementó y aclaró en el sentido de declarar que el Lote Uno cuya nuda propiedad ostentada don Sergio Schmidt Muller, fue subdividido a su vez en 46 lotes o sitios, numerados del 1 al 46, que el plano de subdivisión se encuentra archivado en el registro de Propiedad del año 2003 con el N° 139, referido al predio inscrito a fs. 1257 V, N° 1881 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2004, que aparece subdividido en 46 lotes, según anotación marginal que rola a fs. 1258 del año 2005 del mismo Conservador, rol de avalúo en trámite ante el SII.

2.- Que con escritura pública de compraventa y copia de cheques acompañados por la demandada a folio 102, no objetados por la contraria, se acredita que doña Nancy Sonia Tapia Vidal pagó la totalidad del precio de compraventa pactado en la compraventa aludida en punto 1 anterior, desde que las fechas de dichos instrumentos concuerdan con la modalidad de pago pactada en la cláusula 3° del contrato celebrado, todos los cuales aparecen girados por la compradora en favor del vendedor, y con un timbre de caja del Banco respectivo donde se efectuó su cobro o depósito.

3.- Que con certificado de rechazo acompañado por la demandada a folio 102, no objetada por la contraria, se acredita que con fecha 11 de febrero de 2010, el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas rechazó la inscripción de la complementación aludida en el número 1 anterior, por las siguientes razones: 1.- El mandante, vendedor de autos, falleció según consta del certificado de defunción adjunto el 13 de noviembre de 2008 y la rectificación mediante mandatario fue hecha el 23 de diciembre de 2009, esto es, cuando ya el mandato había caducado por fallecimiento del mandante; 2.- la mandataria con su rectificación excede los términos del mandato porque en la rectificación no entrega una correcta individualización de la propiedad materia del contrato, sino que, a su juicio, puede ser erróneo al cambiar el objeto de la compraventa de que se trata.

4.- Que no ha sido controvertido por las partes y así se demuestra con el certificado de defunción que consta en la página 168 de la carpeta investigativa acompañada a folio 123, no objetado, que don Sergio Ricardo Schmidt Muller falleció el 13 de noviembre de 2008.

5.- Que tampoco ha sido controvertido y así se demuestra con la inscripción de dominio acompañada por los actores a folio 3 del cuaderno de medida



precautoria y antecedentes que integran la carpeta investigativa acompañada a folio 123, no objetados, que doña Nancy Sonia Tapia Vidal inició un proceso de saneamiento sobre el lote 23 de la subdivisión del Fundo Amancay, de acuerdo a las normas del D.L. 2.695 sobre regulación de la pequeña propiedad raíz.

Que producto de este proceso administrativo, se inscribió el referido inmueble a nombre de Nancy Sonia Tapia Vidal con fecha 29 de julio de 2016 a fs. 2035 V, N° 2887 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año 2016, advirtiéndose que se trata del mismo inmueble que fuera objeto del contrato de compraventa aludido en el N° 1 anterior.

6.- Que la presente causa inicia por demanda de reivindicación ingresada con fecha 10 de julio de 2017 y notificada a la demandada, de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, con fecha 25 de julio de 2018.

SÉPTIMO: Que, el Decreto Ley 2.695 que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, señala en su declaración de derechos, que se ha creado un sistema que se ha dado en llamar “saneamiento del dominio de la pequeña propiedad”, que tiene por objeto regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos, radicando el procedimiento en sede administrativa, contemplándose la intervención de la justicia para el sólo caso de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros.

Que en este sentido, conforme al artículo 18 del Decreto Ley 2.695, se establece que los terceros que pretendan impugnar la solicitud o la inscripción practicada a nombre del peticionario, sólo podrán hacerlo ejerciendo los derechos que le confiere la normativa legal en comento.

Así, se reconoce la posibilidad de oposición al procedimiento administrativo de saneamiento, conforme las causales del artículo 19 del mencionado Decreto Ley, para evitar que dicho proceso llegue a su término mediante el reconocimiento de la posesión regular de quien sana, mediante inscripción conservatoria. A su vez, el artículo 26 del mismo cuerpo legal, expresa que “*Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19° los terceros podrán, **dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de la inscripción del inmueble practicada por resolución administrativa o judicial, deducir ante el tribunal señalado en el artículo 20° las acciones de dominio que estimen asistirles.***”, ordenándose su tramitación bajo las normas del juicio sumario.

OCTAVO: Que dentro de las excepciones y defensas que esgrime la demandada en su contestación, la primera cuestión a dilucidar dice relación con la excepción de prescripción, desde que por su propia naturaleza procesal, de su



éxito o rechazo dependerá si el tribunal pueda continuar con el conocimiento del fondo del asunto.

En este sentido, sostiene la demandada que la inscripción de dominio a su favor fue practicada con fecha 29 de julio de 2016, por lo que el plazo habría vencido el 29 de julio de 2017, siendo notificada la demanda el 25 de julio de 2018, y con ello habría transcurrido el plazo dispuesto en el artículo 26 del D.L. 2.695.

NOVENO: Que tal como quedara asentado en el considerando 6° de este fallo, la inscripción de dominio que ostenta actualmente la demandada fue practicada con fecha 29 de julio de 2016, la demanda de reivindicación de los actores fue presentada con fecha 10 de julio de 2017 y la notificación a la demandada fue practicada un año después, con fecha 25 de julio de 2018. En dicho escenario, se ha entendido por la jurisprudencia que *“el plazo que contempla el artículo 26 del Decreto Ley en mención, no se trata en realidad de un problema de caducidad por no ejercicio de la acción dentro de un año, sino de un término de prescripción”*. (Excma. Corte Suprema, ROL N° 38.135-2017, consd. 4°), y que en dicha calidad, puede interrumpirse bajo las normas del Código Civil, ante la ausencia de norma especial en el referido Decreto Ley.

Que al efecto, el artículo 2518 del Código Civil consagra que la prescripción extintiva se interrumpe civilmente por la demanda judicial, salvo los casos enumerados en el artículo 2503, última norma que priva de efecto interruptivo a la demanda que no ha sido notificada en forma legal, o en otras palabras, no puede existir interrupción de la prescripción sin que medie notificación válida de la demanda respectiva. *“Para que tenga la virtud de interrumpir el término que la ley establece, y la acción de dominio se extinga por la prescripción, el interesado debe necesariamente realizar toda la actividad procesal que se requiera, para que la demanda se notifique a su contendor dentro del plazo de un año”* (ídem, consd. 6°)

DÉCIMO: Que con lo expuesto, debe tenerse en consideración que si bien la demanda de autos fue interpuesta dentro del plazo de un año contado desde la fecha de inscripción conservatoria a favor de la demandada, dicha actuación no basta por sí sola para tener por cumplido el plazo exigido en el artículo 26 del D.L. 2.695, desde que se advierte de la tramitación que la notificación de la demanda se practicó dos años después de la mencionada inscripción de dominio. En este punto, cabe destacar que sin notificación no se traba la Litis y no puede existir un verdadero juicio, actuación indispensable para que la parte que pudiere verse afectada con una acción judicial, pueda desplegar en plenitud su actitud defensiva, si así lo desea. Por el contrario, asumir que basta la mera presentación de una



demanda ante el órgano jurisdiccional, sin dar noticia de ella a su contraparte, implicaría dejar a ésta en indefensión e incurrir en infracción al debido proceso. Más en el presente caso donde la demandada ya había obtenido el saneamiento de conformidad a la ley, lo cual por lo demás, es corroborado por el Ministerio Público en su investigación al momento de ejercer su facultad de no perseverar, sin que hubiera estado en condiciones de conocer de la demanda intentada en su contra, de no mediar la notificación legal.

UNDÉCIMO: Que así las cosas, no puede menos que acogerse la excepción de prescripción opuesta por la demandada, y en consecuencia, rechazarse la demanda reivindicatoria intentada, resultando inoficioso e incompatible pronunciarse sobre las demás alegaciones y/o defensas, sumado a que el resto de la prueba allegada por las partes, especialmente los demandantes, en nada altera lo razonado, desde que no pueden desvirtuar hechos que constan del propio mérito de la tramitación, además, de referirse a cuestiones de fondo que no podrán ser conocidas, ante el éxito de la excepción propuesta.

Que atendido lo razonado precedentemente y lo dispuesto en los artículos 2, 19, 20, 26 y siguientes del Decreto Ley 2695; 688, 700, 724, 728, 730, 889, 906, 907, 1698, 2461, 2462, 2503, 2518, del Código Civil, 170, 144 y 680 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se **acoge** la excepción de prescripción opuesta por la demandada en su contestación de fecha 03 de agosto de 2018.

II.- Que en consecuencia, se **rechaza** la demanda reivindicatoria opuesta con fecha 10 de julio de 2017.

III.- Que se omite pronunciamiento sobre las demás excepciones y/o defensas de la demandada por resultar inoficioso e incompatible con lo resuelto precedentemente.

IV.- Que no se condena en costas por estimar que se litigó con motivo plausible.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N° C-1479-2017.-

Dictó doña **LORENA LEMUNAO AGUILAR**, Juez Titular del Juzgado de Letras de Puerto Varas.



C-1479-2017

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Puerto Varas, veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.**



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 06 de septiembre de 2020, 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>