

Funda su demanda incidental, en primer lugar, al señalar que la [REDACTED] es dueña del inmueble consistente en el LOTE R – Cinco, resultante de la subdivisión del Lote Uno – G- Tres – R, que resultó de la subdivisión de Lote Uno – G, Resto de la Estancia Cruz de Cañas. Ubicado en la Antigua Subdelegación de Pan de Azúcar, comuna de Coquimbo, singularizado en el plano agrega bajo el número 450 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo de año 2018.

Indica que por escritura Pública de fecha 20 de agosto de 2018, otorgada ante el Notario Público de Coquimbo, de don Mariano Torrealba Ziliani, la sociedad [REDACTED] prometió vender, ceder y transferir a doña [REDACTED] quien prometió comprar, aceptar y adquirir para sí, los inmuebles consistentes en Lote R-Cinco-Cinco y Lote R-Cinco-Catorce, y de conformidad al plano de subdivisión señalado precedentemente, indica los deslindes especiales respectivos.

Agrega que, a la época de la celebración del contrato de promesa de compraventa, ambas partes prometieron celebrar a más tardar el día 30 de septiembre de 2018, éste no fue cumplido por la parte promitente compradora en dicha época. El precio del inmueble prometido a vender ascendía a la suma de \$32.000.000.- (treinta y dos millones de pesos), cantidad que se pagaría al contado y en dinero efectivo al momento de la celebración de la compraventa definitiva. El precio de venta de cada lote sería la suma respectiva de \$16.000.000.- (dieciséis millones de pesos), cuyos valores no fueron pagados por la demandada.

Cita lo estipulado en la cláusula Séptima del Contrato, el cual fijaba la multa convenida, en el caso de si quien incumpliere la promesa fuere la promitente vendedora, deberá pagar a la promitente



compradora, a título de indemnización de perjuicios, la suma de \$3.000.000.- (tres millones de pesos). Habiendo vencido el plazo estipulado por las partes para la suscripción y celebración del contrato de compraventa prometido, la parte demandante, encomendó al suscrito la preparación y presentación de una demanda de resolución de contrato más indemnización de perjuicio.

Señala que, el suscrito, en la representación que comparece, celebró un acuerdo con la demandada mediante la celebración de la compraventa prometida más la venta de un segundo inmueble, según da cuenta la escritura de compraventa de fecha 11 de junio del año 2019 complementada por escritura pública de fecha 04 de septiembre de 2019, ambas otorgadas en la Notaría de Coquimbo de don Mariano Torrealba Ziliani, vendiendo al efecto los siguientes inmuebles: a) Lote R-Cinco-Cinco; b) Lote R-Cinco-Trece; c) Lote R-Cinco-Catorce; d) Lote R-Cinco-Quince. Además se constituyó en las referidas escrituras, servidumbre de paso y tránsito de personas, vehículos y animales; de acueducto y alcantarillado; eléctrica y de postación de carácter perpetuo.

Indica que, se estableció un nuevo precio de venta correspondiente a la suma de \$52.000.000.- (cincuenta y dos millones de pesos), de conformidad a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato de compraventa antes referido, que se da por reproducido.

Menciona que, de acuerdo al contrato celebrado entre las partes, se estableció una cláusula de aceleración de pago, en el evento de si se retardase el pago de cualquier cuota del precio por más de treinta días. Arguye que los demandados se encuentran en incumplimiento del pago del precio en la forma y fechas convenidas, adeudando la cantidad total de \$42.000.000.- (cuarenta y dos millones de pesos) más reajustes, intereses y costas.



Afirma que su representada cumplió con su obligación de entregar y transferir los inmuebles individualizados, y en consecuencia, encontrándose en mora la parte demandada de pagar el precio desde el mes de **junio de 2019**, momento en que dejó de cumplir el pago de las cuotas pactadas, adeudando el total de \$42.000.000, más reajustes e intereses. Concluye que la deuda es líquida, actualmente exigible, y la acción ejecutiva no se encuentra prescrita, toda vez que no han transcurrido los tres años de prescripción.

Respecto a la garantía real hipotecaria, indica que, de acuerdo a la copia de **escritura de fecha 11 de junio del año 2019**, otorgada en la notaría de Coquimbo de don Mariano Torrealba Ziliani, y de la copia de inscripción de **Fojas 6324 número 2715 del Registro de Hipotecas y Gravámenes** del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo correspondiente al año 2019, consta la primera hipoteca constituida en favor de [REDACTED] con el objeto de asegurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, con motivo de la compraventa celebrada por la demandada, por la suma de \$42.000.000.- (cuarenta y dos millones de pesos).

Concluye que, el no pago oportuno faculta a su representada, para hacer exigible el total del monto adeudado, encontrándose, la deudora doña [REDACTED] en mora de las obligaciones contraídas en virtud de la escritura de Compraventa e Hipoteca ya referidas, exigiendo al efecto el pago inmediato de toda la obligación insoluta, que por concepto de capital asciende a la suma de \$42.000.000.- (cuarenta y dos millones de pesos), por el no pago de las cuotas obligadas, desde el día 6 de junio de 2019.

Previas citas, legales solita tener por interpuesta demanda incidental de tercería de prelación en contra del ejecutante **Ángelo** [REDACTED] y de la ejecutada [REDACTED]



■■■■■ ambos ya individualizados, acogerla a tramitación, y en definitiva, declarar que ■■■■■■ es acreedor preferente de tercera clase, en virtud de la Hipoteca de primer grado, y en consecuencia, tiene derecho a ser pagado por completo todos los créditos, los que ascienden a \$42.000.000.- (cuarenta y dos millones de pesos) más intereses, con expresa condenación en costas.

En el primer otrosí de la misma presentación, en subsidio de la tercería de prelación, interpone tercería de pago de las mismas partes, bajo los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en lo principal de su presentación, solicitando se decrete que la ■■■■■■ ■■■■■■ tiene derecho de concurrir al pago del crédito ascendente a la suma de \$42.000.000.- (cuarenta y dos millones de pesos), más intereses, con expresa condenación en costas.

En presentación de fecha 04 de enero de 2023, la parte demandante, evacuando el traslado conferido con fecha 03 de enero de 2023, señaló que la tercería de prelación no cumple con los requisitos exigidos en la ley entre los cuales indica que el crédito debe constar en un título ejecutivo, debe ser líquido y actualmente exigible, ha de gozar de preferencia legal para su pago y la acción ejecutiva no debe estar prescrita.

Luego refiere, en cuanto a la preferencia, el tercerista hace alusión a la inscripción de Fojas 6324 N° 2715 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2019, que se refiere a la hipoteca constituida sobre el bien consistente en el Lote R-CINCO-CATORCE, resultante de la subdivisión del Lote R-CINCO resultante de la subdivisión del Lote Uno-G-Tres-R y éste a su vez, producto de la subdivisión del Lote Uno-G, Resto de La Estancia Cruz de Cañas, ubicado en la antigua subdelegación de Pan de Azúcar, de la comuna de Coquimbo,



corresponde a un bien diferente al embargado en autos, por lo que, en ese sentido, los presupuestos para la procedencia de la tercería planteada no son tales.

Concluye solicitando tener por evacuado el traslado conferido respecto de la demanda de prelación y en definitiva rechazarla, con costas.

En un otrosí de la misma presentación de fecha 04 de enero de 2023, evacúa traslado conferido con fecha 03 de enero de 2023, respecto de la demanda incidental subsidiaria de tercería de pago; dando por reproducidos los fundamentos presentados en lo principal, en virtud de economía procesal y alegando que es de la esencia de esta clase de tercería, la inexistencia de otros bienes donde el acreedor, en este caso, el tercerista, pueda trabar embargo y obtener pago de su crédito.

Agrega además que, de la propia lectura de compraventa, acompañada por el demandante incidental fluye que vendió a la demandada principal, [REDACTED] 4 inmuebles, de conformidad a la cláusula Tercero, respecto de los cales, además, se constituyó hipoteca a favor de [REDACTED]

Estima, en consecuencia, que el inmueble objeto de la presente tercería, no sería el único bien de propiedad del ejecutado. Sin embargo, si la ejecutada los ha enajenado, tendría el tercerista a salvo el derecho que es de la esencia de la hipoteca, como es el de perseguir el o los bienes raíces en manos de quienes se encuentre, por medio de la acción de desposeimiento, si fuera el caso.

Concluye, solicitando tener por evacuado el traslado conferido respecto de la tercería de pago, en forma subsidiaria, y en definitiva rechazarla, con costas.



Mediante resolución de fecha 10 de enero de 2023, se recibió la causa a prueba.

Por resolución de fecha 24 de enero de 2023, se ordenó traer los autos para fallo.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el abogado don Gonzalo Phillips Pozo, abogado, en representación de la sociedad [REDACTED] interpone demanda incidental de tercería de prelación contra las partes de este juicio, de conformidad a la celebración de contrato de compraventa e hipoteca por escritura pública de fecha 11 de junio de 2029, del cual indica que su representada es acreedor preferente de tercera clase, en virtud de la Hipoteca de primer grado constituida a su favor, inscrita a Fojas 6324 N° 2715 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo correspondiente al año 2019, con el objeto de asegurar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, con motivo de la compraventa celebrada por la demandada, por la suma de \$42.000.000.- (cuarenta y dos millones de pesos). Siendo del caso que el ejecutado no ha dado cumplimiento a sus obligaciones que contrajo en la escritura de compraventa e hipoteca ya referida, adeudando la suma ascendente de \$42.000.000.- (cuarenta y dos millones de pesos), más intereses, con costas. Por lo que solicita que se declare que [REDACTED] [REDACTED] tiene derecho preferente para pagarse, por la cantidad de \$42.000.000, más intereses y costas.

En el primer otrosí de su presentación, el tercerista, interpone en subsidio de lo principal, demanda incidental de tercería de pago bajo los mismos fundamentos tanto de hecho como de derecho, los que se dan por reproducidos. Por lo que solicita que se declare que [REDACTED]



[REDACTED] tiene derecho de concurrir al pago de su crédito, ascendente a \$42.000.000, más intereses y costas.

SEGUNDO: Que, para acreditar los presupuestos de la acción, el tercerista acompañó a los autos los siguientes documentos incorporados a la carpeta electrónica, que individualizó como:

1. Contrato de compraventa celebrado con fecha 11 de junio del año 2019, y escritura complementaria de fecha 4 de septiembre del año 2019, otorgados en la Notaría Pública de Coquimbo de don Mariano Torrealba Ziliani.
2. Copia de la inscripción de dominio a nombre de la demandada [REDACTED] inscrito a Fojas 11602 N° 5513, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2019.
3. Copia de la inscripción de la Hipoteca a favor de [REDACTED] inscrita a fojas 6324 N° 2715 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2019.
4. Copia de la inscripción de la prohibición a favor de [REDACTED] inscrita a Fojas 7636 N° 3832 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo del año 2019.
5. Certificado de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones de la propiedad.

TERCERO: Que, para que una tercería de prelación sea acogida, conforme a los artículos 2470 y siguientes del Código Civil y 518 número 3 y 527 del Código de Procedimiento Civil, se requiere: a) Que el tercerista tenga un crédito ejecutivo en contra del ejecutado, que a su vez contenga una obligación líquida, actualmente exigible y



no prescrita; b) Que el crédito en cuestión goce de una preferencia para su pago, ya sea de un privilegio o una hipoteca y c) Que el crédito tenga preferencia para ser pagado en relación al crédito del ejecutante, conforme a las normas de prelación, pues éste también podría estar revestido de una preferencia; siendo de cargo del tercerista acreditar la concurrencia de los presupuestos señalados para que su tercería pueda prosperar, por ser quien los invoca.

CUARTO: Que, en razón de lo señalado por la jurisprudencia de nuestros tribunales superiores de justicia, las tercerías constituyen verdaderos juicios ejecutivos incidentales -insertos en el juicio ejecutivo y apremio principal-, pues mediante ellos el tercerista, tal como ya hiciera el ejecutante, se presenta como acreedor del ejecutado y persigue hacerse pago con los bienes embargados a este. (Corte Suprema Rol N^o 478-2013). En este sentido, la pretensión del demandante incidental en la tercería de prelación es doble, en tanto persigue por una parte que se reconozca su crédito en contra del ejecutado y por otra, su preferencia para el pago, respecto del ejecutante.

QUINTO: Que en este orden de ideas, la titularidad de la pretensión que se ejercita en esta especie de tercería emana de la condición de acreedor que el tercerista alega y que lo vincula sustantivamente con el ejecutado contra quien hace valer su título ejecutivo, el que contiene una deuda líquida, actualmente exigible, cuya acción de cobro no se encuentra prescrita y respecto del cual goza de una preferencia para el pago.

SEXTO: Que en relación al título ejecutivo, el tercerista invoca en dicha calidad copia de escritura pública de compraventa de inmueble e hipoteca, constando ambas en escritura pública de fecha 11 de junio del año 2019, en conjunto de escritura complementaria de fecha 4 de



septiembre de 2019, rolante a folio 1; todos instrumentos públicos en juicio según lo dispuesto en el artículo 342 N° 3 y N 6 del Código del Código de Procedimiento Civil, no objetados por la contraria, permiten tener por acreditado que el crédito de que goza el tercerista consta en un documento al que la ley atribuye mérito ejecutivo, de acuerdo al artículo 434 N° 2 del citado Código.

SÉPTIMO: Que como ha manifestado reiteradamente la jurisprudencia, es de cargo del tribunal el deber de denegar la ejecución si el título presentado ha perdido su carácter ejecutivo por prescripción. Que, en el mismo sentido, el artículo 442 del Código de Procedimiento Civil faculta al tribunal para denegar la ejecución si el título presentado tiene más de tres años, contados desde que la obligación se haya hecho exigible.

Que como ha manifestado reiteradamente la jurisprudencia, es de cargo del tribunal el deber de denegar la ejecución si el título presentado ha perdido su carácter ejecutivo por prescripción. Que, en el mismo sentido, el artículo 442 del Código de Procedimiento Civil faculta al tribunal para denegar la ejecución si el título presentado tiene más de tres años, contados desde que la obligación se haya hecho exigible.

Que, concordante con lo anterior, al recibir la tercería a prueba, se indicó como punto de prueba número 2, la efectividad de no encontrarse prescrita la acción ejecutiva invocada por el tercerista.

OCTAVO: Que la prescripción extintiva, según se desprende del artículo 2492 del Código Civil, es un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos, por no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.



Que a su turno, el artículo 2514 del mismo Código establece que la prescripción que se viene comentando exige solamente cierto lapso de tiempo, durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones, el que se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible.

NOVENO: Que la obligación cuyo cobro se persigue en autos consta en un título ejecutivo, consistente en copia de escritura pública de compraventa e hipoteca cuyo precio es la suma total de \$52.000.000 (cincuenta y dos millones de pesos), cuyo pago se dividía entre los Lotes indicados en la cláusula Cuarto del contrato y en el saldo restante de \$42.000.000.- (cuarenta y dos millones de pesos), cuyo pago se pactó en doce cuotas mensuales, iguales y sucesivas de \$3.000.000.- (tres millones de pesos), cada una, las que se pagarían a partir del mes de junio de año 2019, dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes; pactándose cláusula de aceleración de pago, en su cláusula Octavo, al indicar “ [...] se considerará vencido el pago de la deuda y la sociedad [REDACTED] podrá exigir el inmediato pago de la suma o saldo de precio adecuado, en los casos siguientes: a) Si se retarda el pago de cualquier cuota del precio por más de treinta días [...]” .

DÉCIMO: Que, de este modo, se tiene que desde la fecha de vencimiento de la primera cuota, cuyo pago no fue realizado como indica el tercerista en lo principal de su presentación, verificado en **junio de 2019** y la fecha de interposición de la presente tercería, efectuada el **30 de diciembre de 2022**, transcurrió un período superior a tres años, habiendo operado la prescripción de la acción ejecutiva.

ÚNDECIMO: Que encontrándose prescrita la acción ejecutiva del contrato referido, resulta innecesario abordar el análisis de los restantes



presupuestos de la tercería de prelación, y en consecuencia, esta deberá ser rechazada.

DUODÉCIMO: Que habiéndose rechazado la tercería de prelación opuesta en lo principal, procede emitir pronunciamiento respecto a la tercería de pago opuesta subsidiariamente, en el primer otrosí del escrito de fecha 30 de diciembre de 2022.

DÉCIMO TERCERO: Que, particularmente, la tercería de pago se ha definido como aquella por la cual un tercero, acreedor ejecutivo no privilegiado, interviene en el juicio ejecutivo pretendiendo derecho para concurrir al pago con el producto de los bienes embargados a falta de otros bienes embargables y a prorrata de sus respectivos créditos.

DÉCIMO CUARTO: Que en razón de lo anterior, para que una persona pueda hacer valer su crédito en el procedimiento señalado para la tercería de pago, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 527 del Código de Procedimiento Civil, se requiere: primero, que la acreencia del tercerista conste en un título ejecutivo que dé cuenta de una obligación líquida y actualmente exigible y que la acción ejecutiva no se encuentre prescrita; segundo, que el deudor no tenga otros bienes más que aquéllos que le han sido embargados en el juicio seguido en su contra; y por último, que no exista preferencia alguna a favor del acreedor ejecutante.

DÉCIMO QUINTO: Que conforme lo expuesto previamente en los considerandos séptimo, décimo y undécimo, cuyos argumentos se dan expresamente por reproducidos, este Tribunal estima que la acción ejecutiva se encuentra prescrita.

DÉCIMO SEXTO: Que encontrándose prescrita la acción ejecutiva, resulta innecesario abordar el análisis de los restantes



presupuestos de la tercería de pago opuesta subsidiariamente, y en consecuencia, esta deberá ser rechazada.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1.698, 1.702, 2.492 Y 2.514 del Código Civil; 342, 434, 442, 518, 521 y 525 del Código de Procedimiento Civil, y demás normas legales citadas; se resuelve;

1. Que **se rechaza** la tercería de prelación interpuesta en lo principal del escrito de fecha 30 de diciembre de 2022.
2. Que **se rechaza** la tercería de pago interpuesta en forma subsidiaria a la principal, mediante presentación de fecha 30 de diciembre de 2022.
3. Que no se condena en costas al tercerista, por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Regístrese, anótese y notifíquese las partes.

PRONUNCIADA POR CECILIA ROJAS NOGEROL, JUEZ
TITULAR.

En **La Serena**, a **veintisiete de Enero de dos mil veintitrés**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: CPPWXDVSENM