

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Resolución de Contrato  
Rol N°215-2023 (C-1550-2020 del Tercer Juzgado de Letras de  
La Serena)

La Serena, cinco de octubre de dos mil veintitrés.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus fundamentos sexto, séptimo, octavo, noveno, décimo, undécimo y décimo quinto los que se eliminan;

Y se tienen en su lugar presente:

**Primero:** Que según la doctrina la hipoteca *"es el derecho real que recae sobre un inmueble que, permaneciendo en poder del que lo constituye, da derecho al acreedor para perseguirlo de manos de quien se encuentre y de pagarse preferentemente del producido de la subasta"* (Somarriva Undurraga, Manuel. Tratado de las Caucciones. 1943. Santiago, Editorial Nascimento. Pág. 309).

Respecto de los presupuestos de la acción para obtener el pago con primacía, han sostenido los Tribunales Superiores de Justicia que para que pueda prosperar una tercería de prelación, es necesario que el tercero haga valer un crédito ejecutivo en contra del ejecutado, invocando alguna de las preferencias que la ley establece en su favor, acompañando el título en que conste su acreencia al proceso. *"Así se señala que es requisito para la interposición de una tercería de esta naturaleza, la existencia de un título ejecutivo, en que conste el crédito, pues el derecho tiene que estar reconocido para pretender el pago preferente"*. (José Quezada Meléndez, en Proceso Ejecutivo. Editorial Librotecnia. Primera Edición, año 2009. Pág. 286).



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

Código: WNZGXXVLTJ

**Segundo:** Que, el tercerista reclama que mediante contrato de escritura de compraventa de 11 de junio de 2019, complementada por escritura pública de 4 de septiembre del mismo año, ambas otorgada en la notaría de Coquimbo de don Mariano Torrealba Ziliani, se vendió a la demandada los bienes que se indican, por la suma de \$42.000.000 en los cuotas que el contrato precisa, de las que no pagó ninguna de ellas, por lo que habiéndose constituido, con el objeto de garantizar las obligaciones, primera hipoteca en favor de sociedad [REDACTED], solicita que se declare su calidad de acreedor preferente de tercera clase, y en consecuencia que tiene derecho a que se paguen por completo todos los créditos adeudados.

**Cuarto:** Que ahora bien, habiéndose acompañado los contratos aludidos en el considerando anterior, al que debe otorgárseles el valor de instrumentos públicos, es posible afirmar que en la cláusula quinta de aquel suscrito el 11 de junio de 2019, las partes convinieron que "Para los efectos de asegurar el exacto, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que doña [REDACTED] adquiere en virtud del presente instrumento, en especial el pago del saldo del precio de la compraventa, doña [REDACTED] y el constituyente, constituyen en este acto las siguientes hipotecas y prohibiciones: a) hipoteca de primer grado en favor del vendedor, [REDACTED] sobre los inmuebles individualizado en la cláusula tercera precedente, objeto de esta compraventa consistente en Lote R-Cinco-Cinco, Lote R-Cinco- Trece, Lote R-Cinco-Catorce, y Lote R-Cinco-Quince; b) Hipoteca de primer grado en favor del vendedor, [REDACTED] sobre la totalidad de los derechos de dominio inmueble que tiene sobre



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

Código: WNZGXXVLTJ

*la propiedad raíz inscrita a fojas diecisiete mil quinientos treinta y cinco, número ocho mil quinientos treinta y cinco, del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, correspondiente al año dos mil dieciséis, la cual corresponde a derechos equivalentes a una quinta parte del inmueble consistente en el lote P-Diecisiete, resultante de la subdivisión del lote Uno-G-Tres- P, que resultó de la subdivisión del Lote Uno-G-Tres, y ésta a su vez, producto de la división del Lote uno-G, resto de la estancia Cruz de caña, ubicado en la antigua subdelegación de Pan de Azúcar, de la comuna de Coquimbo. (...)”*

Entonces, tal como se aprecia del documento aludido para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que consigna el contrato se constituyeron dos hipotecas de primer grado. La primera respecto de los inmuebles que allí se describen y la segunda sobre la totalidad de los derechos de domino inmueble que tiene sobre la propiedad raíz que se indica.

Ahora bien, el articulista en su incidente de tercería de prelación se limitó a señalar que la garantía real hipotecaria que invoca es aquella constituida el 11 de junio del año 2019, otorgada en la notaría de Coquimbo de don Mariano Torrealba Ziliani, la que consta en la copia de la inscripción de fojas 6324, N° 2715, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes raíces de Coquimbo correspondiente al año 2019.

Así, habiéndose invocado por el tercerista la escritura pública donde, como ya se dijo, se constituyeron dos hipotecas, y en su demanda aludir solo a la inscripción, debemos recurrir al segundo de los instrumentos aludidos, esto es, a la copia de la inscripción de la Hipoteca a favor [REDACTED] la que corre inscrita a fojas 6324, N° 2715 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del



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

Código: WNZGXXVLTJ

Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, año 2019, donde consta, precisamente, aquella singularizada en la letra a) de la disposición quinta de la escritura, es decir, "hipoteca de primer grado en favor del vendedor, [REDACTED]

[REDACTED] sobre los inmuebles individualizado en la cláusula tercera precedente, objeto de esta compraventa consistente en Lote R-Cinco-Cinco, Lote R-Cinco-Trece, Lote R-Cinco-Catorce, y Lote R-Cinco-Quince"..

**Quinto:** Que, ahora bien, conforme se colige de folio 18 del cuaderno de cumplimiento incidental de la sentencia, consistente en el acta de traba de embargo, la receptora judicial dejó constancia de la traba de éste sobre el siguiente bien "DERECHOS que recaen sobre el inmueble consistente en el Lote P-Diecisiete, resultante de la subdivisión del Lote Uno-G-tres-P, que resultó de la subdivisión del Lote uno-G-Tres, y éste a su vez, productor de la división 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. Estos Derechos corresponden a una quinta parte del mentado bien raíz, y se encuentran inscritos a nombre de la demandada [REDACTED] a **fojas 17.535 N° 8.593, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, correspondiente al año 2016**". Requiriendo a la Conservadora de Bienes Raíces de Coquimbo su inscripción, dejándose estampado al final de la referida acta que su anotación se llevó a efecto en el repertorio a fojas 388 bajo el N° 10588 inscrito en esta fecha en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces a Fojas 4.700 bajo el N° 2328.

A su vez, de acuerdo a las bases de remate aprobadas ya que no fueron objetadas dentro de tercero día, se propuesto en la primera de ellas que "El bien a subastar consiste



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

Código: WNZGXXVLTJ

Derechos inscritos a nombre de la ejecutada [REDACTED] a fojas 17.535 N° 8.593 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, correspondiente al año 2.016, equivalentes a UNA QUINTA PARTE del inmueble consistente en el Lote P - Diecisiete, resultante de la subdivisión del Lote Uno - G - Tres - P, que resultó de la subdivisión del Lote Uno - G - Tres, y éste a su vez, producto de la división del Lote Uno - G, Resto de la Estancia Cruz de Cañas, ubicado en la Antigua Subdelegación de Pan de Azúcar, de conformidad al plano agregado bajo el N°2.301 al final del Registro de propiedad del año 2.014 de la comuna de Coquimbo. EL rol de avalúo fiscal del inmueble corresponde al Rol 4918-17 de la comuna de Coquimbo."

Enseguida el acta de remate de uno de febrero de dos mil veintitrés, dejó constancia de la venta judicial de los derechos antes individualizados. Lo que también sucedió con la escritura pública realizada conforme a la Ley.

**Séptimo:** Que, entonces no puede concluirse que los derechos equivalentes a una quinta parte del inmueble sobre los cuales se constituyó hipoteca de primer grado, conforme se alude en la letra b) de la cláusula quinta del contrato de compraventa e hipoteca, embargados y rematados en el cuaderno principal se correspondan con aquel que el articulista alega, puesto que corresponde a uno diverso, por lo que no habiéndose acreditado los supuestos que hacen procedente la tercería impetrada, en particular el supuesto de la letra c) descrito en el fundamento tercero de la sentencia que se revisa, era procedente su rechazo.

**Octavo:** Que en relación a la tercería de pago subsidiariamente opuesta, según lo prevé el artículo 2492 del Código Civil, la prescripción constituye un modo de extinguir las acciones y derechos ajenos, por no haberse ejercido



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

Código: WNZGXXVLTJ

dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

A su vez 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.

Así, entonces, la obligación cuyo cobro se pretende consta de la copia de escritura pública de compraventa e hipoteca de 11 de junio de 2019 y su complemento de 4 de septiembre de 2019, cuyo precio era la suma total de cincuenta y dos millones de pesos, pagaderos en una parte con los Lotes señalados en la disposición cuarta y el saldo restante, en doce cuotas mensuales, iguales y sucesivas de tres millones de pesos, 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, al indicar que " [...] se considerará vencido el pago de la deuda y la [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 [...]".

De esta forma establecida en los términos indicados la cláusula de aceleración resulta evidente que se pactó en términos facultativos, lo que implica que el plazo de prescripción deberá contarse desde la fecha en que el acreedor exprese su voluntad de hacerla efectiva, y tal como lo ha resuelto reiteradamente, dicha facultad de anticipar el vencimiento se manifiesta inequívocamente con la presentación de la demanda.

En este sentido entonces, respecto, únicamente, de aquellas cuotas cuyo vencimiento acaeció entre el 30 de junio



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

Código: WNZGXXVXL TJ

de 2019 al 30 de diciembre del mismo año, procede declarar la prescripción de la acción ejecutiva, ello, porque, al tenor de lo que disponen los artículos 2503 y 2518 del Código Civil, la interrupción del término de la prescripción extintiva de la acción de cobro se verifica con la notificación de la demanda incidental lo que ocurrió el 4 de enero de 2023, de lo que sigue que solo podrá ordenarse el derecho de preferente de pago respecto de las cinco cuotas vigentes, ascendentes a la suma de quince millones de pesos (\$15.000.000).

En virtud de lo anterior y atendido el mérito de los antecedentes, y lo dispuesto en los artículos 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de veintisiete de enero de dos mil veintitrés, íntegramente transcrita en la carpeta digital, en la parte que rechazó la tercería de pago, declarándose en cambio que aquella queda acogida, solo parcialmente, declarándose el derecho preferente de pago del demandante incidental [REDACTED] [REDACTED] por la suma de quince millones de pesos (\$15.000.000).

**Se confirma** la referida sentencia en lo demás.

Redactada por la ministra Sra. Marcela Sandoval Durán.

Regístrese y devuélvase vía interconexión.

**Rol N° 215-2023.- Civil.**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de La Serena, integrada por los Ministros Titulares señor Christian Le-Cerf Raby, señor Sergio Troncoso Espinoza y la señora Marcela Sandoval Durán. *(No firma la Ministra señora Sandoval no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa, por encontrarse en comisión de servicio).*



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

Código: WNZGXXVLTJ



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

Código: WNZGXXVXL TJ



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de La Serena integrada por los Ministros (as) Christian Michael Le-Cerf R., Sergio Javier Troncoso E. La Serena, cinco de octubre de dos mil veintitres.

En La Serena, a cinco de octubre de dos mil veintitres, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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

Código: WNZGXXVLTJ