

Osorno, veintiocho de febrero de dos mil veinte-

**VISTO:**

En el folio 1 de estos antecedentes voluntarios digitales rol **V 184 2019**, comparece don Germán Emilio Báez Ávila, RUN 10.549.069-0, curador definitivo de su madre, doña **Cremilda Ávila Toledo**, Pensionada, RUN 6.400.140-K, ambos domiciliados en sector Carrico, comuna de San Juan de La Costa, provincia de Osorno, como consta de certificado de interdicción que acompaña, inscrita en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Osorno del año 2016 a fojas 1183 N°1087; y solicita se conceda autorización judicial para enajenar inmueble de su propiedad. Funda la solicitud dando cuenta que su madre de 86 años es dueña: *“de un inmueble ubicado en Carrico, comuna de san Juan de la Costa, Provincia de Osorno, que corresponde a la hijuela número tres, individualizada en el plano archivado bajo la letra Q número 363, de una superficie de 152,53 ha, compuesta por dos retazos: Lote "A" de 136,10 htas, y Lote "B" de 16,43 hctas y cuyos deslindes son los siguientes: Lote "A" NORTE, quebrada sin nombre, que lo separa de Ana Aurelia Oyarzún Ruiz; ESTE, Quebrada sin nombre y faja, en línea recta, que lo separa de Roberto Carrasco y Carmelo Yefi, estero Cato, que lo separa de Rafael Melillanca y otros ; SUR, camino vecinal, que lo separa del Lote B de la misma propiedad, de la hijuela número 4 y de la hijuela número 5; y OESTE, camino vecinal, que lo separa de la hijuela número 2 Lote A, en línea recta, separada por faja.- Lote "B" NORTE, camino vecinal, que lo separa del Lote A de la misma propiedad; ESTE, estero Canica, que lo separa de Ernesto Zarges Kirch• SUR, Río Tranallaquín, que lo separa de Juan Chacón; y OESTE, hijuela número 4, en línea recta, separada por faja. El título de dominio a nombre de doña Cremilda Ávila Toledo se encuentra inscrito a fojas 1934 vuelta n.º 2447 en el Registro de Propiedad del*



*Conservador de Bienes Raíces de Osorno, correspondiente al año 2000, siendo este inmueble rústico, el bien más importante en el patrimonio de doña Cremilda Ávila Toledo. Cabe hacer presente SS., que el inmueble antes señalado, salió fraudulentamente.....Es de gran utilidad US., para mi madre mayor de edad, que la propiedad referida se enajene, pues irónicamente, pese a tener esta propiedad, vive en un estado vulnerable de necesidad y socorro, y por lo tanto requiere de ayuda permanente, atendida su condición de salud física y mental que se deteriora gravemente conforme sigue pasando el tiempo. Mi madre requiere cuidado y protección especiales y personalizadas US., ya que a modo de ejemplo, ella no puede realizar actividades cotidianas de vida diaria, tales como alimentarse adecuadamente (no puede cocinar), asearse, falta de higiene personal, su entorno habitacional es deficiente y hostil, y además debe someterse a tratamientos médicos que mejoren su calidad de vida (padece demencia senil), es decir, necesita derechamente de profesionales o dependientes que la asistan en todo ámbito. En adición de lo anterior expuesto, acompañó para tales efectos Informe Social efectuado por doña Lidia Canquil Silva, en su calidad de asistente social de Cesfam Puaucho de fecha 05 de abril de 2017, y 14 de julio de 2015, adelantando desde ya a US., que pese a los considerables cuidados y esfuerzos que se han hecho por mi parte, para mantenerla en un buen estado de salud y brindarle una mejor calidad de vida, son desafortunadamente insuficientes. A objeto de revertir eficazmente lo anterior, es que vengo en solicitar a SS., se autorice la venta en pública subasta del inmueble ya individualizada de mi madre, y SS., tenga presente, que a fin de que sea más ventajosa su venta, se ha procedido en conformidad legal a subdividir el predio en 10 parcelas de agrado de 15 hectáreas aprox. cada una, dicho plano de subdivisión, así como el certificado Sag, y certificado de asignación de Roles, se encuentran debidamente archivados en Anexo*



*de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, y se adjuntan a esta presentación. La utilidad de la venta es manifiesta US., si se considera además de lo ya expuesto, que el predio debe ser reparado continuamente, y no existen las condiciones ni los medios económicos de explotarlo, y que además deben pagarse contribuciones. Así las cosas, significa una mayor utilidad la venta del mismo, con finalidad de que se vea beneficiada doña Cremilda Ávila Toledo. Que por otro lado US., sin perjuicio de que en la etapa procesal pertinente, esta parte presentará bases de propuesta para venta en pública subasta, se informa a US., que el valor pretendido por la venta del inmueble sea en la siguiente forma y valores, todo de acuerdo al plano de subdivisión inscrito:*

- a) Lote A1 de 15,12 Hás, Rol de Avalúo 3218-420 por el precio de \$50.000.000*
- b) Lote A2 de 15,12 Hás, Rol de Avalúo 3218-421 por el precio de \$50.000.000*
- c) Lote A3 de 15,12 Hás, Rol de Avalúo 3218-422 por el precio de \$25.000.000*
- d) Lote A4 de 15,12 Hás, Rol de Avalúo 3218-423 por el precio de \$25.000.000*
- e) Lote A5 de 15,12 Hás, Rol de Avalúo 4218-119 por el precio de \$25.000.000*
- f) Lote A6 de 15,12 Hás, Rol de Avalúo 4218-120 por el precio de \$25.000.000*
- g) Lote A7 de 15,12 Hás, Rol de Avalúo 4218-121 por el precio de \$25.000.000*
- h) Lote A8 de 15,13 Hás, Rol de Avalúo 4218-122 por el precio de \$25.000.000*
- i) Lote A9 de 15,13 Hás, Rol de Avalúo 4218-123 por el precio de \$50.000.000”.*



En el folio 6, rinde información sumaria de testigos.

En el folio 9, se agrega Informe del Defensor Público.

En el folio 14, se traen los antecedentes para fallo.

**CONSIDERANDO Y TENIENDO PRESENTE:**

**PRIMERO:** Que don Germán Emilio Báez Ávila, curador definitivo de su madre doña Cremilda Avila Toledo, solicitó autorización judicial para enajenar *inmueble ubicado en Carrico, comuna de san Juan de la Costa, Provincia de Osorno, que corresponde a la hijuela número tres, individualizada en el plano archivado bajo la letra Q número 363, de una superficie de 152,53 ha, compuesta por dos retazos: Lote "A" de 136,10 htas, y Lote "B" de 16,43 hctas.*

**SEGUNDO:** Que para los efectos de acreditar las razones y causas que exijan o legitimen la solicitud formulada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 891 del Código de Procedimiento Civil, la solicitante acompañó en el folio 1, los siguientes documentos:

a) Certificado de Inscripción de inmueble inscrito a fojas 1934 vta., Número 2447, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno del año 2000.

b) Certificado de asignación de roles de avalúo de Servicio de Impuestos Internos N° 797479.

c) Autorización Sag N° 1578/2019

d) Plano de Subdivisión archivado al final de Registro de Propiedad de Osorno, del año 2019, bajo el N° 5687, con fecha 21 de Octubre de 2019.

e) Avalúo fiscal de la propiedad.

f) Certificado de Interdicción definitiva y nombramiento de Curador definitivo inscrito a fojas 1183 N° 1087 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Osorno del año 2016.

g) Informe Social efectuado por doña Lidia Canquil Silva,



Asistente Social de Cesfam Puaucho a doña Cremilda Ávila Toledo de fecha 05 de Abril de 2015.

h) Informe Social efectuado por doña Lidia Canquil Silva, Asistente Social de Cesfam Puaucho a doña Cremilda Ávila Toledo de fecha 14 de Julio de 2015

**TERCERO:** Que en el folio 6, se rindió información sumaria de testigos consistente en los dichos de doña Frida Gabriela Vásquez Schneier, RUN 12.423.587-1, y doña Inés Ivette Dumenes Nactoch, Contadora, RUN 13.822.811-8, quienes da fe de conocer tanto al solicitante como a su madre, que ésta vive en precarias condiciones propia de la vida rural que no se condicen con la demencia senil que presenta y los cuidados médicos y personales que ello significa, por lo que se hace necesario mayores ingresos.

**CUARTO:** Que en el folio 9, evacuó Informe el Defensor Público, don Héctor Pérez Oñate, quien se manifestó favorable a la solicitud.

**QUINTO:** Que el artículo 393 del Código Civil, establece que: *“No será lícito al tutor o curador, sin previo decreto judicial, enajenar los bienes raíces del pupilo, ni gravarlos con hipoteca, censo o servidumbre, ni enajenar o empeñar los muebles preciosos o que tenga valor de afección; ni podrá el juez autorizar esos actos, sino por acusa de utilidad o necesidad manifiesta”*; y por su parte, la norma contenida en el artículo 891 del Código de Procedimiento Civil ya citado, establece que para los efectos de obtener la referida autorización judicial, deben expresarse las causa o razones que lo justifiquen, ya sea mediante documentos o información sumaria, requiriéndose el dictamen del Defensor Público.

**SEXTO:** Que en la especie, de la documental acompañada en el folio 1, esto es inscripción de fojas 1183 N°1087 del Registro de Prohibiciones del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, se acreditó que por sentencia ejecutoriada de fecha 8 de



marzo de 2016 dictada en causa rol V 171 2015 del Primer Juzgado de Letras de Osorno que declaró la interdicción definitiva de doña Cremilda Avila Toledo a por demencia, y que se designó como Curador Definitivo a su hijo don Germán Emilio Báez Avila, y por lo tanto representa legalmente a su madre por disposición de los artículos 338 y siguientes del Código Civil, le corresponde la curaduría de los bienes, y que en tal condición, requiriendo la autorización judicial para enajenar bienes de su madre incapaz, está legitimada para efectuar la solicitud.

**SÉPTIMO:** Que por otro lado, del tenor de lo expuesto en la solicitud, los documentos acompañados, en especial los Informes Sociales la información sumaria de testigos y del informe favorable del Defensor Público, aparece suficientemente justificada y legitimada la medida solicitada.

**OCTAVO:** Que sin embargo, pese a que lo solicitado es una autorización de enajenar el bien inmueble en cuestión de 152,53 hectáreas, en el hecho, tanto por el petitorio, como en el cuerpo de la solicitud, lo que se pretende es el loteo de dicho inmueble en nueve lotes, de 15 hectáreas cada uno del Lote A del inmueble original; hecho que se no se condice con la necesidad social, y médica de la interdicta que funda la solicitud, apuntando más bien a un asunto comercial respecto del cual la judicatura no puede ser instrumentalizada.

Y visto lo dispuesto en los artículos 338 y siguientes, 390 y siguientes del Código Civil y 891 del Código de Procedimiento Civil, **se declara:**

I.- Que **se rechaza** lo solicitado a folio 1 por don Germán Emilio Báez Ávila, curador definitivo de su madre doña Cremilda Ávila Toledo.

Transcríbese y notifíquese por el estado diario con esta fecha.

**Rol V 184 2019.-**

Dictó Luis Meza Marín, Juez titular del Segundo Juzgado de Letras de Osorno.

