

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2° Juzgado de Letras de Buin
CAUSA ROL : C-1950-2018
CARATULADO : FUNDACION LAS ROSAS DE AYUDA
FRATERNA/ARAYA

Buin, veintiocho de Agosto de dos mil diecinueve

VISTOS:

Con fecha 08 de noviembre de 2018, comparecen don Edgardo Fuenzalida Rojas, ingeniero civil y don José Benavente Tupper, arquitecto, ambos en representación de Fundación Las Rosas de Ayuda Fraterna, persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro, todos domiciliados en calle Rivera N°1561, comuna de Independencia, quienes interponen demanda en juicio declarativo de prescripción adquisitiva en contra de Ilustre Municipalidad de Buin, representada legalmente por su Alcalde don Miguel Araya Lobos, funcionario público, ambos domiciliados en calle Carlos Condell N°415, comuna de Buin.

Fundan su demanda señalando que mediante escritura pública de fecha 6 de septiembre de 2012, otorgada en la Notaria Pública de Santiago, de don Humberto Santelices Narducci, la Fundación Las Rosas de Ayuda Fraterna celebró contrato de permuta con la Ilustre Municipalidad de Buin, por la cual adquirió el Lote C-dos, singularizado en el plano de subdivisión archivado al final del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin, correspondiente al año 2009, bajo el N°241. Refiere que, actualmente el dominio del inmueble se encuentra inscrito a nombre de la Fundación a fojas 1649, N°2446 del año 2009 del mismo registro conservatorio.

Agregan que, el mencionado inmueble está conformado por los polígonos AA-C-D-E-F-A, con una superficie aproximada de 11.576,78 metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales, Norte, en 13,77 mt., con avenida Clemente Díaz; Sur, en 126,38 mt., con Hacienda la Quinta de Maipo, de doña Adriana Cousiño; Oriente, en 143,93 mt., con lote C-uno y en 83,79 mt., con don Elciro Aedo; Poniente, en 196,35 mt., en parte con don Carlos Pinto, canal de Viluco de por medio y en parte con canal Maipino, su rol de avalúo fiscal es N°200-20, comuna de Buin.

Mencionan que, con fecha 9 de octubre de 2012, se realizó la inscripción del inmueble a nombre de su representada, según da cuenta la inscripción de fojas 1649, N°2446, del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin, del año 2009, adquiriendo desde esa fecha su dominio, y además iniciando



Foja: 1

la posesión inscrita y regular del referido inmueble, toda vez que fue adquirida de buena fe y por justo título, la que ha ejercido de manera inalterable hasta la fecha.

Hacen referencia al artículo 2498 del Código Civil, el que transcribe al efecto, relacionándolo con el artículo 2508 del citado código, agregando que, la posesión inscrita y regular de su representada se inició en 9 de octubre de 2012, es decir, a la época de presentación de la demanda han transcurrido más de 6 años de posesión regular, cumpliéndose con creces el plazo previsto por la ley para que adquiriera la propiedad a través de este medio.

Dicen que, cumpliéndose todos los requisitos para que proceda el modo de adquirir de prescripción, respecto del inmueble ya singularizado, solicitan dar lugar a la demanda y declarar que su representada ha adquirido por prescripción el inmueble Lote C-dos, del plano de subdivisión archivado al final del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin, del año 2009, bajo el N°241.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de prescripción adquisitiva en contra de Ilustre Municipalidad de Buin, representada legalmente por su Alcalde don Miguel Araya Lobos, ambos ya individualizados, decretando en definitiva que ha operado dicho modo de adquirir y que Fundación Las Rosas de Ayuda Fraternal ha adquirido el derecho de dominio sobre el inmueble Lote C-dos, del plano de subdivisión archivado al final del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin, del año 2009, bajo el N°241, con costas en caso de oposición.

Con fecha 09 de enero de 2019, consta notificación personal de la demanda a la demandada Ilustre Municipalidad de Buin, representada por su Alcalde don Miguel Araya Lobos.

Con fecha 24 de abril de 2019, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la demandada de autos. Sin perjuicio y atendida la presentación efectuada por la parte demandada con fecha 18 de abril del mismo año, se tiene presente allanamiento ya que señala que son efectivos los argumentos en que se funda la demanda deducida en autos, ya que su representada celebró un contrato de permuta con la Fundación Las Rosas, en la Notaría de don Humberto Santelices Narducci, mediante la cual la actora adquirió el inmueble denominado Lote C Dos, singularizado en el plano de subdivisión archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin, correspondiente al año 2009, bajo el número 241, que se inscribió a nombre de la Fundación a fojas 1649, número 2446 del año 2012 del mismo registro conservatorio, asimismo es efectivo que la actora se encuentra en posesión de dicho inmueble desde la fecha de su inscripción, el día 9 de octubre de 2012.



Foja: 1

Con fecha 14 de junio de 2018, se dio traslado para la réplica.

Con fecha 02 de julio de 2019, se tuvo por evacuada la réplica y atendido el mérito de los antecedentes y allanamiento efectuado por la parte demandada y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, y no existiendo hechos controvertidos, sustanciales y pertinentes, se omite recibir la causa a prueba y se citó a las partes a oír sentencia.

Con fecha 12 de julio y rectificación de 15 de julio de 2019, se ordenó como medida para mejor resolver la del N°1 del artículo 159 del Código de Procedimiento Civil, la cual se tuvo con por cumplida con fecha 01 de agosto de 2019, rigiendo nuevamente el cítease con esa fecha.

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que, con fecha 08 de noviembre de 2018, comparecen don Edgardo Fuenzalida Rojas, ingeniero civil y don José Benavente Tupper, arquitecto, ambos en representación de Fundación Las Rosas de Ayuda Fraternal, quienes interponen demanda en juicio declarativo de prescripción adquisitiva en contra de Ilustre Municipalidad de Buin, representada legalmente por su Alcalde don Miguel Araya Lobos, en virtud de los fundamentos expuestos en la parte expositiva de esta sentencia que se da por reproducida para todos los efectos legales.

SEGUNDO: Que se tuvo por contestada la demandada en rebeldía. Sin perjuicio, ésta se allana a las pretensiones de la demandante por los fundamentos expuestos en la parte expositiva de esta sentencia que se da por reproducida para todos los efectos legales.

TERCERO: Con fecha 19 de junio de 2019, el demandante evacúa el trámite de la réplica, expresa que atendido que la parte demandada señala que son efectivos los hechos en que se funda la demanda, hace presente que quedan acreditados éstos y asimismo que la demandada se ha allanado a lo solicitado.

CUARTO: Que, atendida la naturaleza del presente juicio y el allanamiento manifestado por la demandada, quien acepta y reconoce la prescripción demandada, no se estimó pertinente recibir la causa a prueba, dado el reconocimiento de los hechos y de los antecedentes acompañados, razón por la cual se citó a las partes a oír sentencia.

QUINTO: Que a fin de acreditar sus dichos la demandante rindió prueba instrumental acompañando los siguientes documentos: **1.-** Escritura repertorio N°17.370-2013, sobre Revocación poderes y nuevos poderes, Fundación Las Rosas de Ayuda Fraternal a Felipe José Valenzuela Searle y Otros; **2.-** Copia de Escritura repertorio N°6.688-2012, Permuta celebrada entre Fundación Las Rosas



Foja: 1

de Ayuda Fraternal e Ilustre Municipalidad de Buin, de fecha 06 de septiembre de 2012; **3.-** Copia de inscripción del inmueble inscrito a fojas 1649 vuelta N°2446 correspondiente al registro de propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Buin, que señala que Fundación Las Rosas de Ayuda Fraternal, es dueña de una propiedad ubicada en Maipo, comuna de Buin, que corresponde al Lote C-dos, singularizado en el plano de subdivisión archivado al final del Registro de Propiedad del año 2009, bajo el N°241, el mencionado inmueble conformado por los polígonos A guión A guión C guión D guión E guión F guión A, de una superficie aproximada de 11.576,78 metros cuadrados, con los deslindes allí indicados. Lo adquirió por permuta que le hiciera la Ilustre Municipalidad de Buin, de fecha 14 de enero de 2015.

SEXTO: Que, a su turno, la parte ejecutada solo aportó al proceso Acta de proclamación Alcalde y Concejales, comuna de Buin.

SÉPTIMO: Que, con fecha 12 de julio y rectificación de 15 de julio, ambas de 2019, se decretó como medida como mejor resolver la agregación de los documentos acompañado por la parte demandante con fecha 08 de noviembre de 2018, con vigencia a la fecha, consistente en las copias de escritura de permuta, repertorio N°6688-2012 y certificado de dominio vigente de la propiedad inscrita a fojas 1649 vuelta N°2446 del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

OCTAVO: Que la prescripción adquisitiva se define en el artículo 2492 del Código Civil como un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído las cosas durante cierto plazo de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales, por ende, se desprende que la prescripción adquisitiva contiene los siguientes elementos: plazo, posesión y que la cosa sea susceptible de posesión.

NOVENO: Que el elemento preponderante para adquirir por prescripción es la posesión, al respecto el artículo 700 del cuerpo legal recién citado define como, la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. Que atendido el concepto reseñado precedentemente y la naturaleza de la acción incoada, debe prestarse especial atención a los elementos que constituyen la posesión.

DÉCIMO: Que del análisis conjunto de los artículos 724 y 728 del Código Civil, se desprende que la posesión de los bienes inmuebles se adquiere sólo con la inscripción en el correspondiente Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces previa cancelación de la inscripción anterior.

UNDÉCIMO: Por otra parte, de lo establecido en el artículo 1897 del Código Civil se desprende que “la permutación o cambio es un contrato en que las partes



Foja: 1

se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro”. Agrega el artículo 1898 “El cambio se reputa perfecto por el mero consentimiento; excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para perfección del contrato ante la ley, será necesaria escritura pública”. Por otra parte, el artículo 1900 indica que “Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que se da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe a cambio”.

DUODÉCIMO: Que cabe dilucidar, si el contrato de permutación celebrado por ambas partes el día 06 de septiembre de 2012, cumple con los requisitos establecidos en la Ley.

Que al analizar los documentos acompañados se puede observar que la escritura de permuta fue firmada ante competente notario y protocolizado bajo el N°6.682-2012, cumpliendo con cada una de las solemnidades del artículo 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales. Además se cumple con la inscripción efectuada en el Conservador de Bienes Raíces de Buin a fojas 1649 vuelta, N°2446 del registro de propiedad del año 2012. En conclusión, el contrato de permuta celebrado por ambas partes, reúne los requisitos de existencia y validez necesarios para nacer a la vida jurídica.

DÉCIMO TERCERO: Que a este respecto cabe consignar en primer lugar que el demandante ha acompañado a estos autos copia vigente respecto del inmueble singularizado como Lote C-Dos, singularizado en el plano de subdivisión archivado al final del Registro de Propiedad del año 2009, bajo el N°241, el mencionado inmueble conformado por los polígonos A guión A guión C guión D guión E guión F guión A, de una superficie aproximada de 11.576,78 metros cuadrados, con los deslindes allí indicados, e inscrito a fojas 1649 vuelta N°2446 correspondiente al registro de propiedad del año 2012, del Conservador de Bienes Raíces de Buin, el cual adquirió por permuta que le hiciera la Ilustre Municipalidad de Buin, mediante escritura pública de fecha 06 de septiembre de 2012, ante don Humberto Santelices Narducci, Notario Titular de la 22° Notaría de Santiago. Estableciendo en la cláusula tercera que “Por el presente contrato las partes, permutan, ceden y transfieren los bienes raíces ya individualizados, transfiriendo y aceptando cada parte para sí el inmueble correspondiente. La entrega material de las propiedades permutadas se realizará al momento de realizar la inscripción de la presente escritura en el Conservador de Bienes Raíces de Buin. De esta manera las partes declaran no existir diferencia ni obligación alguna pendiente entre ellas”, y en la cláusula cuarta “Por el presente



Foja: 1

contrato, las partes establecen que el valor del inmueble propiedad de la Fundación las Rosas de Ayuda Fraterna individualizado en la cláusula número uno de este instrumento, en 12.212,70 UF. A su vez el inmueble perteneciente a la Ilustre Municipalidad de Buin, individualizado en la cláusula segunda, es de 12.212,70 UF. Por lo cual las partes establecen que nada se adeudan por concepto de la realización de esta permuta.

DÉCIMO CUARTO: Que atendido lo razonado precedentemente no puede sino concluirse que con la prueba aportada por la demandante y allanamiento expresado por la demandada, la actora ha adquirido el dominio del inmueble por tradición lo cual es verificado a través de la escritura pública de permuta y copia de la inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de Buin, entonces es ostensible que con la inscripción aludida está probado que la posesión del inmueble que se pide declarar adquirido por prescripción a favor de la actora, le corresponde a ella, amparada precisamente en su título de dominio, sin que este haya sido cancelado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2505 del Código Civil, por ende, desde el otorgamiento de la escritura pública se ha reputado perfecta la permuta, todo ratificado mediante la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces con fecha 09 de octubre de 2012, consolidándose desde ese momento el dominio en el demandante. Por otra parte, se debe tener presente lo dispuesto por el artículo 728 del Código Civil en cuanto a que “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 transfiera su derecho a otro, o por decreto judicial”.

DÉCIMO QUINTO: Que atendido el mérito de los antecedentes y lo expuesto en los considerandos precedentes la presente acción de autos no puede prosperar por falta de concurrencia del objeto de la Litis, y así indicará en lo resolutive.

DÉCIMO SEXTO: Que, se eximirá del pago de las costas de la causa a la demandante, en conformidad al artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, por estimar que ha litigado con motivo plausible y el allanamiento de la parte demandada.

Por estas consideraciones y teniendo presente además lo dispuesto en los artículos 700, 724, 728, 1897, 1898, 1900, 2492, 2498, y siguientes del Código Civil y artículos 144, 159, 160, 170, 254 y siguientes, 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y artículos 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, **SE DECLARA:**

I.- Que, **SE RECHAZA** la demanda deducida con fecha 08 de noviembre de 2018, por Fundación Las Rosas de Ayuda Fraterna, representada por don



C-1950-2018

Foja: 1

Edgardo Fuenzalida Rojas y don José Rodrigo Banavente Tupper en contra de la Ilustre Municipalidad de Buin, representada por su Alcalde don Miguel Araya Lobos, por lo señalado en los considerandos del presente fallo.

II.- Que no se condenará en costas a la parte demandante por lo indicado en el considerando décimo sexto del presente fallo.

Regístrese, notifíquese y archívense en su oportunidad.

Rol N°C-1950-2018

**DICTADA POR DOÑA MARÍA JOSÉ ARAYA ÁLVAREZ, JUEZ INTERINA.
AUTORIZA DOÑA MARIELA ORMEÑO QUEZADA, SECRETARIA
SUBROGANTE**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Buin, veintiocho de Agosto 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>