NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Temuco
CAUSA ROL : C-2182-2024
CARATULADO :

Temuco, cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro

VISTOS:

A folio 1, comparece MARIA VICTORIA MUÑOZ R., chilena, soltera, Abogada, con domicilio calle Andrés Bello Nº765, oficina 72 de la comuna de Temuco, en representación de , chileno, maestro, casado, Rut domiciliado en , soltero, maestro, Rut , domicilio en , , soltera, labores de casa, Rut , domiciliada en , chileno, maestro, soltero, domiciliado en R. Metropolitana, , chileno, maestro, casado, Rut , domiciliado , y Carmen , chilena, soltera, labores de casa, Rut , Pasaje Metropolitana, interponiendo demanda de compensación de derechos en dinero, en procedimiento sumario, en contra de , chilena, soltera, labores de casa, Rut , con domicilio en Calle , de la ciudad de con expresa condenación en costas.

En los hechos expresa que la Sra. , se adjudicó por el Servicio de urbanización y vivienda SERVIU, la vivienda "Casa y sitio correspondiente al de la Comuna de ". Rol de avalúo asignado fue el N º para la comuna Padre las Casas. El título de dominio del inmueble actualmente está inscrito a fojas bajo el Nº del Registro de propiedad del segundo conservador de Temuco del año 2019.

Explica que Con fecha 09 septiembre del año 2007 se produjo el fallecimiento de doña , el que ocurrió en Santiago en , Santiago de Chile. Agrega que a sus hijos se les otorgó la posesión efectiva por resolución

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

Código: VCNXXRCTMQM

exenta N° 0242 691 del Director Regional del Registro Civil de la Región de La Araucanía, de fecha 22 de octubre de 2008. Posteriormente, con fecha 10 marzo 2013, fallece intestada, una hija de la causante, doña , debiendo nuevamente los herederos, realizar posesión efectiva de la misma, para obtener la calidad de herederos de sus hijos y continuar con las tramitaciones.

Con fecha 19 junio 2015, fallece intestado don , cónyuge de doña , lo cual mantuvo a los herederos tramitando posesiones efectivas, modificaciones, solicitando una y otra tramitación, sumado a la distancia de domicilio que existe entre todos los herederos, sus trabajos lejanos, las enfermedades, suspendieron la partición y adjudicación de la herencia, en este caso el inmueble de , que su madre les
había dejado de herencia aquí en la Ciudad de Padre las Casas.

Hace presente que el inmueble de propiedad de la madre de sus representados, permanecía cerrado ya que sus hijos la tenían en la Ciudad de Santiago en tratamiento médico, luego, por aviso de los vecinos, quienes señalaron que alguien había ingresado a la casa, sus clientes viajan, y efectivamente se encontraba la demandada dentro del inmueble, quien con insultos y violencia no permitió que los propietarios ingresaran al inmueble, por lo que sus representados solicitaron un Dominio vigente para resguardar sus derechos y se encontraron con una REGULARIZACION POR DL 2695 del inmueble de su madre, iniciando inmediatamente los tramites de INVALIDACION DE REGULARIZACION en el MINISTERIO DE BIENES NACIONALES, la cual fue acogida y seguido de Demanda civil, causa Rol C. 4773-2023 , caratulada ”, del Juzgado civil de Temuco.

Pese a lo anterior, la demandada solicitó, tramitó y finalmente obtuvo inscripción a su nombre de la totalidad del inmueble respecto del cual sus representados son dueños en calidad de comuneros en la herencia quedada al fallecimiento de su madre; . Entre que realizaron en Santiago las posesiones efectivas, luego los fallecimientos de los herederos, los plazos de tramitación del Registro civil, la Invalidación de regularización ministerio de bienes nacionales y la demanda civil, los plazos transcurrieron y según reza sentencia en causa C:4773-2023 DEL 1 Juzgado civil de Temuco, esta acción viene en solicitar la compensación en dinero del inmueble sublite.

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

Código: VCNXXRCTMQM

En cuanto al derecho, menciona los artículos 20, 28 y 29 de decreto ley 2.695. Explica que de acuerdo con el tenor de lo dispuesto en el artículo 28 citado precedentemente, corresponde que la demandada compense y pague en dinero a sus representadas el valor del inmueble regularizado que asciende al 100%, lo que equivale, a su vez, a 301,11 metros cuadrados, todo ello conforme al VALOR COMERCIAL del inmueble de marras a la época en que se practique la respectiva tasación comercial, en caso de no existir acuerdo en cuanto a su valor.

Que, sin perjuicio de la tasación comercial que se practique en la etapa procesal correspondiente, sus representadas han tomado conocimiento que el valor comercial promedio por metro cuadrado de terreno, en condiciones similares a la propiedad materia de autos, fluctúa entre U.F. 4,6 a U.F. 4,7 por metro cuadrado. Por lo tanto, corresponde que la demandada compense a sus representadas en conjunto y por partes iguales con la suma de U.F. 1.177 equivalentes en pesos a la fecha del pago efectivo, que corresponden a la fecha de la presentación de la presente demanda a la suma de $41.014.377. y solicita se acceda a la demanda.

A folio 28, se lleva a cabo audiencia de contestación y conciliación, sin que la demandada concurriera a dicho comparendo, por ende no efectuó contestación, y se tuvo por caducado el plazo para contestar.

Se efectúa el llamado a conciliación, el cual se tiene por frustrado.

A folio 29, se recibió la causa a prueba.

A folio 57, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

Primero: Que, ha comparecido en estos autos, la abogada MARIA VICTORIA MUÑOZ R., en representación de , interponiendo demanda de compensación de derechos en dinero al amparo del decreto ley 2.695 en contra de por los antecedentes de hecho que fueron extractados en lo expositivo de esta sentencia.

Segundo: Que, atendido el mérito del expediente, y en especial el acta de audiencia de contestación y conciliación, se desprende que aún cuando la demandada se encontraba válidamente notificada, no contestó la demanda.

Tercero: Que, a fin de acreditar el sustento de su petición la demandante se valió de la siguiente prueba.

I.- Documental:

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

Código: VCNXXRCTMQM

1. Copia de inscripción de título de dominio fs.5069, Nº4812 del Registro de Propiedad del segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2019.
2. Copia de inscripción de título de dominio fs , Nº del Registro de Propiedad del segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2021.
3. Certificado de Avalúo Fiscal Comuna de Padre las Casas
4. Copia de Duplicado de Certificado de Posesión Efectiva de
5. Copia de Duplicado de Certificado de Posesión Efectiva de
6. Copia de Duplicado de Certificado de Posesión Efectiva de
7. Certificado de nacimiento de
8. Certificado de nacimiento de
9. Certificado de nacimiento de
10. Certificado de nacimiento de
11. Certificado de nacimiento de
12. Certificado de nacimiento de
13. Certificado de nacimiento de
14. Certificado de nacimiento de

Cuarto: Que, respecto de la demandada, no se observa que haya rendido probanzas de ninguna naturaleza para desvirtuar lo que solicita la demandante.

Quinto: Que, la cuestión que se somete a decisión del tribunal se encuentra regulada en el articulo 28 del decreto ley 2.695, que dispone en lo pertinente: *"Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 19° y 26°, los terceros que acrediten dominio sobre todo el inmueble o una parte de él y que no hayan ejercido oportunamente las acciones a que se refiere el párrafo 2° de este título, así como los que pretendan derechos de comunero sobre el mismo o ser titulares de algún derecho real que lo afecte, podrán exigir que tales derechos le sean compensados en dinero en la proporción que corresponda hasta la concurrencia del valor del predio, manteniendo para estos efectos sus respectivos privilegios".*

Sexto : Que, en este sentido, se debe tener en consideración que los requisitos para la procedencia de la acción de compensación en dinero consisten en los siguientes: a) Que, el demandante acredite el dominio u otro derecho real sobre el inmueble cuya posesión se regularizó conforme al procedimiento establecido en el D.L. N°2.695 o bien sobre una parte de él; b) Que, el interesado no haya

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

Código: VCNXXRCTMQM

ejercido oportunamente las acciones de dominio que dicho cuerpo normativo contempla; c) Que, la acción compensatoria se ejerza dentro del plazo de 5 años, contados desde la fecha de la inscripción del decreto que concede la posesión del inmueble singularizado; y d) Que el demandante acredite el porcentaje o proporción que le corresponde y su valor.

Séptimo: Que, respecto del primer requisito, mediante certificado del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, se da cuenta de la copia de inscripción del registro de propiedad de fs N°4812 del año 2019, correspondiente a una adjudicación efectuada a doña Molina, respecto del inmueble ubicado en calle , correspondiente a la , comuna de Freire. Que el antes dicho inmueble, se corresponde con aquel singularizado en la demanda, y a su vez los demandante han acreditado la legitimidad para obrar en estos autos, como sucesores de la Sra. al ser estos su herederos, conforme al duplicado de posesión efectiva N del año 2008, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, lo que se condice además con todos los certificados de nacimiento que se incorporaron como prueba documental en este proceso.

Octavo: Que, avocados al segundo requisito, debe tenerse presente que no consta en estos antecedentes que los actores hayan presentado otras acciones de dominio contempladas en el D.L. 2695 de 1979.

Noveno: Que, cavilando sobre el tercer requisito de la acción, al examen del certificado de dominio vigente emitido por el Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco y que acompaña la demandante en su demanda, se acredita que doña es dueña del inmueble en calle , correspondiente a la comuna de Freire, el cual adquirió por resolución exenta N° , de fecha 31 de marzo de 2021, del Ministerio de Bienes Nacionales, de conformidad a lo dispuesto en el decreto ley 2.695. De modo tal que igualmente se encuentra acreditado el tercer presupuesto para el éxito de la acción en análisis.

Décimo: Que, la prueba antes individualizada, y que ha sido valorada conforme a lo dispuesto en los artículos 342 y 346 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el 1700 y 1702 del Código Civil, se han acreditado los tres primeros presupuestos descritos en el basamento sexto, por lo que existe mérito

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

Código: VCNXXRCTMQM

suficiente para acoger la demanda, y el cuarto de los requisitos será analizado en forma separada, por incidir únicamente en la determinación del quantum.

Décimo Primero: Que, para la determinación del valor de los derechos que haya de compensarse (cuarto requisito), y no existiendo acuerdo entre las partes, se estará a lo dispuesto en el artículo 28 del decreto ley 2.695, que en lo pertinente dispone: "La determinación del valor de los derechos a falta de acuerdo de las partes, se hará por el tribunal oyendo al Servicio Agrícola y Ganadero o a la Corporación Nacional Forestal, en su caso, tratándose de predios rurales y al Servicio de Impuestos Internos respecto de los inmuebles urbanos..."

Décimo Segundo: Que, en base a lo anterior, consta a folio 54 respuesta del Servicio de Impuestos Internos, la tasación comercial asciende a un total de 869.89 UF, equivalente a moneda nacional al 05 de noviembre del 2024, $33.036.291. Así las cosas, el mentado artículo 28, dispone que: "...Para los efectos de la tasación se estará al valor comercial que tenga el bien en la fecha en que se practique, excluyendo las mejoras adquiridas o realizadas por el poseedor material...", razón por la cual se estará a ese valor, accediéndose a la demanda hasta ese monto.

Décimo Tercero: Que, atendido el tenor literal de la demanda la suma anterior deberá ser dividida en seis partes iguales entre los demandantes, correspondiendo a cada uno la suma de $5.506.048.- pesos. El pago se hará de la forma que dispone el artículo 30 del Decreto ley 2.695, es decir; un 10% del total una vez que la sentencia se encuentre firme y ejecutoriada y el saldo se pagará en un plazo de 5 años, en cuotas anuales, reajustándose conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor.

Décimo Cuarto: Que, no siendo totalmente vencido el demandado, ya que no se accedió al monto total pedido en la demanda, no se le condenará en costas.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 588, 1698, 1700 y 1702 y siguientes y demás normas pertinentes del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 254, 342 y 346 del Código de Procedimiento Civil, artículos 28, 29, 30 y demás normas pertinentes del Decreto Ley N°2.695 de 1979, y ley 19.253, **SE DECLARA:**

I.- Que, **SE ACOGE** la demanda de compensación de derechos, interpuesta por

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

Código: VCNXXRCTMQM

, en contra de , **condenándose** a esta última a pagar a cada uno de los demandantes, la suma de $5.506.048.- monto que deberá ser pagado de la siguiente forma:

1. Un 10% del total una vez que la sentencia se encuentre firme y ejecutoriada.

2. El saldo se pagará en un plazo de 5 años, en cuotas anuales, reajustándose la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor.

II.- Que, no se condena en costas al demandado.

Notifíquese por cédula.

Anótese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Dictada por; **CRISTOBAL DE PABLO NAVARRO RODRÍGUEZ**, Juez Suplente del Primer Juzgado Civil de Temuco.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Temuco**, **cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro**

Cristóbal De Pablo Navarro Rodríguez
Juez
PJUD
Cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro
16:45 UTC-3

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

Código: VCNXXRCTMQM