

Rancagua, veintidós de septiembre de dos mil veinte.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus motivos: sexto, décimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

Primero: Que, la parte demandante dedujo la acción de compensación de derechos en dinero establecida en el artículo 28 del decreto ley N° 2695, fundada en que la demandada regularizó el dominio de parte de su inmueble ubicado en la Punta de Cortés de la Comuna de Rancagua y de una superficie de tres cuartos de cuadra aproximadamente y de forma triangular.

Según consta de los antecedentes conservatorios agregados a la causa, adquirió doña Juana María Acosta Leiva el dominio, en parte, por sucesión por causa de muerte de doña María Jesús Leiva Cornejo y de don Juan Ramón Acosta Valenzuela, y el resto de los demandantes por sucesión por causa de muerte de don Jorge del Carmen Acosta Leiva.

Sin embargo, consta también que doña Juana María Acosta Leiva, adquirió, además, derechos en el inmueble, por compra realizada a la sucesión de don José Ramón Acosta Leiva, por escritura de fecha 15 de octubre de 2014, complementada por la de 21 de noviembre del mismo año, ambas otorgadas en la Notaria de Rancagua de don Eduardo de Rodt Espinosa, encontrándose, según la inscripción que se aparejó a la causa, casada a esa fecha.

Segundo: Que, asimismo consta que la demandada, doña María Angélica Zúñiga Muñoz, es dueña del inmueble ubicado en Ruta H-30, camino a Doñihue, número 402, ex casa Uno, Loteo Punta de Cortés de la comuna de Rancagua, de una superficie de 1072,85 metros cuadrados, cuya



posesión adquirió por Resolución de fecha 21 de junio de 2011 de la Seremi de Bienes Nacionales de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 2695 y que, fuera inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua con fecha 29 de junio de 2011.

Tercero: Que, en primer término, es pertinente dejar asentado que tal como se estableció en el informe pericial evacuado en estos autos, el inmueble regularizado, de propiedad de la demandada, se emplaza en parte en el predio de los demandantes, en una superficie que alcanza 841 metros cuadrados, hecho que, establecido en la sentencia definitiva dictada por el Tribunal a quo, no ha sido objeto de reproche en la alzada y, que se determinó en base a un peritaje efectuado en estos autos, el que adecuadamente fundado en antecedentes técnicos, permitió arribar a dicha conclusión.

Cuarto: Que, aun cuando de las inscripciones dominicales aparejadas a la causa podría considerarse que los demandantes reunían el cien por ciento de los derechos de propiedad sobre el inmueble objeto de esta controversia, lo cierto es que doña Juana María Acosta adquirió, según se señalara, por compra, los derechos que a la sucesión de don José Ramón Acosta Leiva correspondían en el inmueble, recién en el año 2014, fecha en la cual la demandada ya había adquirido por prescripción el dominio del predio, cancelándose de pleno derecho las inscripciones anteriores, según lo establece el artículo 16 del Decreto Ley 2695, previo a su modificación, al disponer: *"Las anteriores inscripciones de dominio sobre el inmueble, así como la de los otros derechos reales mencionados, las de los gravámenes y prohibiciones que lo afectaban, una vez transcurrido el citado plazo de un año, se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley, sin que por ello recobren su vigencia las inscripciones que antecedian a las que se cancelan"*.



Por lo anterior, la demandante de que se trata, al comprar a la sucesión de don José Ramón Acosta Leiva los derechos de propiedad que le correspondían sobre el inmueble, no pudo adquirir aquellos derechos que por prescripción pasaron al dominio de la demandada, ya que según lo dispone el artículo 682 del Código Civil, si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

Quinto: Que, en efecto, el decreto ley en estudio en todo su articulado, al referirse a los terceros, siempre parte de la base o razona en torno a que las inscripciones que los amparan son anteriores a la del saneamiento. Así, comenzando con el artículo 2°, éste señala que no será obstáculo para el ejercicio de los derechos que confiere el señalado decreto, que existan inscripciones anteriores sobre el mismo inmueble; a su turno, el artículo 16 en su inciso segundo señala que las anteriores inscripciones (...) se entenderán canceladas por el sólo ministerio de la ley (...); el artículo 27, establece que si se acoge la acción de dominio, se ordenará la cancelación de la inscripción practicada conservando su plena vigencia las inscripciones que existían sobre el inmueble con anterioridad a ella.

Es decir, la ley legitima a los terceros para oponerse al saneamiento, pero el título que invoque para dicha oposición, lógicamente debe ser anterior a la inscripción de la resolución administrativa, pues a partir de ella se reconoce al solicitante o peticionario la calidad de poseedor regular del inmueble, quien espera adquirir por prescripción de un año la propiedad. La ley marca el antes y después en estos casos con la resolución administrativa de saneamiento, entendiendo que de ahí en más el poseedor sólo debe esperar el transcurso del tiempo para hacerse dueño del inmueble, y los terceros



podrán ejercer las acciones que les concede la ley en el artículo 19, 26 o 28.

Sexto: Que, la sucesión de doña María Jesús Leiva Cornejo y de don Juan Ramón Acosta Valenzuela, adquirió por sucesión por causa de muerte el dominio del inmueble de mayor extensión, según consta de inscripción especial de herencia del año 1985, la que se componía por tres herederos, todos hijos de los causantes. Fallecidos dos de los herederos, a sus sucesiones les fueron transmitidos los derechos que a ellos les correspondían en el inmueble, inscribiéndose las especiales de herencia de don Jorge Acosta Leiva en el año 2012 y de don José Ramón Acosta Leiva en el año 2007. En consecuencia, e incardinando con lo señalado en los motivos anteriores, los demandantes representan sólo dos tercios de los derechos en la parte del inmueble regularizado, porcentaje que se considerará al momento de fijar el monto de la compensación.

Séptimo: Que, ahora bien, para los efectos de establecer la compensación a que tienen derecho los actores, debe fijarse el valor del inmueble regularizado por la demandada. Para ello, el artículo 28 del decreto ley 2695, indica: *"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. 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. Si la tasación se refiere a todo el inmueble o a una parte de él, no podrá ser inferior a su avalúo fiscal o proporcional, reducidas las mencionadas mejoras que estuvieren comprendidas en él".*



El Tribunal oyó al Servicio Agrícola y Ganadero, según da cuenta el informe de fojas 101, el que, sin embargo, no aporta antecedentes en cuanto al valor comercial, oyéndose, igualmente, a la Corporación Nacional Forestal, la que tampoco se pronuncia sobre ese punto. Con todo, se aportó a los autos, en esta instancia, el certificado de avalúo fiscal del predio regularizado, rol 1420-348, cuyo avalúo es de \$7.052.662.-, para el primer semestre del año 2019, con un avalúo para el terreno de \$4.625.459 y para las construcciones de \$2.426.603.

Octavo: Que, aunque el inmueble de que se trata, según consta del expediente administrativo de regularización, como del certificado expedido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Rancagua, acompañado en esta instancia, está ubicado en zona AR-1 área rural, se escuchó al Servicio de Impuestos Internos, el que realizó una tasación comercial del inmueble teniendo como antecedentes siete muestras de transferencias de mercado utilizadas en la determinación del valor de área homogénea y en cuanto a la tasación comercial de las construcciones, se utilizó el "Estudio de Precios de Construcción, Proceso de Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas, año 2018", concluyendo que el valor total del inmueble es de 1.129 UF, siendo 1041 UF el valor del terreno y 88 UF, el valor de la construcción.

Aun cuando el artículo 28 del DL 2695 dispone oír al Servicio de Impuestos Internos sólo para los efectos de la tasación de inmuebles urbanos y, no rurales, como es el caso, lo cierto es que dicho Servicio cuenta con los instrumentos técnicos necesarios para realizar la valuación comercial que requiere la ley, y lo ha hecho en base a antecedentes que resultan idóneos para tales efectos, por lo que puede ser considerado como un medio probatorio admisible y pertinente para establecer la



tasación comercial, pues constituye una presunción grave del derecho que se reclama.

Por último, cabe precisar que si bien la Excma. Corte Suprema, en el ingreso Rol 19.099-2017, invalidó de oficio las sentencias primitivas dictadas en esta causa, por no haberse oído al Servicio Agrícola y Ganadero o a la Corporación Nacional Forestal para la determinación del valor comercial del terreno en cuestión, acorde con lo dispuesto en el artículo 28 inciso 2° del D.L. 2695, lo cierto es que dicho trámite debe entenderse cumplido en la causa, en la medida que se oyeron a tales servicios, según consta en los folios 46 y 60, ello sin perjuicio de haberse considerado además los otros antecedentes previamente referidos, los que resultan suficientemente ilustrativos y precisos para determinar el valor comercial del inmueble.

Noveno: Que, entonces, si el predio regularizado tiene una superficie de 1072,85 metros cuadrados y su valor comercial, excluidas las mejoras o, en este caso, las construcciones que se levantan en el inmueble, es de 1.041 UF, debe establecerse el valor del retazo regularizado, que se situaba en el inmueble de los demandantes, que alcanza 841 metros cuadrados.

De esta forma el valor comercial del inmueble, descontadas las mejoras, que según se estableció por la sentencia en alzada, fueron realizadas por la demandada, asciende a la cantidad de 816 UF. Empero, como los demandantes sólo pueden perseguir, según se explicó precedentemente, dos tercios de los derechos en él, la suma por la que se accederá a la demanda de compensación del artículo 28 del DL 2695 alcanza las 544 UF, en su valor a la fecha de practicada la tasación el 22 de marzo de 2019 (\$27.565,76), según lo mandata la parte final del inciso 2° del citado artículo 28, lo que determina un valor de \$14.995.773.



Décimo: Que, según lo establece el artículo 30 del DL 2695: "Si la sentencia reconociere los derechos invocados, el valor de los mismos fijados en ella se pagará, a falta de acuerdo entre las partes, con un máximo de hasta un diez por ciento al momento de quedar firme la sentencia y el saldo en un plazo no inferior a cinco años, ni superior a diez, contados desde esa misma fecha, con un interés que no excederá del seis por ciento anual y reajustado en un porcentaje no superior al aumento que experimentare el Índice de Precios al Consumidor fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas".

Atendido el informe acompañado por la demandada consistente en Cartola Hogar, Registro Social de Hogares, confeccionada por la Municipalidad de Rancagua y, acompañada en esta instancia, que da cuenta de la situación socioeconómica de la demandada, se dará lugar a la solicitud de esta parte en cuanto a conceder un mayor número de cuotas para el pago de la compensación, rebajando igualmente el valor de la primera cuota a pagar y el interés a aplicar a cada cuota, por lo que se dispone el pago de un cinco por ciento del total, al momento de quedar a firme la sentencia y el saldo en un plazo de 10 años, contado desde esa misma fecha, en 10 cuotas anuales reajustables según la variación que experimente el índice de precios al consumidor, con un interés del 1,0% anual, en la forma que dispone el artículo 30 del señalado decreto.

Undécimo: Que, el resto de los documentos acompañados en esta instancia y no valorados, en nada alteran lo concluido precedentemente, desde que dan cuenta de mejoras que necesariamente, por ser parte de la construcción, debieron ser consideradas por el Servicio de Impuestos Internos para los efectos de la valuación y, que, por ende, de conformidad a lo ordenado por el



artículo 28 del decreto respectivo, ya fueron descontadas del valor que se fijará como compensación.

Y visto lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA** la sentencia de fecha 12 de septiembre de 2019, dictada por el Primer Juzgado Civil de Rancagua en los autos RIT 7360-2015, escrita de fojas 209 a 220, **CON DECLARACIÓN** que la demandada deberá pagar a los demandantes por concepto de compensación la suma total de \$14.995.773, debiendo cancelarse un cinco por ciento del total al momento de quedar firme la sentencia y el saldo en un plazo de 10 años, contado desde esa misma fecha, en 10 cuotas anuales reajustables según la variación que experimente el índice de precios al consumidor, con un interés del 1,0% anual, sin costas del recurso, por no resultar ninguna de las partes totalmente vencida.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la abogado integrante Sra. Latife.

Rol N° 1541-2019 Civil

No firma la abogado integrante Sra. María Latife Anich, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por no integrar el día de hoy.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Presidente Jorge Fernandez S. y Ministro Pedro Salvador Jesus Caro R. No firma la abogado integrante Sra. María Latife Anich, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por no integrar el día de hoy. Rancagua, veintidós de septiembre de dos mil veinte.

En Rancagua, a veintidós de septiembre de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

