

ACUERDO N° 493

Buin, 08 de abril de 2024

El Concejo Municipal de Buin, en su Sesión Ordinaria N° 163, con respecto a la materia indicada, ha adoptado el siguiente acuerdo:

MATERIA: Acuerdo para el otorgamiento de una Servidumbre de tránsito a favor de la Fundación Las Rosas de ayuda Fraterna, respecto a una porción de terreno, denominado faja N° 2, ubicado en Camino Buin Maipo N° 3198, lote C 1, de propiedad de la Municipalidad de Buin, y la constitución de un usufructo en favor de la Municipalidad de Buin respecto a una porción de terreno denominado faja N° 1, que recae sobre el terreno de propiedad de Fundación Las Rosas de ayuda Fraterna, ubicado en camino Buin Maipo N° 3198 lote C 2. Según lo dispuesto en el artículo 65 letra f) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Votación:

ALCALDE	Sr. Miguel Araya Lobos	: Aprueba
CONCEJAL	Sr. Marcelo Álvarez Álvarez	: Aprueba
CONCEJAL	Sr. Claudio Salinas Morales	: Aprueba
CONCEJALA	Srta. Tamara Aguilera Cartagena	: Aprueba
CONCEJAL	Sr. Francisco Becerra Osorio	: Aprueba
CONCEJAL	Sr. Manuel Sánchez Guajardo	: Aprueba
CONCEJAL	Sr. Pedro Fuentes Hidalgo	: Aprueba
CONCEJAL	Sr. Ariel Gómez Muñoz	: Aprueba
CONCEJALA	Sra. Blanca Rivas Maldonado	: Aprueba

ACUERDO N° 493

Por unanimidad de los miembros del Concejo Municipal se aprueba el otorgamiento de una Servidumbre de tránsito a favor de la Fundación Las Rosas de ayuda Fraterna, respecto a una porción de terreno, denominado faja N° 2, ubicado en Camino Buin Maipo N° 3198, lote C 1, de propiedad de la Municipalidad de Buin, y la constitución de un usufructo en favor de la Municipalidad de Buin respecto a una porción de terreno denominado faja N° 1, que recae sobre el terreno de propiedad de Fundación Las Rosas de ayuda Fraterna, ubicado en camino Buin Maipo N° 3198 lote C 2. Según lo dispuesto en el artículo 65 letra f) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.



GERÓNIMO MARTINI GORMÁZ
SECRETARIO MUNICIPAL
MINISTRO DE FE

GMG. apg

DISTRIBUCION:

- D.A.F.
- SECPA
- Dirección Jurídica
- Dirección de Control
- Archivo SECMU

824345

Memorándum N° 218 / 2024



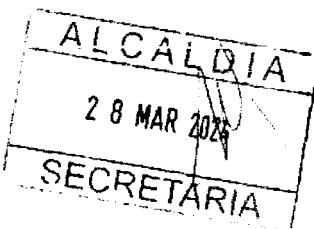
Ant. : Providencia N°5665, de don Edgardo Fuenzalida Rojas, en representación de Fundación Las Rosas de Ayuda Fraterna.

Materia : Solicita remitir como cuenta alcalde la materia de aprobación de constitución de servidumbre de tránsito y usufructo entre la Municipalidad de Buin y Fundación Las Rosas de Ayuda Fraterna.

Buin,

28 MAR. 2024

DE: ELIZABETH UBILLA CONTRERAS
DIRECTORA JURIDICA
A : MIGUEL ARAYA LOBOS
ALCALDE



De mi consideración:

Se ha recibido en esta Dirección Jurídica, el documento señalado en el rubro del antecedente, que conduce el requerimiento de don Edgardo Fuenzalida Rojas, en representación de Fundación Las Rosas de Ayuda Fraterna, quien solicita la celebración del contrato mediante el cual se constituye servidumbre de tránsito y usufructo, en los términos que indica el borrador del citado contrato, entre su institución y esta Entidad Edilicia. Al respecto, es posible informar a Ud.:

Que, previamente es preciso contextualizar la situación que motiva la solicitud señalada, de esta manera hago presente a Ud los siguientes antecedentes:

Uno) La Fundación Las Rosas de Ayuda Fraterna era dueña del Lote C1, con frente al Camino Buin Maipo y/o Clemente Díaz y la Ilustre Municipalidad de Buin era dueña del Lote C2 ubicado al interior y colindante con el referido Lote C1.

Dos) En consideración a que se construiría por parte de la Ilustre Municipalidad de Buin, el Consultorio de Salud, actual CESFAM de Maipo, se determinó la conveniencia de que éste tuviera un acceso directo a la calle Camino Buin Maipo y/o Clemente Díaz, razón por lo cual, las citadas entidades efectuaron una **permuta** de los referidos Lotes C1 y C2, la que se materializó mediante escritura pública otorgada con fecha 6 de septiembre de 2012, en la Notaría de don Humberto Santelices Narducci.

Dicha permuta obedeció al interés de que el CESFAM, se edificara en el Lote C1, que enfrenta la calle Clemente Diaz, de modo de facilitar la ubicación y el acceso de la población al centro de salud y que, el Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores, ELEAM, que se construyera fuera erigido en el Lote C2, que se encuentra emplazado a continuación en forma interior.

Tres) Ahora bien, teniendo presente que la citada permuta podría ser objetable en su origen por una falta en el procedimiento administrativo seguido para su perfeccionamiento, y en tal sentido ser objeto de una eventual nulidad de derecho público, por cuanto en ésta no se obtuvo la autorización del Ministerio de Hacienda requerida conforme al artículo 34 de la Ley 18.695, Orgánica de Municipalidades, es que se buscó regularizar el dominio por la vía de una declaración judicial de adquisición del dominio por prescripción.

Esta vía de regularización fue comunicada a don Miguel Araya, Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Buin en reunión de fecha 30 de julio de 2018 y formalizada en Carta de 26.08.2018. Es dable mencionar, que la demanda de prescripción no persiguió de forma alguna enfrentar al Municipio con esta Fundación, sino que, por el contrario, la de perfeccionar los títulos de ambas instituciones de manera de proteger las inversiones que se realizarían en ambos inmuebles. El referido juicio se tramitó en causa Rol C 1950-2018, ante el Segundo Juzgado de Letras en lo civil de Buin, dictándose sentencia con fecha 28 de agosto de 2019, la que, en primera instancia, rechazó la demanda por considerar que Fundación las Rosas había adquirido el dominio del inmueble por tradición.

Posteriormente dicha sentencia fue objeto de un recurso de apelación, y luego de un recurso de Casación en el Fondo, la que fue acogida por la Corte Suprema mediante sentencia de fecha 25 de julio de 2022, dictándose sentencia de reemplazo que acogió la demanda, declarando que esta Fundación adquirió el dominio del referido Lote C2, por prescripción adquisitiva ordinaria.

Con este nuevo fallo, se cumplió con el objetivo de tener una declaración judicial que subsane el referido vicio que se había advertido en la permuta celebrada.

Cuatro) Conforme a lo señalado en el numeral anterior, **Fundación Las Rosas de Ayuda Fraterna**, es dueña de la propiedad ubicada en Maipo, comuna de Buin, que corresponde al **Lote C 2**, singularizado en el plano de subdivisión archivado al final del Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Buin, correspondiente al año dos mil nueve, bajo el número doscientos cuarenta y uno, tiene una Superficie de 11.576,78 mts², Rol de avalúo N° 200-20, y se encuentra inscrita fojas 48 vuelta N°51 del Registro de Propiedad del CBR de Buin del año 2023.

Por su parte la **Ilustre Municipalidad de Buin**, es dueña de la propiedad ubicada en Maipo, que corresponde al **Lote C 1**, singularizado en el plano de subdivisión archivado al final del Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Buin, correspondiente al año dos mil nueve, bajo el número doscientos cuarenta y uno, de una Superficie de 12.212,61 mts², Rol de avalúo N° 200-19, e inscrito a fojas 1648 N° 2445 del Registro de Propiedad del CBR de Buin del año 2012.

Cinco) Es importante señalar que luego de un estudio georreferencial topográfico, se pudo establecer que el deslinde poniente del Lote C1 con el Lote C2, de una longitud de 143, 93 metros según dan cuenta los títulos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Buin, conforme al Piano archivado ya indicado, no coincide con la superficie real del cierre levantado por el CESFAM en el Lote C1, dado que se encuentra desplazado en 3 metros promedio hacia la franja de terreno que forma parte del Lote C2 de propiedad de esta Fundación. A fin de lograr subsanar la diferencia suscitada, se acordó luego de una reunión entre las partes titulares que, a objeto de dar una solución a la situación expuesta, se otorgarían gravámenes mutuos, consistentes en el establecimiento de una servidumbre de tránsito a favor de esta Fundación en el polígono del Lote C1, y la constitución de un usufructo en el polígono del Lote C2 a favor del Municipio.

Respecto al objeto del contrato requerido, es dable indicar que se trata de la constitución de dos limitaciones al dominio: a) la constitución de una servidumbre de tránsito, que se trata de un tipo de servidumbre, las que según el art. 820 del Código Civil, está definida como: "servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño". Por tanto, Servidumbre de Tránsito es aquel derecho legítimo concebido al dueño de un predio que se haya perdido la comunicación por completo del camino público.

En el contrato se establece que la servidumbre que se requiere constituir es de tránsito, voluntaria, perpetua e irrevocable. Se avalúo de común acuerdo entre las partes en la suma de \$37.057.598 (treinta y siete millones cincuenta y siete mil quinientos noventa y ocho pesos).

Y, b) La constitución de un derecho de usufructo, que según dispone el art. 764 del Código Civil, "es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible".

Conviene mencionar, que el mencionado usufructo, se constituye por parte de la Fundación Las Rosas de Ayuda Fraterna, sobre una porción de terreno del Lote C 2, denominada "Faja Uno", y que posee una superficie de 1.998,66 mts², en contraprestación de la servidumbre de tránsito constituida y señalada precedentemente. El señalado usufructo se constituye por 30 años conforme lo indicado en el art. 770 del Código Civil, y se avalúo de común acuerdo entre las partes en la suma de \$22.609.215 (veintidós millones seiscientos nueve mil doscientos quince pesos). Asimismo, Fundación Las Rosas de Ayuda Fraterna, se reserva en el mismo acto, la nuda propiedad sobre la citada "Faja Uno" del lote C 2.

Finalmente, el contrato en estudio menciona que se libera a la Municipalidad de Buin de rendir caución de conservación y restitución, así como de practicar inventario solemne según lo dispuesto en el art. 775 del Código Civil, y se deja constancia expresa que ambas prestaciones acordadas se miran como equivalentes, declarando que las partes nada se adeudan por este concepto.

En ese orden de ideas, y habiendo detallado en extenso las circunstancias que motivan la celebración del contrato de constitución de servidumbre de tránsito y usufructo, es dable mencionar que de conformidad al artículo 5º letra c), de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, la autoridad Edilicia tiene entre otras atribuciones, la administración de los bienes municipales.

Por su parte, el artículo 63 letra f) de la misma Ley Orgánica, dispone que son atribuciones del Alcalde entre otras, la administración de los bienes municipales y nacionales de uso público.

En consecuencia, y en virtud de lo expuesto, esta Dirección Jurídica recomienda a Ud, como máxima autoridad municipal, incorporar estos antecedentes como cuenta alcalde de la próxima tabla del Concejo Municipal, ello por expresa mención a las obligaciones impuestas en virtud de lo señalado en el art. 65 letra f) de la citada Ley, a

fin de exponer esta presentación, y que se resuelva en definitiva la solicitud requerida por el Concejo Municipal.

Sin otro particular, es todo cuanto puedo informar.



ELIZABETH UBILLA CONTRERAS
DIRECTORA JURÍDICA
MUNICIPALIDAD DE BUIN

Reg 407-2023

EUC/CCS

Distribución

Destinatario

Archivo Jurídica

Administración