

ANTE EL 29° JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO, Huérfanos N° 1409, piso 18, Santiago, autos rol C-14748-2025, caratulados “Maya MCMY SpA con Sociedad Edificio Unión Ltda.”, juicio ordinario, comparece Cristián Adolfo Contreras Fernández, Abogado, en representación convencional según se acreditará de la sociedad MAYA MCMY SpA, del giro de inversiones, ambos con domicilio para estos efectos en calle Los Ilanes N° 86-B, oficina 611, comuna de Las Condes, a S.S. respetuosamente digo: Que, en la representación que invisto, vengo en demandar en juicio sumario a la SOCIEDAD EDIFICIO UNIÓN LIMITADA (Ex Vicente Infante y Compañía Limitada), cuyos representantes legales son don Rafael Carvallo Stagg, ignoro profesión u oficio y don Vicente Infante Angulo de quien también ignoro profesión y oficio, todos con domicilio en calle Arturo Prat N° 249, de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, con el objeto de que US. declare la prescripción extintiva de las obligaciones que seguidamente compulsaré y como consecuencia de ello ordene la cancelación de las hipotecas inscritas a fojas 9196 número 14736 del Registro de Hipotecas del año 1968 y, a fojas 2238 número 3428 del Registro de Hipotecas del año 1970, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, las que garantizan las obligaciones respecto de las que se solicita la declaración de prescripción extintiva de sus acciones, en virtud de los argumentos de hecho y derecho que paso a exponer. La sociedad MAYA MCMY SpA es dueña de los locales comerciales N° 3 y N° 8, ubicados en una misma galería en calle Arturo Prat N° 251 y 249 respectivamente de la comuna de Santiago, los que se encuentran debidamente inscritos a nombre de la sociedad demandante, a fojas 2139 N° 3044 del año 2025 y a fojas 2136 N° 3040 del año 2025, ambas del Registro de Propiedad del Conservador del Bienes Raíces de Santiago respectivamente. Los locales los adquirió la demandante por asignación en la división y liquidación de la sociedad ASESORÍAS, INVERSIONES E INMOBILIARIA MAYA S.A. según escritura de fecha 04 de septiembre del año 2024. Los locales poseen inscritos dos gravámenes en favor de la SOCIEDAD EDIFICIO UNIÓN LIMITADA; el local N° 3, se encuentra gravado con una hipoteca específica, inscrita a fojas 9196 número 14736 correspondiente al Registro de Hipotecas del año 1968 y, en el caso del local N° 8, se encuentra gravado con hipoteca específica inscrita a fojas 2238 número 3428 correspondiente al Registro de Hipotecas del año 1970, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Estos gravámenes están constituidos desde el año 1968 y 1970 respectivamente, y se han mantenido inscritos en el tiempo a pesar de la cantidad de titulares del dominio que han tenido y la cantidad de tiempo transcurrido, aproximadamente 55 años. Así las cosas, la Sociedad Edificio Unión Ltda. construyó los locales comerciales y el edificio ubicado en calle Arturo Prat y vendió en esa época a don Luis Rocha Matamala el local comercial N° 3 y a don Froilán Vidal Vidal el local N° 8. En el caso del local N° 3, se constituyó hipoteca por escritura pública de fecha 10 de julio de 1968 ante el Notario Público de Santiago don Herman Chadwick Valdés, la que garantizaba el pago de 6.500 escudos, moneda legal de la época, que se pagarían en 12 cuotas mensuales y sucesivas venciendo la última de ellas al menos, en el mes de agosto del año 1969. En el caso del local N° 8 se constituyó hipoteca por escritura pública de fecha 30 de enero de 1970 ante el Notario Público de Santiago, don Luis Azócar Álvarez, la que garantizaba el pago de 6.000 escudos que se pagarían en seis cuotas mensuales e iguales con vencimiento la primera el día veinte de febrero del año 1970 y la última venció el día 20 de junio de 1970. De este modo, cada una de las cuotas que estaban garantizadas por las hipotecas tantas veces mencionadas, perdieron exigibilidad y se encuentran prescritas ya que han transcurrido al menos 55 años desde que venció el plazo para su cumplimiento, sin mencionar que el saldo de precio pendiente

se encontraba pactado en escudos, moneda nacional hoy sin vigencia. Mi representada pretende vender los locales comerciales y para ello necesita cancelar las hipotecas inscritas, las que como ya mencionamos no cumplen el objeto para el cual fueron constituidas ya que se encuentran o debidamente pagadas o, en su caso, las acciones para perseguir su cumplimiento se encuentran prescritas en consideración al tiempo transcurrido desde que se hicieron exigibles, por lo que para cumplir con la estabilidad y certeza de los derechos de las partes, deben ser declaradas prescritas dado el tiempo transcurrido. Lo anterior dado que se hizo imposible a esta parte poder ubicar al representante legal de la sociedad demandada para pedir el alzamiento o cancelación de las hipotecas, además de las graves presunciones que la sociedad demandada no se encuentra operando, que desconocemos su RUT y todo otro dato que hoy en día sería de fácil acceso, por lo que la última alternativa es solicitar ante S.S. la declaración de prescripción y la consecuente cancelación de las hipotecas. La Sociedad Edificio Unión Ltda. está vigente, según acreditaremos en un otrosí de esta presentación, pero no tiene movimiento hace décadas según investigamos. Todos sabemos que la prescripción es una institución cuya finalidad es dar certeza jurídica a los ciudadanos y no perpetuar la incertidumbre en el cumplimiento de las obligaciones contraídas. Es por ello que nuestro Código Civil la trata en el Título XLII del Libro IV de una forma lata y reglada. Ya la definición que da el Art. 2492 de ese texto respecto de esta institución, ampara nuestra posición en cuanto a la prescripción extintiva. Por su parte, el Art. 2514 de nuestro Código Civil, establece una premisa básica de esta institución. Seguidamente, el Art. 2525 del mismo texto legal señala: “Este tiempo es en general de tres años para las acciones ejecutivas y de cinco para las ordinarias.”. No parece necesario insistir que ambos plazos se encuentran largamente vencidos. Siguiendo este orden de ideas, podemos agregar lo que dispone el Art. 2516: “La acción hipotecaria, y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden.”. El Art. 2518 del Código Civil dispone: “La prescripción que extingue las acciones ajenas puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente.”. La misma disposición agrega: “Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente.”. Termina señalando, “Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el Art. 2503.”; disposición que establece presupuestos para que un recurso judicial del perjudicado con la prescripción pueda alegarla en juicio. Ninguno de esos requisitos se da en la especie y de acuerdo con el principio del onus probandi, debería ser la demandada quién las alegara y acreditara. A la luz de lo relatado en el numeral 1° de esta presentación y de lo que dispone el Art. 2516 del Código Civil, es indudable colegir que extintas las obligaciones principales singularizadas, se encuentran también extintas las hipotecas que resguardan el cumplimiento de dichas obligaciones. Aquí rige el aforismo que lo accesorio sigue la suerte de lo principal y que se encuentra establecido en diversas normas del Código Civil. En el caso de marras la compraventa de los locales, una hecha por don Luis Esteban Rocha Matamala a la Sociedad Edificio Unión Ltda. (Ex Vicente Infante y Compañía Limitada) en el caso del local N° 3 ya singularizado en el numeral 1° de esta demanda, y la otra hecha por don Froilán Humberto Vidal Vidal hecha a la misma sociedad en el caso del local N° 8 también singularizado, significó que ambos compradores tuvieran que constituir hipotecas en favor de la demandada, las que no pueden subsistir desde el momento en que las obligaciones de pagar parte del precio de esas compraventas, o fueron pagadas, lo que ignoramos o, en su defecto ya se encuentran prescritas. Se refuerza esta idea en el Art. 2434 del Código Civil en su inciso primero el que establece que “La hipoteca se extingue junto con

la obligación principal.”. Para que no queden lugar a dudas, el Art. 2516 del mismo cuerpo normativo señala que la acción hipotecaria prescribe junto con la obligación a que accede. Así las cosas, prescritas las acciones para perseguir una eventual obligación incumplida, también se encuentra prescrita la acción para hacer efectiva las hipotecas cuyo alzamiento y cancelación perseguimos en este litigio. Las hipotecas que se solicitan alzar garantizaban el saldo de un precio de una compraventa, cuya acción de cobro prescribió, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 2492, Art. 2434 y 2516, todos del Código Civil que establece la prescripción de las obligaciones accesorias, como las hipotecas que se constituyeron en las escrituras citadas y que se acreditan con los certificados del Registro de Hipotecas que se acompañan en un otrosí de esta presentación. POR TANTO, Con el mérito de lo expuesto y lo dispuesto por los Arts. 1442, 2434, 2492, 2514 y 2516 del Código Civil y demás legislación aplicable y citada; PIDO A S.S. tenga por interpuesta demanda de prescripción extintiva de las acciones de cobro de los saldos de precio de las dos compraventas de locales comerciales ya singularizadas y, como consecuencia de ello ordenar alzar las inscripciones hipotecarias que gravan esos inmuebles, en contra de la SOCIEDAD EDIFICIO UNIÓN LIMITADA (Ex Vicente Infante y Compañía Limitada), representada legalmente por don Rafael Carvallo Stagg y don Vicente Infante Angulo, ya individualizados, acogerla en todas sus partes, declarando la prescripción de las acciones de cobro, ya sean ejecutivas u ordinarias, respecto de las deudas contraídas por don Luis Rocha Matamala en la compraventa del local comercial N° 3 y de don Froilán Vidal Vidal en la compraventa del local N° 8, ambos ubicados en una misma galería en calle Arturo Prat N° 251 y 249 respectivamente, de la comuna de Santiago, que gravan las propiedades de los locales singularizados inscritos a nombre de la sociedad MAYA MCMY SpA, ya mencionados en el cuerpo de esta demanda, con el fin de que este Tribunal ordene a su vez el alzamiento de las hipotecas inscritas a fojas 9196 número 14736 correspondiente al Registro de hipoteca del año 1968 y la hipoteca inscrita a fojas 2238 número 3428 correspondiente al Registro de Hipoteca del año 1970, ambos del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. PRIMER OTROSÍ: Acredita personería. SEGUNDO OTROSÍ: Acompaña documentos. TERCER OTROSÍ: Forma de notificación. CUARTO OTROSÍ: Se tenga presente. Santiago, veintiocho de octubre de dos mil veinticinco Proveyendo a la presentación de fecha 27 de octubre de 2025 (folio 3): Téngase presente. Proveyendo a la demanda: A lo principal: por interpuesta demanda en juicio ordinario. Traslado. Al primer y segundo otrosí: por acompañados los documentos, con citación. Al tercer y cuarto otrosí: téngase presente. Santiago, diecisiete de junio de dos mil veintiséis Resolviendo escrito de fecha 9 de junio de 2026 (folio 28): Vistos y teniendo presente: 1° Que, el emplazamiento válido de la parte demandada es un trámite o diligencia esencial en la primera instancia. 2° Que, en estos antecedentes la parte actora ha intentado notificar a la demandada, sin lograrlo. En efecto, la información proporcionada por las entidades consultadas y las búsquedas del receptor judicial han sido infructuosas en la consecución del objetivo. 3° Que, por tanto, se concluye que la residencia de la parte demandada es difícil de determinar, motivo por el cual se accederá a la forma especial de notificación solicitada. Y visto además lo dispuesto en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, se declara: Que se autoriza notificar la demanda y su resolución a Sociedad Edificio Unión Limitada (Ex Vicente Infante y Compañía Limitada), representada legalmente por Rafael Carvallo Stagg y Vicente Infante Angulo, mediante tres avisos a publicar en el diario El Mercurio de Santiago, sin perjuicio de la que también corresponde hacer en el Diario Oficial. En el evento de preferirse otro diario, hágase la

petición y se resolverá. En Santiago, a diecisiete de junio de dos mil veintiséis, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.





María Constanza Baeza Ahumada

Secretario

PJUD

Veintiuno de julio de dos mil veintiséis
10:43 UTC-4



cooperativa
legales