

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Quintero
CAUSA ROL : V-72-2018
CARATULADO : BANCO DE CHILE/

Quintero, diecisiete de Octubre de dos mil dieciocho.

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que con fecha 11 de junio de 2018 comparece don **ALVARO PRELLER PINOCHET**, abogado, , en calidad de mandatario judicial y en representación convencional de **SOCOFIN S.A.**, sociedad anónima del giro cobranzas y, ésta a su vez, en representación convencional del **BANCO DE CHILE**, instituto bancario del giro de su denominación, quien señala que viene en solicitar se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Quintero que proceda a inscribir la escritura de adjudicación que se ha extendido en estos autos, cesando en su injustificada negativa a realizar dicha inscripción, en mérito a los siguientes fundamentos de hecho y derecho: Afirma que su representado, por medio de escritura pública de fecha 9 de marzo de 2018, otorgada en la Notaria de Valparaíso de don Gerardo Cortes Gasauí, en calidad de adjudicatario, adquirió 3 inmuebles y/o lotes, subastados en ese proceso, que corresponden a los siguientes: A.- Sitio 54, cuyos deslindes son: AL NORTE, en 62,20 metros con lote 55; AL SUR, en 62,20 metros con lote 53; AL ORIENTE, en 14,80 metros con propiedad del señor José Aldunate; y AL PONIENTE, en 14,80 metros con calle B. Rol de avalúo 224-258 de la Comuna de Puchuncaví. El dominio de este inmueble, a nombre de la ejecutada, se encuentra inscrito a fojas 5603 vta. N° 4751 del Registro de Propiedad del año 2009, Conservador de Bienes Raíces de Quintero. B.- Sitio 55, cuyos deslindes son: AL NORTE, en 62,30 metros con lote 56; AL SUR, en 62,20 metros con lote 54; AL ORIENTE, en 14,80 metros con propiedad del señor José Aldunate; y AL PONIENTE, en 14,80 metros con calle B. Rol de avalúo 224-259 de la Comuna de Puchuncaví. El dominio de este inmueble, a nombre de la ejecutada, se encuentra inscrito a fojas 211 N° 224 del Registro de Propiedad del año 2010, del Conservador de Bienes Raíces de Quintero. C.- Sitio 57, cuyos deslindes son: AL NORTE, en 62,40 metros con lote 58; AL SUR, en 62,30 metros con lote 56; AL ORIENTE, en 14,80 metros con propiedad del señor José Aldunate; y AL PONIENTE, en 14,80 metros con calle B. Rol de avalúo 224-261 de la Comuna de Puchuncaví. El dominio de este inmueble, a nombre de la ejecutada, se encuentra inscrito a fojas 211 vta. N° 225 del Registro de Propiedad del año 2010, del Conservador de Bienes Raíces de Quintero. Continúa señalando que, con fecha 12 de abril de 2018, su parte ingresó al Conservador de Bienes Raíces de Quintero la respectiva escritura pública de adjudicación, a fin de que se practicara su inscripción en el Registro de Propiedad, asignándole las carátulas 122041; 122042; y, 122043.



Informa que no obstante la venta de inmuebles, tres inmuebles, en pública subasta autorizada por el Juez y el otorgamiento de la respectiva escritura pública de adjudicación, con fecha 24 de mayo de 2018, luego de varios otros reparos -comunicados por el CBR habría sido rechazada la inscripción de los tres lotes, dándose como único argumento que, previamente, debía: Dar cumplimiento artículo 136 Ley General de Urbanismo y Construcción.”, comunicándose verbalmente que debía acompañarse un Certificado de Urbanización de los lotes objeto de la adjudicación respectiva. Señala que siquiera fue mencionado este requerimiento en los reparos previos, entre ellos, acreditar la vigencia de la personería de los apoderados del Banco, en lo que aparecían como simples observaciones de forma.

Hace presente que el mencionado precepto legal de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su primer inciso, dice: “Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.”

En consecuencia, señala, resultaría evidente que se trata de un impedimento legal al propietario y/o loteador de un terreno, más no a la compraventa de terrenos en que no existe la intención de subdividir y que, además, ya anteriormente han sido objeto de otras enajenaciones, tanto en la adquisición por parte del ejecutado de estos inmuebles, como en la inscripción de gravámenes (como la Hipoteca que obraría a favor de su parte), enajenaciones que por lo demás habrían sido anteriormente inscritas sin reparo alguno, lo cual constaría en los documentos conservatorios emitidos respecto de esos mismos inmuebles por el conservador referido, sin que conste que exista una prohibición o exigencia alguna en relación a la Ley de Urbanismo. En este mismo sentido, relata que, incluso los certificados de hipotecas y gravámenes de dichos inmuebles, otorgados por el mismo CBR, darían cuenta de que dicho funcionario no habría considerado esta situación como un impedimento para la enajenación, pues, de otro modo, estaba obligado a señalarla, lo que evidentemente no habría hecho, en documentos oficiales que se tuvieron a la vista en los autos en los que se verificó la subasta respectiva, esto es ante el Tercero Juzgado Civil de Valparaíso, en los autos caratulados “Banco de Chile con Construcciones Juan Esteban Rojas Vivanco E.I.R.L. y Otro”, Rol: C-2121-2013 y que se habrían acompañado oportunamente previamente a la pública subasta y para llevar adelante la misma.

Señala que por su parte, el artículo 47 del Código Civil señala: “Se dice presumirse el hecho que se deduce de ciertos antecedentes o circunstancias conocidas. Si estos antecedentes o circunstancias que dan motivo a la presunción son determinados por la ley, la presunción se llama legal. Se permitirá probar la no existencia del hecho que legalmente se presume, aunque sean ciertos los antecedentes o circunstancias de que lo infiere la ley; a menos que la ley misma rechace expresamente esta prueba, supuestos los antecedentes o circunstancias. Si una cosa, según la expresión de la ley, se presume de derecho, se entiende que es inadmisibles la prueba contraria, supuestos los antecedentes o circunstancias.” Hace presente que, a modo de ejemplo,



al revisar la norma legal en que ampara su reparo el CBR, podríamos afirmar que el legislador no estableció en el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones los presupuestos fácticos que permitan presumir que la venta de derechos en un inmueble, ya sea de un porcentaje menor o igual al 100%, constituya per sé una subdivisión. En virtud de lo anterior, se pregunta el solicitante ¿Cómo puede el Sr. Conservador presumir que las partes tienen el ánimo de subdividir?, o bien, ¿cómo podría pensar eso de una venta en pública subasta? Relata que no se trataría de una primera inscripción de los lotes, pues estos ya estaban inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Quintero, según constaría en la escritura de Hipoteca General, de fecha 3 de diciembre del año 2010, Notaría Ricardo Maure de Valparaíso, Repertorio 4487-2010, por lo que no correspondería presumir que se trata, en la especie, de una subdivisión de lotes.

Por otro lado añade que, las causales de negativa para inscribir, están contempladas en los arts. 13 y 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. El artículo 13, sólo contempla una causal genérica - “si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles”, explicitada en diversos ejemplos, todos los que se refieren a defectos formales del título y no a la sustancia del acto jurídico contenido en él. Esta observación, induciría a concluir que la expresión “en algún sentido legalmente inadmisibles” estaría referida, en general, a ese campo: infracciones legales en la forma de los títulos. Sólo uno de los ejemplos permite dudar sobre la naturaleza formal o sustancial de la causal: “si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”; el ejemplo es bastante amplio, sin embargo, subsistiendo la duda, porque podría entenderse sólo referido a vicios formales del título que provoquen nulidad absoluta. Además, en el Reglamento, el término “título” se emplea principalmente en el sentido de instrumento, vale decir formal, y no como referencia al acto jurídico en él contenido. Agrega que podría estimarse que se refiere a defectos de toda naturaleza, formales o sustanciales del acto, que provoquen nulidad absoluta, ya que la norma no distingue. La jurisprudencia lo ha ido entendiendo en el último sentido. En todo caso, interpretando el artículo 13 en sentido amplio o restringido, el precepto presentaría dos limitaciones: 1º Para negarse a inscribir el Conservador, debe tratarse de un defecto que provoque nulidad absoluta; y, 2º De acuerdo a diversas sentencias que se han pronunciado sobre el sentido de la expresión “visible en el título”, debe tratarse de vicios o defectos que puedan percibirse con el solo examen del título respectivo, sin que sea necesario confrontarlo con otros antecedentes Señala además que el artículo 14, por su parte, contempla dos causales específicas. Se trata de objeciones formales: 1º Cuando inscrito un predio por una compraventa, se presenta una persona solicitando inscripción en su favor, invocando otro título de compraventa, emanado del mismo vendedor; 2º Cuando un fundo es vendido por persona que, según el Registro, no es su dueño o actual poseedor. Hace presente que una apreciación del conjunto de las causales de negativa, permitiría concluir que las atribuciones de control entregadas al Conservador serían limitadas y circunscritas principalmente a las formas de los títulos.

Señala que se ha establecido que el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, no estableció los presupuestos fácticos que permitan presumir que la venta de un porcentaje de derechos constituya subdivisión. En el caso de la adjudicación judicial realizada por la solicitante, no se trataría de un porcentaje de derechos, los que serían objeto del título de transferencia, sino que sería la totalidad de los tres inmuebles respectivos, lo que desde ya



diferencia la situación de otras en las que se trata de venta de porcentaje de derechos, no pudiendo aplicarse a este caso esa parte tampoco de la normativa contemplada por algún artículo de la Ley General de Urbanismo y Construcción, incluido lo dispuesto en el artículo 136. Relata que tampoco estaríamos en la hipótesis de una venta, promesa de venta o cualquier otro acto que tengan análoga finalidad de constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, respecto de un predio no urbanizado, a favor de una comunidad, que es lo que permitiría poder determinar si puede operar la presunción simplemente legal de que tiene por objeto, la escritura de adjudicación en este caso, concretar una subdivisión de los inmuebles objeto del título traslativo, sin la necesaria urbanización. Como en la especie no se estaría haciendo una transferencia a una comunidad y tampoco se trataría de un porcentaje de derechos los transferidos, no se podría aplicar la negativa por parte del Conservador señalado, en base a la normativa que dicho conservador señaló al negarse y exigir un certificado de Urbanización. Además de lo señalado anteriormente, la normativa referida indicaría que no podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces ninguna transferencia parcial del dominio o adjudicación de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras respectiva que acredite que la calle en la que se halla situado el predio está debidamente urbanizado o ha sido garantizada la misma según lo dispone el artículo 129 de la Ley referida. Pues bien, al menos en el caso concreto que nos ocupa no se trata de una transferencia parcial de los inmuebles objeto de la escritura de adjudicación respectiva, si no que se trata de una transferencia total de inmuebles que ya estaban inscritos con anterioridad en el Conservador de Bienes Raíces de Quintero, según se señaló anteriormente en este Reclamo Voluntario por Negativa a inscribir. En consecuencia, también por este fundamento, es que no se puede aplicar en este caso la normativa referida como para presumir ánimo de lotear o de formar nuevas poblaciones y bajo ningún análisis se puede aplicar la normativa en este caso específico al menos. A mayor abundamiento señala, es pertinente indicar que los 3 inmuebles objeto de la adjudicación que corresponde inscribir tienen asignado un rol de avalúo y tasación fiscal, de modo que también, desde el punto de vista legal del sistema tributario, se le reconoce como inmuebles comerciables, ya que están afecto a impuesto territorial, según constaría de los certificados de avalúos fiscales que se acompañan en la solicitud respectiva y, de esta manera si algún órgano estatal, como es el Servicio de Tesorería, en teoría, también podría proceder a su remate en caso de mora de contribuciones e impuestos que correspondan. Por último, hace presente que, en la especie, por todo lo señalado precedentemente, las citadas normas del Reglamento del Conservador no son aplicables al acto jurídico celebrado por la solicitante, escritura pública de Adjudicación en subasta pública judicial y, no existiendo Ley que prohíba la venta de un inmueble o derechos en el mismo, pues la norma legal del Artículo 136 no se refiere al tercer adquirente, y las hipótesis legales que producirían que se pueda negar a inscribir Conservador de Bienes Raíces, en este caso, el Conservador de Bienes Raíces de Quintero, no se darían en el caso del título traslativo de dominio, escritura pública de adjudicación en subasta pública judicial, y por lo tanto no procedería aplicar el citado Reglamento como fundamento para negar la inscripción respectiva de dicha adjudicación. Por las razones señaladas, solicita ordenar al Conservador de Bienes Raíces de Quintero se practique la inscripción de la adjudicación de autos a nombre del solicitante, el Banco de Chile.



SEGUNDO: Que con fecha 10 de julio de 2018 se acompaña informe emitido por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Quintero el que señala donde la ley no hace distinción, le está vedado al interprete hacerlo, regla de hermenéutica, la que desde luego es aplicable al artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esto impediría los loteos irregulares, para lo que se debe cumplir con la urbanización mínima exigida por el Ordenamiento. Luego hace referencia a la norma señalada la que prescribe que: “Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza general, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesa de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar "cualquier" clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.” Hace presente que el inciso final dice no podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces ninguna transferencia parcial del dominio o adjudicación de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras que acredite que la calle o avenida en que se halle situado el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129. Relata que la ley no hace “acepción” (sic) entre cesiones de derechos y compraventas de un inmueble, la hace el reclamante. Señala que son inequívocos los términos de que se vale la Ley en el sentido de que de no haberse ejecutado todos los trabajos de urbanización, no será lícito, celebrar contratos de compraventa, o celebrar "cualquier" clase de actos o contratos, expresiones que en su contexto o aisladas son decidoras. Relata que la ley dice lo que dice, estableciendo con amplitud los espacios y los actos proscritos. Que el inciso primero del 136 incluye las voces celebrar "cualquier" clase de actos o contratos para exigir un certificado de la Dirección de Obras que acredite que el lote Los Perales donde se ubican los inmuebles está debidamente urbanizado. Señala que el reparo a inscribir la adjudicación de los respectivos inmuebles tiene como fundamento la inscripción que rola a fojas 40 N° 21 del Registro de Prohibiciones del año 2008 de ese Conservador. Dicha Inscripción declara irregular el loteo denominado "Población Los Perales". Dicha prohibición no estaría señalada por certificados de hipotecas y gravámenes acompañados, porque la prohibición sería legal y estaría contenida en un decreto emanado del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo y por tanto operaría la presunción que señala el artículo 8 del Código Civil, el que señala que: "Nadie podrá alegar ignorancia de la ley después de que esta haya entrado en vigencia". En este sentido repara en que la inscripción en ese Conservador existe, por tanto el requirente debió saber que el loteo en cuestión era irregular y, por tanto, la exigencia de que acompañe un certificado de urbanización, sin perjuicio de su naturaleza legal. Continúa aseverando que dicha inscripción presentaría anotaciones marginales. En las notas número 26, 29 y 32 se señala que la prohibición fue alzada respecto a los lotes en cuestión. Precisa que dicho alzamiento es parcial, pues se realiza en función de un lote en particular con el fin de practicar una inscripción, pero dicha prohibición se mantiene plenamente vigente, por tanto no podría alegarse por parte del requirente que dicha prohibición fue alzada. Hace presente que el que en buena parte del país no se hallen inscritas estas prohibiciones legales no quiere decir que no existan, pues son legales.



Sin embargo, en el antecedente registral está incluida la prohibición legal, que para que valga, no es menester su registro.

Informa también que, el artículo 13 del Reglamento es la disposición neurálgica en esta materia. El reclamante le brinda un sentido limitado al orden formal y a los ejemplos que tal disposición cita. Si fuere así, el registro sería similar a un mero buzón, no tendría su función preventiva de conflictos en auxilio de la Administración de Justicia. Y tal atomización no solo no la recoge la ley tampoco la jurisprudencia y la doctrina. Por último señala que el ordenamiento jamás ha limitado el examen registral a dichos ejemplos, si fuere así, y en vista de lo infrecuente de los últimos - verbigracia, nulidad absoluta - al hacer exclusión, limitaríamos al absurdo el rol del Registro. Este alcance de la calificación registral es el que permite que haya escasos litigios en materias reales inmobiliarias

TERCERO: Que en los presentes autos se han acompañado los siguientes antecedentes:

De la parte solicitante:

- 1.- Escritura pública de adjudicación referida en la solicitud de autos.
- 2.- Documentos de fechas 16 de abril de 2018; 8 de mayo de 2018; y 14 de mayo de 2018, por los que se informan los reparos formulados por el CBR, vía email.
- 3.- Carátulas N°122041; 122042; y, 122043, emitidas por el Conservador de Bienes Raíces de Quintero.
- 4.- Escritura pública de Hipoteca General, de fecha 3 de diciembre de 2010, de la Notaría de Valparaíso de don Ricardo Maure Gallardo, Repertorio 4487-2010, relativa a los lotes de autos
- 5.- Certificados de Hipotecas y Gravámenes y copias de inscripciones de dominio en el conservador referido,
- 6.- Resolución dictada en Reclamo por negativa de Conservador de Bienes, dictada por el 2º Juzgado Civil de Valparaíso, en los autos Rol: V-18-2018, de fecha 27 de febrero de 2018,
- 7.- Certificados de avalúos fiscales de los inmuebles adjudicados por la solicitante: Certificado de avalúo fiscal Rol 224-258; Certificado de avalúo fiscal Rol 224-259 y; Certificado de avalúo fiscal Rol 224-261, todos de comuna de Puchuncaví.

CUARTO: Que del análisis de los antecedentes aportados, se desprende que el solicitante presenta un reclamo en contra de la negativa del Conservador de inscribir la escritura de adjudicación de fecha 9 de marzo de 2018, otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Gerardo Cortes Gasau, en la que el solicitante en calidad de adjudicatario, adquirió 3 inmuebles y/o lotes, subastados en ese proceso, que corresponden a los siguientes: A.- Sitio 54, Rol de avalúo 224-258 de la Comuna de Puchuncaví. B.- Sitio 55, Rol de avalúo 224-259 de la Comuna de Puchuncaví. Y C.- Sitio 57, Rol de avalúo 224-261 de la Comuna de Puchuncaví.

QUINTO: Que el reparo señalado por el Conservador de Bienes referido basa la causal de la negativa de inscripción en lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, el que al efecto prescribe que: “Mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los dos artículos precedentes y la Ordenanza General, no



será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos. La venta, promesa de venta o cualquier otro acto o contrato que tengan análoga finalidad sobre un predio no urbanizado, en favor de una comunidad, se presumirá que tiene por objeto la subdivisión del mismo sin la necesaria urbanización. No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes. El depósito de estas garantías permitirá a la Dirección de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios. No podrá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces ninguna transferencia parcial del dominio o adjudicación de terrenos sin un certificado de la Dirección de Obras, que acredite que la calle o avenida en que se halla situado el predio está debidamente urbanizado o que su urbanización ha sido garantizada en la forma prescrita en el artículo 129°.”

La norma referida se encuentra dentro del Párrafo 4°. De la normativa referida relativa a las obligaciones del Urbanizador.

SEXTO: Que a juicio de este sentenciador, la norma en comento no tiene aplicación en la especie, atendido que refiere a “*población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio...*” que se encuentren en proceso de urbanización, debiendo cumplirse – solo en esas hipótesis- a las obligaciones del urbanizador contenidas en el párrafo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. La sola adjudicación de un inmueble –en remate, en este caso-, no implica la carga de cumplir tales obligaciones, y, por tanto, eventuales reparos o rechazos de inscripción por parte del Conservador de Bienes Raíces.

En cuanto al concepto de urbanizar, el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala que consiste en “*Ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo*”; y respecto del urbanizador, el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones da luces sobre lo que debe entenderse por tal calidad, precisando, al referirse a las obligaciones del urbanizador, que “*Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.*” En este caso, solo se pretende inscribir una escritura de adjudicación de inmueble en pública subasta, por lo que no pesan sobre el requirente las obligaciones referidas al urbanizador o al proceso de urbanización establecidas en la L.G.U.C.

En este sentido, entonces, la escritura de adjudicación de autos, mediante la que el solicitante se encuentra habilitado para solicitar la respectiva inscripción conservatoria y así adquirir la posesión inscrita de los bienes inmuebles de autos, ha sido extendida en el marco de un juicio ejecutivo y firmada por un juez de la Republica, en representación del deudor; y no vislumbra este sentenciador cómo pudiese estimarse que, por el solo hecho de adquirirse los predios, estuviese el adquirente situación de deber cumplir con la obligación que, a juicio del



Conservador de Bienes Raíces de Quintero, debe cumplir para poder inscribir el instrumento, por lo que malamente podría recibir aplicación en este caso la norma del artículo 136 de la L.G.U.C.

Con todo, además, debe hacerse alguna precisiones respecto de cómo el Derecho ha protegido el suelo, incluso desde el punto vista penal, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sobre este punto, cabe tener presente que respecto del delito de **loteos irregulares** del artículo 138 dispone la Ley que *“Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.”* El delito de loteos irregulares sancionado en el artículo 138 Ley General de Urbanismo y Construcciones (que establece el denominado “delito de loteos irregulares”), exige como elemento que la conducta típica descrita en él sea realizada *“tendientes a la formación de nuevas poblaciones”*, disposición que, como interpretación sistemática, es necesario indicar que se encuentra en concordancia con el artículo 55 de la misma Ley, que dispone que *“fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo...”*; lo que se encuentra relacionado además con el inciso segundo de la norma precitada, esto es, que *“corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos...”*

El delito referido, y las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en este caso, el artículo 136 de la Ley precitada, se vincula íntimamente con el bien jurídico protegido tanto por tipo penal aludido como por la normativa general de la Ley de Urbanismo y Construcciones. Sobre tal punto, al tratar la *protección penal del medio ambiente*, específicamente la *protección penal de los suelos y de los espacios naturales*, MATUS señala que *“Tampoco existe a este respecto un delito que castigue propiamente la grave contaminación de los suelos o la alteración de sus propiedades, y sólo muy indirectamente, su degradación podría ser objeto de sanción penal...a título de infracción al artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ”*¹

El delito de loteos irregulares, y asimismo la normativa esgrimida por el Conservador de Quintero al rechazar la inscripción de autos (artículo 136 L.G.U.C), busca proteger tanto el medio ambiente, específicamente los suelos y espacios naturales, como también, consecuentemente, la seguridad, salud e integridad de las personas, que pueden verse vulneradas si se incumple la normativa urbanística del párrafo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En tal sentido, podrían verse amenazado o lesionado aquellos bienes o intereses si se generaren las *poblaciones*, o los *nuevos núcleos urbanos* a los que hacen referencia las normas precitadas, con vulneración de las obligaciones legales previas para urbanizar. Pero no ocurre lo mismo por el solo hecho de transferirse la propiedad.

¹ Matus, Jean Pierre, Derecho penal, criminología y política criminal en el cambio de siglo, P. 254



Es decir, si bien la *transferencia última o inmediata del dominio*, a través de cualquier clase de actos o contratos, es un elemento del tipo objetivo del delito del artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y asimismo de la prohibición del artículo 136 de la misma Ley, se requiere la *tendencia* aludida en las líneas precedentes, ya que la sola transferencia del dominio –como ocurre en la especie–, es una conducta penalmente neutra, y no prohibida legalmente siquiera, por cuanto no es idónea *per se* para lesionar o poner en peligro los bienes jurídicos o intereses colectivos en comento, cuestión que sí ocurriría al existir una tendencia a formar poblaciones, con vulneración o falta de los requisitos urbanísticos previos, ya que en tal escenario, dicho elemento teñiría de ilicitud a la conducta.²

SEPTIMO: Que, con todo, y como lo ha sostenido reiteradamente este Tribunal, cabe recordar que la E. Corte Suprema³, sobre la facultad contemplada en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, ha asentado la jurisprudencia de *“Que, como premisa ha de asentarse que, conforme a la calidad y funciones que a los Conservadores de Bienes Raíces les confiere el artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales, en tanto los define como “Ministros de Fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, [...] en relación con las disposiciones del Reglamento Conservatorio, la regla general está constituida por la obligación que afecta al Ministro de fe de que se trata en orden a inscribir los títulos que se le presenten, resultando excepcionales las situaciones que regulan el citado artículo 13 y el artículo 14 de dicho Reglamento, esto es, el Conservador de Bienes Raíces debe negarse en el evento que la inscripción sea en algún sentido legalmente inadmisibile[...]En torno al tema esta Corte ya ha manifestado que la negativa aquí normada responde a una irregularidad ostensible y manifiesta, preferentemente formal y sólo sería posible rehusar la inscripción por razón de orden sustantiva o de fondo cuando el defecto surja del mero examen del título mismo, sin requerir antecedentes de contexto, ajenos al documento y se trate, además, de un vicio que traiga aparejada la sanción de nulidad absoluta.”*

² Desde el punto vista penal, Sobre el elemento en estudio (*tendencia a formar poblaciones*), cabe destacar que se trata de un *elemento subjetivo del tipo penal*, esto es, aquellos *“que hacen referencia a especiales motivaciones o finalidades del autor que deben comprobarse antes de afirmar la tipicidad del hecho”*. Según la naturaleza y función de dichos elementos, los delitos se clasifican en *de intención trascendente* y de *tendencia*. En este caso, al exigirse el elemento referido en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, nos encontramos frente a un delito de *intención trascendente (o de tendencia interna trascendente)*, esto es, aquellos en que *“...Se precisa que el sujeto quiera algo externo, situado más allá de la conducta objetivamente exigida, con una relación de medio a fin entre lo que se exige en el plano objetivo y lo que queda más allá (y que sólo está en el ánimo del sujeto)... se agrega una volición especial que va más allá de los actos externos de ejecución del delito.”* . ROXIN expone que *“En los delitos de intención se incluyen tipos en los que la intención subjetiva del autor debe ir dirigida a un resultado que va más allá del tipo objetivo... En los tipos muy frecuentes de este grupo se habla también de delitos con tendencia interna trascendente. Este grupo se puede subdividir a su vez en delitos mutilados de dos actos y delitos cortados de resultado. En los delitos mutilados de dos actos el resultado adicional ha de ser provocado por una acción ulterior ... En cambio, en los delitos cortados de resultado el segundo resultado ulterior debe producirlo la propia acción típica sin una segunda acción adicional”*. ZAFFARONI respecto de los delitos de *intención* o de *tendencia interna trascendente* señala que *“En ellos hay un fin ultratípico, o sea que el autor tiene en vista un resultado pero que no tiene que alcanzar necesariamente...”*; *“Por cortados delitos de resultados se entienden aquellos en que el sujeto tiene en mira un hecho que debe producirse, una vez completada su conducta, sin su intervención. El delito ha quedado consumado con la conducta, pero ésta se ha llevado a cabo para que se produzca un hecho ya sin intervención ulterior del agente....”*

³ Rol N° 16.192-2013.



El sentido de la norma citada es claro, por cuanto el artículo 13 precitado establece claramente, como máxima, que el Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones que se le presenten. El fallo citado expone “*Que, en consecuencia, el recto sentido y alcance de la excepción prevista por el legislador –a nivel del rechazo a practicar la inscripción requerida- se encuentra en las expresiones “legalmente inadmisibles”, esto es, que por aplicación de la ley resulte inaceptable la anotación o no susceptible de ser subsumida en la legalidad vigente...*”

Recientemente en junio de 2017 la E. Corte Suprema⁴ ha expresado que “*Como es posible apreciar, la disposición en comento establece una causal genérica -podrá rehusar la inscripción si esta es “en algún sentido legalmente inadmisibles”-que explica a través de ejemplos. La regla es imprecisa en cuanto a la naturaleza de los defectos por los cuales el conservador puede rehusar una determinada inscripción -si sustantivos o puramente formales- pero, en todo caso, sea que se le otorgue un significado amplio o restringido, lo cierto es que el límite está en que, para negarse debe tratarse de un defecto constitutivo de nulidad absoluta y ser evidente, es decir, aparecer de manifiesto (ser ostensible) en el título. Así se desprende del tenor del artículo 13, que solo se pone en el caso que el defecto sea uno que da lugar a la nulidad absoluta, como también del hecho que la facultad que se le entrega al Conservador de Bienes Raíces es excepcional, por lo que no puede entenderse que lo habilita para examinar la validez y eficacia de los actos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, salvo aquellos que reflejan en forma evidente un vicio de nulidad absoluta”.*

En el mismo sentido, la I. Corte de apelaciones de Valparaíso⁵, sentenció que “*De esta manera, y conforme a lo contenido en el artículo 13 del Reglamento ya citado, las irregularidades a título de ejemplo son mayoritariamente formales, salvo aquella relativa a que sea “visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente.”*

Del mérito del proceso y de lo razonado en los basamentos precedentes, se desprende que no existe causal alguna, de conformidad a la norma prevista en el artículo 13 del Reglamento Conservatorios de Bienes Raíces y a la jurisprudencia asentada de la E. Corte Suprema, que permita al Conservador de Bienes Raíces de Quintero negarse a la inscripción intentada por la solicitante de autos.

Por tales consideraciones, y visto lo dispuesto por los artículos, 13, 18, 54 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, 134 y siguientes de la ley General de Urbanismo y Construcción, **SE DECLARA:**

Que se **hace lugar** a la solicitud presentada por don **ALVARO PRELLER PINOCHET**, en calidad de mandatario judicial y en representación convencional de **SOCOFIN S.A.**, y, ésta a su vez, en representación convencional del **BANCO DE CHILE** ya individualizados, y, en consecuencia, se ordena al Sr. Conservador de Bienes Raíces Quintero proceder a inscribir la escritura pública de adjudicación en remate, de fecha 9 de marzo de 2018, acompañada en los presentes autos.

Notifíquese por cedula al sr. Conservador de Bienes Raíces de Quintero a fin de que se dé cumplimiento a lo decretado.

⁴ Rol n° 10.251-2016

⁵ Rol I. Corte de Apelaciones de Valparaíso n° 1057-2016



Rol N° V-72-2018

Dictada por don **FELIPE EDUARDO CONTRERAS BIANCHI**, Juez Titular del
Juzgado de Letras y Garantía de Quintero.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162
del C.P.C. en **Quintero, diecisiete de Octubre de dos mil dieciocho**



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 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>