

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Limache
CAUSA ROL : V-39-2019
CARATULADO : BECERRA/

Limache, dos de Julio de dos mil diecinueve

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que en lo principal de folio 1, comparece doña **Laura González Navarro**, abogada, cédula nacional de identidad N° 17.809.215.4, en representación de "MARIO MIGUEL BECERRA ORMAZABAL SERVICIOS HOTELEROS Y TURÍSTICOS E.I.R.L", rol único tributario 76.473.890-k, representada, por don **Mario Miguel Becerra Ormazabal**, cédula nacional de identidad, N° 5.104.741-9, todos domiciliados para estos efectos en calle 7 Norte, número 645, oficina 309, Viña del Mar, reclama contra el Conservador de Bienes Raíces de Limache a fin que se ordene la inscripción de la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos respecto del inmueble ubicado en la comuna de Limache, calle Angamos 163, propiedad inscrita a fojas 1863, número 2381 del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Limache y ordene cancelar la inscripción practicada en el Registro de Propiedad de este año por el Conservador reclamado a fojas **793** vta. Número **659**, fundado en lo siguiente:

Indica que, su representada interpuso demanda de acción reivindicatoria ante el 2° Juzgado Civil de Viña del Mar, en causa rol C-5183-2018, caratulada "BECERRA/CRINO", contra Rafael Antonio Plaza Boggiano y Luigi Emanuel Crino Prida. Quienes con fecha 29 de octubre de 2018, transfirieron la propiedad reivindicada a la sociedad GENOVA INMOBILIA SPA., la cual tiene como únicos socios a los demandados. Debido a lo cual el tribunal negó lugar a la acción reivindicatoria presentada por falta de legitimación pasiva.

Posteriormente, en contra de GENOVA INMOBILIARIA SPA ante el 3° Juzgado Civil de Viña del Mar en causa rol C-348-2019, solicitó una medida



Foja: 1

prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el bien raíz de autos, con la finalidad de garantizar los resultados del juicio y que los demandados no transfirieran nuevamente la propiedad.

Relata que el 7 de febrero del año en curso solicitó y en principio le fue negada por el Conservador reclamado la copia de la inscripción con certificado de vigencia de la propiedad en cuestión por una supuesta deuda en los honorarios de parte de los requirentes de dicha inscripción, pero que luego de haber exhibido la copia de la resolución judicial fue cursado el documento. Expresa que resulta curioso que con esa misma fecha los demandados constituyeron a través del portal de internet www.tuempresaenundia.cl una sociedad aportando el inmueble objeto de su medida precautoria.

Manifiesta que, se acompañó el aludido certificado de vigencia de la inscripción de la propiedad el tribunal dio curso a la medida precautoria que solicitó por resolución de fecha 18 de febrero de 2019, ordenando que fuera inscrita por medio de receptor judicial.

Con fecha 20 de febrero del año en curso, el Receptor Judicial Quinto Olivares, notificó al Conservador de Bienes Raíces de Limache la medida precautoria decretada, requiriendo su inscripción, solicitud ingresada bajo el número de repertorio N° 530, carátula N° 142485. Siendo informado por el Conservador de Bienes Raíces de Limache, de la existencia de un reparo consistente en un requerimiento de inscripción del mismo inmueble con el número de repertorio N° 398, caratulado N° 141967, el que fuera ingresado previamente al suyo, el 8 de febrero de 2019, consistente en el estatuto actualizado de Constitución de La Sociedad Inmobiliaria Limache SpA.

Arguye que, con fecha 21 de marzo del año en curso el Conservador de Bienes Raíces de Limache, en respuesta al oficio N° 453-2019, del Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar, en causa rol C-348-2019, caratulada “Becerra con Génova Inmobiliaria”, informa que “con fecha 08 de febrero de 2019, anotó en el repertorio del Conservador con el número 398 el requerimiento de inscripción de los aportes contenidos en el estatuto actualizado de constitución de la Sociedad Inmobiliaria Limache Spa, requerimiento anotado en carátula interna del Conservador de Bienes Raíces con el número 141967, a la cual se le estampó el siguiente reparo: “falta de escritura pública de aportes y formulario 2890 SII”, y que fue subsanado con fecha 01 de marzo mediante escritura pública suscrita ante



Foja: 1

la notaría de Quilpué de don Jorge Acuña Pérez, caratulada “Aporte de capital Inmobiliaria Limache Spa” repertorio N° 242 y escritura de rectificación y complementación de fecha 28 de marzo de 2019. Congelándose de esta forma todo tipo de ingresos posteriores a dicha solicitud.

Concluye señalando que, el Conservador de Bienes Raíces de Limache transgrede lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, que le impone la obligación de negar las inscripciones cuando en algún sentido sean legalmente inadmisibles, en caso de que el documento presentado no cumpla con las designaciones legales para la inscripción, lo que, en su concepto, resulta evidente tratándose de una “empresa en un día”, impresa el día anterior por la página www.tuempresaenundia.cl en la cual aparece en un artículo transitorio el aporte del bien inmueble como “aporte de capital”, no es un documento que cumpla con las designaciones legales que exige el Reglamento ya señalado.

Por último, solicita tener por interpuesto reclamo por la negativa a inscribir la medida prejudicial precautoria ya individualizada, dictada por el 3° Juzgado Civil de Viña del Mar, y ordenar al Conservador de Bienes Raíces de Limache que inscriba la medida prejudicial precautoria respecto del inmueble de calle Angamos, ya individualizado, y cancele la inscripción actual de la propiedad.

SEGUNDO: Que, la peticionaria acompañó los siguientes instrumentos como fundamento de su solicitud:

A folio 1:

1. Certificado de envío de la acción reivindicatoria de fecha 29 de octubre de 2018.
2. Constitución de la sociedad Génova Inmobiliaria SpA.
3. Escritura de aporte de capital de la sociedad Génova Inmobiliaria SpA., celebrada ante notaria de Jorge Acuña Pérez bajo el repertorio N° 1165 del año 2018.
4. Certificado de envío de la medida precautoria al poder judicial de fecha 20 de diciembre de 2018.



Foja: 1

5. Resolución de fecha 5 de febrero de 2019, del Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar.
6. Boleta de honorarios de fecha 8 de febrero N° 287097 emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Limache, correspondiente al certificado de dominio vigente de la propiedad retirada esa misma fecha por la reclamante.
7. Estampe receptorial de Quinto Olivares de 20 de febrero y 27 de febrero, ambos de 2019, en causa rol C-348-2019.
8. Escrito por el que solicita informe al Conservador de Bienes Raíces de Limache presentado en causa rol C-348-2019.
9. Informe emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Limache, respecto a la negativa a inscribir.
10. Constitución de la sociedad inmobiliaria Limache Spa.
11. Certificado de nacimiento de don Rafael Antonio Plaza Boggiano.

TERCERO: A folio 5, informó el Conservador de Bienes Raíces reclamado, don Iván Olate Melo, en lo pertinente:

Consta de la carátula interna número 141945 de este oficio y su boleta número 287097, que la abogada reclamante, concurrió a su oficio el día Jueves 7 de febrero de 2019, a las 11:16 horas para solicitar copia con vigencia de la propiedad inscrita a fojas 1863 número 2381 del Registro de Propiedad del año 2018 a su cargo, con fecha de entrega para el día 12 de febrero. Documento, que la reclamante, retiró conforme, al día siguiente de su requerimiento esto es con fecha viernes 8 de febrero del año en curso, tres días antes de la fecha de entrega que el sistema de carátulas de ingreso le asignara, en atención a la premura solicitada.

El Conservador explica que no negó la entrega del antes dicho certificado de vigencia, sino, tal como se aprecia, giró la boleta respectiva, para poder anotarla al margen de la inscripción antes indicada y otorgar una copia íntegra de la misma.- Lo anterior con el fin único, de dar cumplimiento con lo ordenado a este Conservador de Bienes Raíces, con fecha 24 de julio del año 2009, por la Ministra Visitadora, señora Inés María Letelier Ferrada, en su visita anual a este oficio,



Foja: 1

respecto de que *"al margen de todas las inscripciones se deje constancia del número de la boleta de honorarios respectiva y del valor de cada registración"*, así mismo ordena que *"deberá dejar constancia del nombre y firma de la persona que retira la documentación y fecha de ello"*.

Que con fecha 20 de febrero de 2019, el Receptor Judicial, don Quinto Olivares Díaz, le notificó, la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble inscrito a fojas 1863 número 2381, del Registro de Propiedad a su cargo del año 2018, decretada por Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar en causa rol número 348-2019, ingresado a su oficio con igual fecha, en carátula interna número 142485 quedando anotado en el repertorio con el número 530, y que no se convirtió en inscripción por existir un requerimiento de inscripción anterior, en carátula número 141967, anotado con el repertorio número 398 de fecha ocho de febrero de 2019. Además, de ello dio cuenta en el informe que emitió al Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar con fecha 21 de marzo de dos mil diecinueve.

Explica que el primer documento que se presentó a inscripción, fue el Estatuto Actualizado de Constitución De La Sociedad Inmobiliaria Limache SpA de fecha 7 de febrero de 2019 que a la luz de lo establecido en el artículo 15 del Reglamento Conservatorio al disponer que, *"Sin embargo, en ningún caso, el Conservador dejará de anotar en el Repertorio el título que se le presentare para ser inscrito, ya sea que el motivo que encontrare para hacer la inscripción sea en su concepto de efectos permanentes o transitorios v fáciles de subsanar. Las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de su fecha si no se convirtieren en inscripciones"*, el conservador de bienes raíces no puede abstenerse de practicar dicha anotación en el repertorio a su cargo. Así fue que con fecha posterior al 8 de febrero de 2019, esto es 13 de febrero de 2019, una vez examinado el título antes dicho se le estampó y notificó el primer reparo al requirente de la Carátula 141967 señor Luigi Emanuel Crino Prida, mediante correo electrónico de misma fecha anterior, que no se accedía a la inscripción requerida por faltar *"escritura de aporte y formulario 2890 SII"*, es así que con fecha 1 de marzo de 2019, estando aún vigente el repertorio señalado (398 de fecha 8 de febrero de 2019) el requirente en la aludida carátula, ingresó una Escritura de Aporte de Capital de fecha 27 de febrero de 2019 otorgada ante el



Foja: 1

notario de la Comuna de Quilpué don Jorge Acuña Pérez, al que a su vez se le estampó el siguiente reparo, "no se reconocen hipotecas y prohibición vigentes; falta de personería de la sociedad aportante a la vista del notario que autoriza; y deuda de contribuciones", los tres primeros solventados mediante escritura rectificatoria y complementaria, otorgada ante el mismo notario anteriormente señalado con fecha 28 de marzo de dos mil diecinueve, verificándose en el sistema de la Tesorería General de la República, el pago de las contribuciones a esa fecha adeudadas, materializándose dicho requerimiento en la inscripción de fojas **793** vta. Número **659** del Registro de Propiedad del año **2019** a su cargo, vigente hoy en favor de Inmobiliaria Limache SpA que en copia acompaña.

En concordancia, con lo señalado en el párrafo anterior, y en especial a lo dispuesto por el artículo 13 y 15 del Reglamento Conservatorio, y con respecto a los dichos de la reclamante en autos, del numeral 18 de su presentación, es que, según explica el reclamado, se ajustó plenamente a derecho al practicar la anotación respectiva en el repertorio, estampó los reparos antes dichos, y que una vez subsanados por el requirente dentro del plazo establecido en el inciso segundo del mismo artículo 15 antes mencionado y en concordancia con el artículo 16 del mismo cuerpo legal, que dispone *"La anotación presuntiva de que habla el artículo anterior se convertirá en inscripción, cuando se haga constar que se ha subsanado la causa que impedía la inscripción."*, se procedió a la inscripción antes señalada en favor de la Sociedad Inmobiliaria Limache SpA.

Respecto de la norma que cita la abogada reclamante en autos en la parte final de su presentación, (artículo 15 del Reglamento) hace presente y a más abundamiento que es precisamente aquella, la que **obliga al conservador** a anotar en su Repertorio en orden correlativo y cronológico, todos y cada uno de los títulos que se le presentan para su inscripción, y solo una vez anotado en el repertorio se podrá calificar la viabilidad de dicho título para convertirse en inscripción.

Finalmente, hace presente, que en relación a las menciones de atención del funcionario José Francisco Olate González, Abogado del oficio, es precisamente su labor la atención de público cuando existen solicitudes con problemas de pagos



Foja: 1

pendientes, documentación solicitada con urgencia u otros asuntos propios del oficio, por lo que es recurrente y normal verlo en los mesones de su conservador atendiendo a los requirentes, abogados y público en general que concurren a esas oficinas.

CUARTO: Que el Conservador de Bienes Raíces de Limache, acompañó a folio 5, los siguientes documentos:

1. Boleta número 287097, caratula N° 141945.
2. Visita anual Ministra Visitadora Señora Inés María Letelier Ferrada.
3. Requerimiento caratula n° 142485, ingreso repertorio N° 530.
4. Requerimiento caratula n° 141945, ingreso repertorio N° 398.
5. Informe emitido con fecha 21 de marzo de 2019, por el Conservador de Bienes Raíces de Limache, a causa rol C-348-2019, del 3° Juzgado Civil de Viña del Mar.
6. Correo electrónico a don Luigi Emanuel Crino Prida.
7. Inscripción de fojas 793 vta. N° 659 del registro de propiedad del año 2019.

QUINTO: Que entre la reclamante y el Conservador reclamado no existe controversia en cuanto a los hechos relatados por ambos, lo que en parte se ve ratificado por la documentación allegada al proceso, de modo que se puede tener por establecido que:

El 7 de febrero pasado la reclamante solicitó una copia de inscripción con vigencia de la propiedad en cuestión. Documento retirado al día siguiente.

El 8 de febrero se requirió la inscripción de la misma propiedad a nombre de la Sociedad Inmobiliaria Limache SpA, y a esa solicitud se le asignó el número de repertorio 398.

El 13 de febrero siguiente se efectuó por parte del Conservador de Bienes Raíces el primer reparo a la solicitud de inscripción antes referida, la que fue notificada por correo electrónico.



Foja: 1

El día 20 de febrero del año en curso el receptor judicial Quinto Olivares notificó al Conservador reclamado la resolución que decretó la medida prejudicial precautoria respecto del inmueble objeto de estos autos, dictada por el 3° Juzgado Civil de Viña del Mar en autos Rol N° C-348-2019. A dicho requerimientos e asignó el repertorio N° 398

El 28 de febrero de este año se presentó al Conservador la escritura pública de aporte del inmueble en cuestión a la Sociedad Inmobiliaria Limache Spa.

Que el Conservador efectúa un segundo reparo a esa solicitud de inscripción, consistente en "no se reconocen hipotecas y prohibición vigentes; falta de personería de la sociedad aportante a la vista del notario que autoriza; y deuda de contribuciones", los tres primeros solventados mediante escritura rectificatoria y complementaria, otorgada ante el mismo notario anteriormente señalado con fecha 28 de marzo de dos mil diecinueve, verificándose en el sistema de la Tesorería General de la República, el pago de las contribuciones a esa fecha adeudadas, materializándose dicho requerimiento en la inscripción de fojas 793 vta. Número 659 del Registro de Propiedad del año 2019 a su cargo, vigente hoy en favor de Inmobiliaria Limache SpA que en copia acompaña.

SEXTO: Que el reclamo formulado contra el Conservador de Bienes Raíces de Limache consta básicamente de dos aspectos, en primer lugar, se insinúa en reiteradas oportunidades la coincidencia o cercanía de las fechas entre el requerimiento de la copia con vigencia de la inscripción de la propiedad correspondiente al inmueble en cuestión y la constitución de la Sociedad Inmobiliaria Limache SpA, y posterior solicitud de inscripción respecto de la propiedad en cuestión, planteándose en el libelo que el Conservador no quiso hacer entrega de la copia de la inscripción solicitada por su parte sino hasta después de haber tenido a la vista la resolución judicial que requería de la misma para pronunciarse respecto de la medida prejudicial que se le había solicitado. En segundo término, se plantea que el conservador reclamado habría infringido lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento Conservatorio por cuanto se encontraba obligado a negar la inscripción que fue solicitada precedentemente a la suya, por no constar de escritura pública el título.



Foja: 1

SEXTO: Que el primer aspecto mencionado en el reclamo no pasa de ser una insinuación por no explicitarse cuál sería la conducta atribuida al funcionario reclamado ni haberse acreditado alguna irregularidad o infracción legal. Respecto de este punto, se tiene por establecido en base a la boleta correspondiente a dicha copa que el documento fue entregado al día siguiente de haber sido requerido, esto es, antes de la fecha programada para su entrega, el 8 de febrero de 2019, de modo que en este punto se debe desestimar el reclamo.

SÉPTIMO: Que respecto del segundo aspecto del reclamo, consistente en que existe una infracción por parte del Conservador a lo prescrito en el artículo 13 del Reglamento Conservatorio fundado en que dicha disposición impone a este funcionario la obligación de negar las inscripciones cuando en algún sentido sean inadmisibles cuando el documento presentado no cumpla con las designaciones legales para la inscripción, lo que en su concepto, ocurriría en la especie por haberse presentado a inscripción un documento extraído de la página web “www.tuempresaenundia.cl, que no cumple con las designaciones legales exigidas por el citado reglamento.

Que respecto de este punto informó el Conservador de Bienes Raíces reclamado que el título cuya inscripción fue requerida en primer término corresponde al estatuto actualizado de la Sociedad Inmobiliaria Limache SpA de fecha 7 de febrero de 2019, cuya inscripción fue requerida el 8 de febrero de 2019 y anotada en el repertorio con el número 398 esa misma fecha.

Que en los autos no existe ningún medio probatorio o antecedente que dé cuenta que el título presentado a inscripción en primer lugar, esto es el Estatuto actualizado de la Sociedad Inmobiliaria Limache SpA. se encuentre dentro de alguna de las hipótesis contempladas en el artículo 13 del Reglamento que imponen al Conservador la obligación de negarse a la inscripción por ser ésta en algún sentido legalmente inadmisibles.

En efecto, y en el mismo sentido, no puede este Tribunal concordar con la tesis contenida en el reclamo consistente en que se trata de una inscripción que debió ser negada a priori por el Conservador por tratarse de un estatuto obtenido de la página web que cita, pues aquella forma de constituir sociedades fue instaurada por la Ley N° 20.659 que simplifica el régimen de constitución, modificación y disolución de las sociedades comerciales. Entiende el reclamante que por no constar de escritura pública ese estatuto social no sería apto para requerir



Foja: 1

la inscripción y, por ende, el Conservador reclamado debió haber negado la misma sin previa anotación en el Repertorio.

De esta forma, en la especie, de lo alegado por la reclamante se desprende que el artículo 13 del Reglamento Conservatorio presentaría cierto tipo de oscuridad, al no resolver de modo expreso si el estatuto social otorgado en cumplimiento de lo establecido en la Ley N° 20.659 ya referida es o no un título no apto y cuya inscripción debiera ser negada por el Conservador. Sin embargo, la tesis propuesta en el reclamo pugna con la interpretación sistemática de dicha normativa en concordancia con el Reglamento Conservatorio. En efecto, de entre dos posibles interpretaciones debe optarse por aquella que dé sentido a la norma. La interpretación propuesta en el reclamo privaría de sentido a la Ley N° 20.359, pues estaría vedándose a los contratantes de la posibilidad de aportar bienes inmuebles a las sociedades regidas por esa norma, y aquello riñe, además, con toda la regulación societaria existente en nuestro ordenamiento jurídico. De igual modo, debe observarse que la Ley N° 20.359 es de rango legal, especial y posterior al Reglamento Conservatorio, de modo que la interpretación de éste debe acomodarse al sentido y alcance de esta normativa salvándose de este modo la aparente oscuridad del artículo 13 del Reglamento con la normativa societaria posterior.

En consecuencia, este Tribunal estima que el Conservador reclamado ha actuado en cumplimiento de la normativa vigente y en especial, de lo dispuesto en los artículos 13 y 15 del Reglamento Conservatorio asignando un número de repertorio a los requerimientos de inscripción en orden de precedencia cronológica, según su fecha y hora de ingreso, y respetando el plazo de 60 días que el reglamento establece para subsanar los posibles vicios de que adolecieren los títulos presentados. Como ocurrió en la especie, pues dentro de ese plazo fueron subsanados los reparos que el Conservador hizo al primero de los requerimientos de inscripción, manteniendo el número de repertorio que le fue asignado el 8 de febrero del presente año, respetando su derecho preferente de inscribir, subsanados los reparos, el título debía inscribirse y la inscripción genera todos sus efectos desde la data de su anotación en el Repertorio.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 13 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, artículo 22 del Código



V-39-2019

Foja: 1

Civil, 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás normas legales pertinentes, se resuelve:

Que se rechaza el reclamo formulado en lo principal de folio 1 por la abogada doña **Laura González Navarro** en representación de "**MARIO MIGUEL BECERRA ORMAZABAL SERVICIOS HOTELEROS Y TURÍSTICOS E.I.R.L.**", ya individualizados en autos, en contra del Conservador de Bienes Raíces de Limache, sin costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Pronunciada por doña Ivonne Francisca Cortés Mora, Jueza subrogante del Juzgado de Letras de Limache.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Limache, dos de Julio de dos mil diecinueve**

