

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 22° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : V-77-2019
CARATULADO : TAPIA/

Santiago, dieciocho de Junio de dos mil diecinueve

VISTO:

A folio 1, comparece Ricardo Abdala Hirane, abogado, en representación convencional de **MARISOL FABIANA TAPIA OYARZUN**, corredora de propiedades, ambos con domicilio para estos efectos en calle Santa Lucia N° 330, piso N° 2, Santiago, quien viene en interponer gestión voluntaria en contra del **CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTIAGO**, representada por José Luis Maldonado Croquevielle, abogado, ambos con domicilio en calle Morandé N°440, Santiago, ante la negativa de proceder a la cancelación del embargo que se expondrá en breve.

Funda su petición en que con fecha 4 de mayo de 2018, por medio de escritura pública, se liquidó la comunidad existente entre Marisol Fabiana Tapia Oyarzun y José Luis Paz Muñoz, donde cada uno de ellos poseía derechos en un 50 por ciento sobre el inmueble correspondiente a la Casa N° 90 ubicada en calle Ensenada N° 6300, del Condominio Ensenada, Condominio tipo B, comuna de Peñalolén, Santiago. A través de la liquidación de la comunidad el 50% de derechos del Señor Paz Muñoz, fue adjudicado a la solicitante, quedando esta última como dueña exclusiva del inmueble, quedando dichos derechos inscritos a fojas 87877 número 124144 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2018. La inscripción de dichos derechos se efectuó a requerimiento judicial ante la negativa del Conservador de Bienes Raíces a inscribir, atendido a que existía un embargo vigente sobre los derechos del comunero Paz Muñoz, derechos que ya no poseía por haber sido



Foja: 1

adjudicados a la otra comunera producto de la liquidación de la comunidad. Por sentencia pronunciada en los autos Rol V-195- 2018 del 27° Juzgado Civil de Santiago, se ordenó al Conservador de Bienes Raíces inscribir la escritura pública referida, fundado en lo dispuesto por el artículo 718 y 1344 del Código Civil que establece el efecto retroactivo de la adjudicación, y que en dicho negocio no habría objeto ilícito, al no constituir enajenación.

Sin embargo, según prosigue, practicada la inscripción, el Señor Conservador no alzó el embargo que recae sobre los derechos que tuviera o tuviese José Luis Paz Muñoz. En consecuencia hoy la propiedad y el dominio pleno es de Marisol Fabiana Tapia Oyarzún y sobre esta recae un embargo del anterior comunero.

Requerido el Conservador para alzar el embargo, este se excusa en el hecho de que la sentencia que ordenó inscribir no señaló expresamente que debía alzarse el embargo, lo que sería completamente errado en su opinión, ya que el alzamiento de embargo opera ipso iure, ya que el efecto retroactivo a que se aludió anteriormente borra aquellos actos otorgados por un comunero en perjuicio de otros, tales como los embargos o gravámenes, según lo señalaría la doctrina.

En mérito de lo anterior, y previas citas legales, pide acoger el reclamo en contra del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y se sirva ordenar alzar y cancelar el embargo inscrito a fojas 5428 número 9280 del Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2012, respecto del inmueble correspondiente a la unidad correspondiente a la Casa N° 90 ubicada en calle Ensenada N° 6300, del Condominio Ensenada, Condominio tipo B, comuna de Peñalolén, Santiago, inscrito en el Registro de Propiedad a fojas 87877 número 124144 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2018 actualmente a nombre de su representada, previo informe del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

A folio 7, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago evacúa su informe, expresando que su negativa obedece a que se encuentra vigente un embargo de fojas 5428 N°9280 del Registro de Prohibiciones del 2012, decretado por el Servicio de Tesorerías, departamento de cobranza, en expediente Rol N°503-2006, Providencia, que recae sobre el inmueble de



Foja: 1

autos. Para proceder al alzamiento, según expresa, es menester que se requiera tal actuación por el tribunal que la decretó o que esta magistratura lo disponga, ya que el artículo 92 del Reglamento Conservatorio prohíbe practicar cancelaciones de oficio.

A folio 14, se trajeron los autos para fallo.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, Ricardo Abdala Hirane, abogado, en representación convencional de **MARISOL FABIANA TAPIA OYARZUN**, viene en interponer gestión voluntaria en contra del **CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTIAGO**, ante la negativa de proceder al alzamiento y cancelación del embargo previamente aludido.

SEGUNDO: Que, el Señor Conservador a su vez ha evacuado informe exponiendo de manera fundada su negativa.

TERCERO: Que, como fundamento a su petición, la parte solicitante ha acompañado los siguientes instrumentos:

A folio 1:

1.- Copia simple de Carátula N° 14365624 junto con escritura pública de liquidación que fueron presentadas ante el Conservador de Bienes Raíces de Santiago y en la que consta el rechazo del alzamiento del embargo.

2.- Copia simple de sentencia dictada ante el 27° Juzgado Civil de Santiago en los autos V-195-2018.

3.- Copia de certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del bien raíz de autos.

CUARTO: Que, asimismo, el Señor Conservador de Bienes Raíces adjuntó a su oficio copia de la inscripción del embargo de fojas 5428 N°9280 del Registro de Prohibiciones del 2012. Del mismo modo, a folio 10, se ofició al Servicio de Tesorerías a fin que remitiera copia del expediente Rol N°503-2006 Providencia, donde figura como deudor el Señor Paz Muñoz.

QUINTO: Que, debe tenerse presente especialmente lo prevenido por el artículo 12 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el cual dispone que *“El Conservador inscribirá en el respectivo los títulos que al efecto se le presenten”*, a su vez, el artículo 18 dispone que



Foja: 1

“La parte perjudicada con la negativa del Conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda” y por último el artículo 19 del mismo Reglamento dispone que “Si manda el juez hacer la inscripción, el Conservador hará mención en ella del decreto en que la hubiere ordenado”. Así, conforme al tenor de las normas transcritas, la vía judicial está entregada para obtener una **inscripción** que ha sido negada por el Conservador. Por otra parte y sin perjuicio de la potencial amplitud con que se podría interpretar la voz “negativa” que hace uso el artículo 18 citado, lo cierto es que ello no autoriza al Conservador a alzar ni cancelar de oficio gravámenes que pesen sobre los bienes raíces que pretendan inscribirse en su oficio. Lo anterior es concordante con lo que dispone el artículo 92 del mismo cuerpo legal en su parte primera, el cual establece que “El Conservador no hará cancelación alguna de oficio (...)” En tal sentido, y según mérito de los antecedentes que obran en autos, la negativa del Conservador aparece como justificada.

SEXTO: Que, en el mismo orden de ideas y respecto a la amplitud con que la parte solicitante interpreta el término “negativa”, debe señalarse que el procedimiento a que alude el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces no resulta procedente para los efectos que pretende lograr dicha parte. En efecto, dicha norma autoriza a recurrir a la justicia ordinaria frente a negativas a **inscribir**, lo que efectivamente hizo la solicitante y obtuvo favorablemente ante el 27° Juzgado Civil de Santiago, y no puede entenderse que dicha autorización para recurrir a la justicia ordinaria sea extensiva para solicitar y obtener el alzamiento o cancelación de gravámenes, más aun teniendo presente que el embargo es instrumental a una causa, por lo que la vía judicial de una gestión voluntaria elegida por la parte peticionaria no es la idónea. Ello es conciliable con la actitud desplegada por el Conservador, quien al mérito de la sentencia pronunciada en los autos V-195-2018 del 27° Juzgado Civil de Santiago, procedió a inscribir los derechos que le correspondían al Señor José Paz Muñoz a nombre de la solicitante.



V-77-2019

Foja: 1

SÉPTIMO: Que, a mayor abundamiento, debe tenerse presente que quien procedió a embargar los derechos sobre el inmueble de marras, fue el Servicio de Tesorerías en el expediente administrativo Rol N°503-2006 Providencia, por lo que se carece de facultades para proceder a alzar dicho gravamen, independientemente que el inmueble gravado, se encuentre ahora inscrito a favor de la peticionaria. Del mismo modo, el Tribunal que ordenó al Conservador inscribir la adjudicación de los derechos del Sr. José Paz Muñoz que se encontraban embargados, nada decretó al efecto. Todo lo cual, nos conmina al rechazo de la solicitud de autos.

Y VISTO, además, lo dispuesto en los artículos 13, 50 y siguientes del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, 817 y siguiente del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

- Que, se rechaza íntegramente la solicitud de folio 1.

Regístrese y notifíquese.

V-77-2019

Pronunciada por doña **MARÍA CECILIA MORALES LACOSTE,**
Juez Suplente.

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



V-77-2019

Foja: 1



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 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>