

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Pichilemu
CAUSA ROL : V-27-2022
CARATULADO : ABARCA/

Pichilemu, seis de septiembre de dos mil veintidós.

VISTO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Don **JORGE ANTONIO ABARCA GONZÁLEZ**, mecánico, RUT 10.004.997-K, domiciliado en Santiago, Lo Espejo, Avda. La Feria 7850; deduce reclamo respecto de doña **ISABEL MARGARITA CHADWICK VERGARA**, abogado, domiciliada en Pichilemu, calle Daniel Ortúzar 621, en su calidad de Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, por su negativa a practicar inscripción de la compraventa celebrada ante el notario de Santa Cruz don Jorge Carvallo Velasco el 10 de agosto de 2001, entre doña Zunilda María Teresa Morales Reveco y doña Marta Otilia Morales Reveco como vendedoras y don Luis Fernando Morales Reveco como comprador, todos hermanos entre sí, habiendo el último de los nombrados concurrido comprando para doña Ema del Carmen González Pulgar, acorde con las siguientes argumentaciones de hecho y derecho.

El objeto de dicha venta fue la propiedad raíz ubicada en la provincia de Cardenal Caro, comuna de Pichilemu, Laguna de Cáhuil, denominada sitio y edificio del granero o bodega anexas a las Salinas del Valle Grande, de veintiún metros y medio de frente por cuarenta metros más o menos de fondo, cuyo dominio corre a fojas 844 número 1.177 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu del año 1996, como también en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz a fojas 523 vuelta número 761 del año 1945; a fojas 260 número 322 del año 1948, y a fojas 201 número 232 del año 1950.

La propiedad, enlistada en el Servicio de Impuestos Internos bajo el rol de avalúo 01120-059, tenía para efectos tributarios un avalúo de \$ 3.814.186, o sea, UF 237,84, y por tratarse de una venta en familia, las partes acordaron libremente un precio de \$ 500.000, o sea de UF 31,18, sin que hasta el día de hoy persona alguna haya formulado algún reclamo al respecto, lo que –además– no podría tener posibilidades de prosperar por estar claramente prescritas las acciones para impugnar el precio u otros elementos o acuerdos del contrato.

Esta situación debe relacionarse con la presunción de buena fe como norma general y universal del derecho, de cuyo viene que para los contratos de



compraventa se presume que el precio será justo, y quien en un caso específico sostuviere lo contrario, deberá impugnarlo por la vía de la lesión enorme, lo que no ha ocurrido en el caso que se plantea, de cuyo viene que –en suma- corresponderá siempre al demandante de nulidad de una compraventa por lesión enorme –no al Conservador de Bienes Raíces- acreditar cuál era el “justo precio” de la cosa vendida a la fecha de la venta.

En el caso que nos ocupa, la señora conservador fundamenta su negativa a practicar la inscripción traditoria en la diferencia existente entre el precio de la venta y el avalúo fiscal del inmueble vendido, fundamentando su reparo en que “el precio asignado a esta propiedad es menor al avalúo fiscal”.

Cabe al respecto recordar que el reparo de la señora conservador contradice el principio de autonomía de la voluntad en general y, además, un derivado del mismo, la libertad de precios en una economía de mercado.

No escapará al elevado criterio del tribunal que, más allá de lo dispuesto en el artículo 1.545 del Código Civil, que –salvo en economías colectivistas que no pasan de ser un registro histórico- en los sistemas económicos de libre mercado y competencia perfecta, las fuerzas de la oferta y la demanda actúan libremente, tal lo describe nuestro Código de Comercio, en busca del precio de equilibrio, que es –de tal manera- producto del libre consentimiento, dado que la rescisión por lesión enorme, que razona sobre la teoría del justo precio, opera sólo a petición de parte, lo que –como anotaba *ut supra*- no ha ocurrido en la especie, sin perjuicio que tal acción está claramente prescrita. De tal guisa, el Derecho atribuye a los contratantes la capacidad de fijar normas con eficacia jurídica obligatoria, de forma que su cumplimiento podrá ser exigido ante los tribunales por cualquiera de ellos frente al otro, de cuyo viene que un contrato de compraventa de bien raíz, que reúne todos los requisitos de existencia y validez, que es título traslativo de dominio, al ser impugnado por el Conservador de Bienes Raíces, viene, en el caso *sub lite*, a quedar privado de su efecto natural: servir para transferir el dominio por la tradición al comprador, lo que, naturalmente, contradice el principio, atribuyendo al Conservador de Bienes Raíces facultades de censor, inspector tributario o magistrado, que la ley no le ha otorgado.

Es de anotar que, en el caso que plantea, por tratarse de una compraventa destinada a poner en orden los títulos de diversos inmuebles de una familia tan extensa y numerosa, con siete estirpes y que reside en esa comarca desde los albores de la República, no se prestó al momento de su firma ninguna atención a la necesidad de realizar conforme a Derecho la tradición del dominio, o que se acordara un precio de suyo bajo, si se lo compara con el avalúo tributario. Esta



situación, después de tanto tiempo y habiendo fallecido diversos miembros de la familia extensa, genera un grave problema a todos sus integrantes, al no poder incluir dentro del inventario de los bienes a la propiedad referida. Menos realizar la partición del inmueble.

En definitiva, en su calidad de requirente de la inscripción traditoria del dominio a que sirve de título la compraventa antes referida, viene en reclamar respecto del criterio de la Sra. Conservador de Bienes Raíces por las antes anotadas razones, de modo que se le ordene la práctica de tal inscripción, dado que no existe disposición ni razón alguna que impida la venta de un bien a un precio inferior al avalúo que el mismo tiene para efectos tributarios.

Por tanto, en mérito de lo expuesto y acorde con el art. 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, solicita que, previo informe, se ordene a la Sra. Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu que practique la inscripción dominio solicitada respecto de la propiedad cuyo dominio corre a fojas 844 número 1.177 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu del año 1996, como también en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz a fojas 523 vuelta número 761 del año 1945; a fojas 260 número 322 del año 1948, y a fojas 201 número 232 del año 1950.-

SEGUNDO. Doña **ISABEL MARGARITA CHADWICK VERGARA**, Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, al evacuar el informe respectivo hizo presente que no se trataba de una compraventa en “familia” como se argumenta en el escrito presentado, sino que de una compraventa en favor de un tercero, lo que consta en la cláusula segunda, de la citada escritura, al señalar que don Luis Fernando Morales Reveco compró para doña Ema del Carmen González Pulgar, quien fue individualizada como soltera, en circunstancias que a la fecha se encontraba casada con don Abelardo Segundo Abarca Gonzalez, según consta en certificado de matrimonio emitido por el Registro Civil e Identificaciones, documento que se acompaña.

Asimismo, señala haber realizado un análisis detallado de la escritura reparada, y debe informar al tribunal que doña Ema del Carmen Gonzalez Pulgar, quien debería aceptar y ratificar lo obrado por don Luis Fernando Morales Reveco, falleció con fecha 19 de diciembre de 2015. En cuanto al comprador don Luis Fernando Morales Reveco, su fallecimiento ocurrió el 8 de enero de 2002. Se acompañan ambos certificados de defunción.

Refiere que el rechazo emitido por el Conservador, se fundó en el precio de venta estipulado en la escritura de compraventa, cláusula Tercera, por la suma de



\$500.000.-, valor que representa menos de la mitad del avalúo fiscal de la propiedad, rol 1120-59, asignado por el Servicio de Impuestos Internos para el segundo semestre del 2001, el que corresponde a la suma de \$3.814.186.-, de acuerdo a información obtenida del Servicio respectivo y que en copia adjuntamos.

Considera relevante, poner énfasis en esta notoria diferencia de precios, con el fin de evitar que a través de situaciones confusas y de hecho, se eludan las exigencias que la propia norma especial ha instruido sobre el justo precio con el que se transfieren los bienes inmuebles, las que en nuestra calidad de auxiliares de la administración de justicia no podemos amparar.

En atención a lo expuesto en los puntos anteriores, el solicitante a fin de obtener la inscripción requerida, deberá realizar el estudio de títulos pertinente, efectuando el saneando correspondiente.

TERCERO: Que, teniendo presente el mérito de los antecedentes aportados por el solicitante, es posible establecer que con fecha 10 de agosto del año 2001, se celebró contrato de compraventa entre doña Zunilda María Teresa Morales Reveco y doña Marta Otilia Morales Reveco como vendedoras y don Luis Fernando Morales Reveco como comprador, todos hermanos entre sí, habiendo el último de los nombrados concurrido comprando para doña Ema del Carmen González Pulgar.

CUARTO: Que el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes señala: “El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción”.

QUINTO: Que, la regla contenida en el citado artículo 13, 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, aún en el evento que se le otorgue un sentido amplio, es decir, que caben ambas categorías de defectos, lo cierto es que el límite está en que éstos deben dar lugar a vicios constitutivos de nulidad absoluta y ser evidentes, es decir, aparecer de manifiesto (ser ostensibles) en el título, en forma similar a lo que dispone el artículo 1683 del Código Civil. Así se desprende del tenor de la disposición en comento, que sólo 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. La doctrina anterior es consistente con la regulación ya aludida y se sustenta en la sentencia dictada por la Excelentísima Corte Suprema en la causa Rol N°19.470-2016, especialmente lo razonado en el considerando cuarto del fallo.

SEXTO: Que, para efectos de resolver el presente asunto, debe tenerse presente que no se vislumbra en el contrato alguno de los vicios, omisiones o defectos, que impidan su inscripción, puesto que los reparos de la Señora Conservador, no se encuentran en aquellas causales que, ejemplarmente, menciona el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio.

Que, en ese orden de cosas, tal y como se señaló precedentemente, ellas deben ser de tal magnitud que la inscripción sea legalmente inadmisibles, esto es, que adolezca de algún vicio o defecto que genere su nulidad absoluta, cuestión que no concurre en el presente caso, considerando, en primer término, que los reparos relacionados con el precio del contrato se encuentran más bien relacionados con vicios susceptibles de nulidad relativa para el caso de ejercerse una eventual acción de lesión enorme y, en segundo lugar, que la circunstancia de haberse omitido en la escritura respectiva el estado civil de la persona para quien se compró, podría dar lugar a un defecto que bien puede ser encasillado en la misma categoría de vicio señalada con anterioridad.

SÉPTIMO: Que, teniendo presente lo razonado precedentemente, se deberá acceder a la solicitud.

Y visto lo dispuesto en los artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 13, 18, 78 N° 5 y demás pertinentes del reglamento del registro conservatorio de bienes raíces, se resuelve:

1°.- Acoger la petición.

2°.- Ordenar al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu que se encuentre en el ejercicio del cargo al momento en que la presente sentencia se encuentre firme y ejecutoriada y sea requerido por el solicitante, que practique la inscripción dominio solicitada respecto de la propiedad cuyo dominio corre a fojas 844 número 1.177 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu del año 1996, como también en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz a fojas 523 vuelta número 761 del año 1945; a fojas 260 número 322 del año 1948, y a fojas 201 número 232 del año 1950.-



Anótese, regístrese y archívense los antecedentes en su oportunidad.

Rol V-27-2022

Dictada por **Víctor Leopoldo Sánchez Gutiérrez**, Juez Titular

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Pichilemu, seis de Septiembre de dos mil veintidós**

