

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Ovalle
CAUSA ROL : V-309-2021
CARATULADO : CESCE CHILE ASEGURADORA S.A./

Ovalle, dieciocho de Abril de dos mil veintidós

VISTOS:

Con fecha **25 de octubre de 2021**, comparece Claudio Enrique Araya Castillo, abogado, domiciliado en Miguel Aguirre 328, piso 2, oficina 4, Edificio don Augusto, Ovalle, en representación de CESCE CHILE ASEGURADORA S.A., persona jurídica del giro de su denominación, RUT 76.015.592-6, representada por don Germán Pacheco Matus, ingeniero civil industrial, RUT 8.063.789-6, ambos con domicilio en Avenida Apoquindo 4001, oficina 201, Las Condes, Región Metropolitana de Santiago, e interpone reclamo en contra del Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, por haberse negado a inscribir la escritura pública de compraventa que individualiza en el numeral 1, en atención a los antecedentes de hecho y argumentos de derecho que expone:

Explica, que mediante escritura pública de fecha 16 de mayo de 2019 otorgada en la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, servida por don Juan Ricardo San Martín Urrejola, el propietario sociedad Mirador Ovalle SPA, representada por don Claudio Eduardo Reyes Vera, vendió, cedió y transfirió a Cesce Chile Aseguradors S.A., representada por don Germán Pacheco Matus y don Freddy Salgado Albornoz, el inmueble que se individualiza en la escritura que se acompaña en el primer otrosí, cuyos deslindes, superficie y demás características y antecedentes legales se indican en la mencionada escritura. Dicho inmueble se encuentra inscrito a nombre de su dueño a fojas 1434 vuelta número 2168, del Registro de Propiedad del C.B.R. de Ovalle, correspondiente al año 2015.

Señala, que presentada la solicitud de inscripción del contrato de compraventa referido al Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, ello con fecha 05 de Julio de 2019, carátula 384301, hora 14 12:00, rechazó la misma con fecha 15 de julio de 2021, procediendo a su anotación presuntiva y, en consecuencia, no inscribiendo la transferencia del dominio a nombre de la compradora y nueva propietaria, por, y cita textual: “...existir embargo vigente”, el que sería de 21 o 28 de agosto de 2021, pues la carátula es francamente inentendible, habiendo paradójicamente dado repertorio vigente por 60 días desde el 15 de julio de 2021, debido a los sucesivos reingresos.

Sostiene, que el presente reclamo se fundamenta en lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Menciona, que la autorización reglamentaria para que el Conservador de Bienes Raíces pueda rechazar una inscripción, se funda sólo en la medida que la misma sea legalmente inadmisibile.

Comenta, que el contrato cumple todos los requisitos y solemnidades legales respecto a la transferencia de inmuebles, el inmueble inscrito y objeto del contrato



Foja: 1

de compraventa está, al momento de requerir la inscripción, libre de toda limitación al dominio, sean interdicciones, prohibiciones, hipotecas, gravámenes, embargos, medidas precautorias, declaraciones de bien litigioso o familiar; y del correcto estudio y análisis de la causal invocada para rechazar la inscripción y anotarla de manera presuntiva, puede claramente concluir que tanto la solicitud de inscripción del embargo como su inscripción efectiva son posteriores a la solicitud de inscripción de su representada, la que tenía repertorio con mucha antelación, siendo la solicitud de inscripción del embargo que fundamentaría la negativa a inscribir de fecha posterior.

Agrega, que así las cosas, y conforme lo dispone el artículo 13 del Reglamento Conservatorio, no existe justificación alguna para rechazar la inscripción que es consecuencia del contrato de compraventa de la especie, pues no estamos en hipótesis alguna de la norma citada.

Finalmente, y previas citas legales, solicita tener por interpuesto reclamo en contra del Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, y previo informe del Ministro de Fe, acogerlo en todas sus partes, ordenando al señor Conservador en cuestión proceder a la inscripción de la compraventa de marras, otorgando el título de propiedad a los compradores, tomando nota de las transferencias de la especie, y cancelar el embargo referido, notando de ello nota marginal.

Con fecha **30 de noviembre de 2021**, evacuó informe del Conservador de Bienes Raíces de Ovalle.

Con fecha **11 de febrero de 2022**, el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, complementa su informe.

Con fecha **28 de febrero de 2022**, se trajeron los autos para fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, la solicitud planteada por la peticionaria en estos autos, dice relación con que se ordene al señor Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, la inscripción de la transferencia de dominio de 22 departamentos, del inmueble inscrito a fojas 1434 vuelta número 2168 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2015, a nombre de la Sociedad Mirador Ovalle SpA., compraventa de fecha 16 de mayo de 2019.

SEGUNDO: Que, en orden a fundamentar la solicitud en análisis, la parte solicitante acompañó los siguientes documentos:

1. Carátula conservatoria con anotación y certificación de anotación presuntiva.

2. Copia fiel, con firma electrónica avanzada, de escritura de compraventa, cuya inscripción fue rechazada.

TERCERO: Que, el señor Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, con fecha 30 de noviembre de 2021, evacuó informe indicando los motivos por los cuales no procedió a realizar la inscripción solicitada.

Al respecto, señala que: “Doña Marcela Zepeda, con fecha 5 de julio del año 2019, solicito a este oficio la inscripción de veintidós departamentos, del inmueble inscrito a fojas 1434 vuelta número 2168 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2015, a nombre de la Sociedad Mirador Ovalle SpA. Realizada la respectiva calificación jurídica y estudios de los antecedentes, no se pudo proceder a las inscripciones solicitadas toda vez que a la fecha el inmueble estaba afecto a embargos y medidas precautorias, por lo que con fecha 22 de julio de 2019, quedo en estado presuntivo.

Posteriormente con fecha 24 de diciembre de 2019 reingreso la caratula número 384301, la que con fecha 29 de enero de 2021, fue nuevamente objetada por encontrarse embargos vigentes.



Foja: 1

Así, con fecha 15 de julio del presente año, la requirente reingreso nuevamente su solicitud, la cual fue nuevamente rechazada con fecha 28 de agosto de 2021 por existir embargo vigente.

El embargo que motivo la presente reclamación, corresponden al inscrito a fojas 496 número 671 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2021, decretado en causa rol C-831-2018 del Tercer Juzgado de Letras de Ovalle, por demanda ejecutiva que sigue Factoring creación cuarta región S.A contra Mirador Ovalle SpA.

Este conservador ha dado pleno cumplimiento a los preceptuado en el artículo 453 inciso 2 del Código de Procedimiento Civil, el cual señala “El ministro de fe que practique el embargo, requerirá inmediatamente su inscripción y firmará con el conservador respectivo y retirará la diligencia en el plano de veinticuatro horas”, por tanto se ha dado la mayor celeridad en inscribir el embargo que a este oficio se solcito.

En dicho sentido a la fecha de procederse a la inscripción solicitada, se encontraba inscrito el embargo en cuestión, motivo por el cual fue rechazada las inscripciones, toda vez que hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas embargadas por decreto judicial de conformidad al numeral 3° del artículo 1464 del Código Civil” .

CUARTO: Que, el señor Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, con fecha 11 de febrero de 2022, complementa informe emitido el 30 de noviembre de 2021, señalando lo siguiente: “Por resolución de fecha 6 de octubre de 2021 dictadas en autos rol C-831-2018 del Tercer Juzgado de Letras de La Serena, se ordenó alzar parcialmente el embargo indicado en el informe señalado, el cual se encuentra inscrito a fojas 496 números 671 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2021, respecto de los departamentos 204 Torre 4, departamento 204 Torre 6 y departamento 202 Torre 6, y cuya copia se acompaña en esta presentación.

Sin perjuicio de lo indicado, con fecha 19 de enero del presente año, se requirió la inscripción de un nuevo embargo decretado en autos Rol C-46-2021 del Juzgado del Trabajo de La Serena, y anotado en el repertorio bajo el numero 414; Dicho embargo se encuentra inscrito a fojas 108 números 111 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2022, y cuya copia se acompaña en esta presentación.” .

QUINTO: Que a folio 1, consta escritura pública de 16 de mayo de 2019, otorgada en la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, Repertorio 20.032-2019.

Mediante dicha escritura, y de conformidad a lo señalado en la cláusula tercera, MIRADOR OVALLE SPA, vende a CESCE CHILE ASEGURADORA S.A., “los siguientes inmuebles pertenecientes al denominado "CONDominio MIRADOR OVALLE", con acceso por calle El Romeral número doscientos ochenta y cinco, comuna de Ovalle, IV Región de Coquimbo: Uno) Departamento numero ciento dos del primer piso, de la Torre A - uno; Dos) departamento número trescientos tres, del tercer piso, de la Torre A-Uno; Tres), departamento numero cuatrocientos un del cuarto piso, de la Torre A- Uno; Cuatro) departamento número trescientos dos, del tercer piso, de la torre A-Dos; Cinco) departamento numero trescientos tres del tercer piso, en conjunto con el estacionamiento número veintiocho, de la Torre A-Dos; Seis) departamento numero cuatrocientos un del cuarto piso de la Torre A-Dos; Siete) departamento número trescientos dos, del



Foja: 1

tercer piso, de la Torre A-Tres; Ocho) departamento número trescientos cuatro del tercer piso, en conjunto al estacionamiento cincuenta y dos de la Torre A-Tres; Nueve) departamento número cuatrocientos un, del cuarto piso de la Torre A-Tres; Diez) departamento número trescientos dos del tercer piso, en conjunto al estacionamiento sesenta y siete de la Torre B-Cuatro; Once) departamento número trescientos cuatro del tercer piso, en conjunto al estacionamiento sesenta y ocho de la Torre B-Cuatro; Doce) departamento número doscientos tres, del segundo piso, de la Torre B-Cinco; Trece) departamento número trescientos tres, del tercer piso, en conjunto al estacionamiento sesenta y tres, de la Torre B-Cinco; Catorce) Departamento número cuatrocientos un, del cuarto piso, en conjunto al estacionamiento sesenta, de la Torre B-Cinco; Quince) departamento número cuatrocientos cuatro, del cuarto piso, en conjunto al estacionamiento cincuenta y tres, de la Torre B-Cinco; Dieciséis) Departamento número quinientos un, del quinto piso, de la Torre B-Cinco; Diecisiete) Departamento doscientos un, del segundo piso, de la Torre B-Seis; Dieciocho) departamento número trescientos un, del tercer piso, de la Torre B-Seis; Diecinueve) departamento número trescientos cuatro, del tercer piso, en conjunto al estacionamiento cincuenta y ocho, de la Torre B-Seis; Veinte) Departamento número quinientos un, del quinto piso, en conjunto al estacionamiento cuarenta y tres, de la Torre B-Seis; Veintiuno) Departamento número cuatrocientos cuatro, del cuarto piso, de la Torre B-Seis; Veintidós) Departamento número cuatrocientos un, del cuarto piso, en conjunto al estacionamiento cuarenta y cuatro de la Torre B-Seis. Se entiende comprendido además todos los derechos de dominio, uso y goce que le corresponden en el terreno en el que se emplaza el Condominio y los demás bienes que se reputan comunes conforme a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y al reglamento de copropiedad del Condominio, el cual se encuentra inscrito a fojas setecientos veintitrés vuelta número quinientos cincuenta y nueve en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Ovalle del año dos mil diecisiete” .

El título de dominio de la propiedad, rola inscrito a nombre de la vendedora MIRADOR OVALLE SPA., a fojas 1434 vta. N° 2168, Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ovalle correspondiente al año 2015.

SEXTO: Que, como consta de la respuesta del señor Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, de folio 19, se solicitó con fecha 5 de julio del año 2019, la inscripción de veintidós departamentos, del inmueble cuya inscripción rola a fojas 1434 vta. N° 2168 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2015, a nombre de la Sociedad Mirador Ovalle SpA., señalando textual: “no se pudo proceder a las inscripciones solicitadas toda vez que a la fecha el inmueble estaba afecto a embargos y medidas precautorias, por lo que con fecha 22 de julio de 2019, quedo en estado presuntivo” .

Asimismo, con fecha 24 de diciembre de 2019, se reingresó la solicitud de inscripción, mediante la caratula número 384301, y con fecha 29 de enero de 2021, “fue nuevamente objetada por encontrarse embargos vigentes” .



Foja: 1

A su vez, con fecha 15 de julio de 2021, se reingresó otra vez la solicitud, “la cual fue nuevamente rechazada con fecha 28 de agosto de 2021 por existir embargo vigente” .

SEPTIMO: Que, el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, dispone que: ” 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” .

A su vez, el artículo 1464 del Código Civil, señala que “Hay objeto ilícito en la enajenación:…3° De las cosas embargadas por decreto judicial…” .

Del tenor de lo dispuesto en las normas señaladas, se puede concluir, que habiéndose constatado por el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle que se encontraba inscrito embargo, rolante a fojas 496 número 671 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar correspondiente al año 2021, decretado en causa Rol C-831-2018 del Tercer Juzgado de Letras de Ovalle, juicio ejecutivo caratulado “Factoring Creación Cuarta Región S.A contra Mirador Ovalle SpA.” , como consta en folio 25, no era legalmente admisible proceder a la inscripción solicitada, toda vez que existe objeto ilícito en la enajenación de las cosas embargadas por decreto judicial, como es el caso de autos.

OCTAVO: Que, así las cosas, y conforme a lo razonado precedentemente, se desestimaré la solicitud planteada.

Y, visto además, lo dispuesto en el artículo 817 del Código de Procedimiento Civil, artículo 13 y 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, y demás normas pertinentes, **Se Declara:**

I. Que se **rechaza la solicitud presentada el 25 de octubre de 2021**, por CESCE CHILE ASEGURADORA S.A, representada por Germán Pacheco Matus.

Anótese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña MARIA ALEJANDRA RIOS TEILLIER, Jueza Titular.



V-309-2021

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 03 de abril de 2022, 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>