

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de Talca
CAUSA ROL : V-20-2020
CARATULADO : BRAVO/

Talca, treinta de abril de dos mil veinte.-

VISTOS:

A fojas 1 se presenta doña **CLAUDIA CECILIA OPAZO MUÑOZ**, abogado, domiciliada en 1 Norte N° 931, oficina 505, Edificio Portal Maule de Talca, en representación judicial y convencional de don **JUAN PABLO BRAVO GUZMAN**, Constructor Civil, domiciliado en Simón González N° 7794 C, de la comuna de La Reina de Santiago. Señala que en la representación que inviste viene en informar al tribunal, sobre la existencia de títulos paralelos inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Talca, que ha implicado una vulneración del derecho a la propiedad que hoy detenta su representado, la que por cierto se adquirió legítimamente, y que además ha ocasionado una serie de perjuicios de diversa índole. Que, tal situación se ha puesto en conocimiento del Conservador de Bienes Raíces de Talca, quien ha señalado su negativa en el sentido de cancelar una inscripción especial de herencia del año 1994, tal como se dirá. La negativa a cancelar el título por parte del Conservador de Bienes Raíces de Talca se funda en que semejante cuestión excede las facultades del Conservador entregadas por el artículo 92 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, por lo que, corresponde que se requiera judicialmente esa cancelación. Por lo anterior, viene en solicitar al tribunal, se sirva ordenar al Conservador de Bienes de esta Ciudad que proceda a cancelar totalmente la inscripción de fojas 3010 número 2331 del Registro de Propiedad del año 1994 a su cargo, por haberse otorgado inscripción especial de herencia respecto de una propiedad que el causante don José Ignacio Astudillo Ayala había transferido en vida, y todo ello fundado en los antecedentes de hecho y de derecho que a continuación indicó: I. Existencia de títulos paralelos y sus inscripciones. Que, conforme consta de la inscripción de fojas 862, número 809 del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Talca, su representado es dueño exclusivo de la Hijueta N° 2, ubicada en Vilches, comuna de San Clemente, Provincia de Talca, de más o menos nueve cuadras de superficie, con los siguientes deslindes particulares: NORTE, hijueta número uno, separada por canal Astudillo; SUR, estero Vilches;



ORIENTE, sucesión de Emilio Rojas; PONIENTE, Hijuela número Tres. Dicho bien lo adquirió por compra que le hizo a la sucesión SAID YARUR según consta en escritura pública de compraventa de 21 de enero de 2019, otorgada en la Notaria Pública de Santiago de doña Valeria Ronchera Flores y anotada bajo el repertorio a su cargo con el N° 604-2019. Con posterioridad a la fecha de la adquisición y a la inscripción del dominio se pudo advertir, según consta del Certificado de Hipotecas y Gravámenes el Conservador de Bienes Raíces de Talca que acompañó, de la existencia de una inscripción paralela al título de dominio de mí representado, esto es, la inscripción de fojas 3010, número 2331 del Registro de Propiedad del Conservador del año 1994, correspondiendo está a una inscripción especial de herencia de la sucesión quedada al fallecimiento de don José Ignacio Astudillo Ayala. Que, revisada que fue esta inscripción corresponde a un predio de mayor extensión denominado Fundo “Los Guindos”, de una superficie de 15 cuabras más o menos y que su título anterior corresponde a una inscripción en favor del señor Astudillo Ayala del año 1955, quien, en vida, específicamente en el año 1956 la vendió a don Efraín Gaete Díaz, a doña Trinidad Augusto Augusto y a don Manuel Oyarzun Ayala, en proporción de $\frac{3}{5}$ para el primero de los individualizados y a razón de $\frac{1}{5}$ para cada uno de los dos restantes. Seguidamente de la subdivisión de esta comunidad nace el actual predio de propiedad de mi representado. Así las cosas, queda de manifiesto la existencia de dos títulos inscritos respecto de una misma propiedad y que afecta la totalidad de la propiedad de su representado, vulnerando el derecho que el Sr. Bravo tiene respecto de su bien inmueble. II. Historia de la propiedad sub lite. Tal como se anticipó y de la lectura de la inscripción de dominio inscrita a fojas 851 número 1196 del año 1955, consta que don José Ignacio Astudillo Ayala se adjudicó el terreno denominado “Los Guindos”, de más o menos quince cuabras de superficie, ubicada en Vilches, subdelegación de Perquín de la Comuna de San Clemente y sus deslindes son: NORTE: Camino público; SUR: Estero de Vilches; ORIENTE: Alto de Vilches, hoy Emilio Rojas y; PONIENTE: Moisés Ayala. Seguidamente, consta que por escritura pública de compraventa fecha 04 de octubre de 1955, otorgada en la ciudad de Talca, el referido propietario vendió a don Efraín Gaete Díaz, a doña Trinidad Augusto Augusto y a don Manuel Oyarzun Ayala, el inmueble antes citado, quienes compraron y adquirieron para sí y en la siguiente proporción: $\frac{3}{5}$ para el Sr. Gaete y $\frac{1}{5}$ para cada uno de los restantes. El dominio en favor de los compradores citados en el párrafo anterior se inscribió a fojas 769 vuelta, N° 1127 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año 1956 y al momento de practicarse esta inscripción, por un error del Conservador de ese entonces, no fue



cancelado el título que daba cuenta del dominio de anterior propietario, esto es, don José Ignacio Astudillo Ayala. Hace presente que en el título del año 1955 figura la anotación marginal de su transferencia por la inscripción número 1127 del año 1956 y la trasmisión de dominio por la número 2331 del año 94, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Talca, siendo la segunda nota del todo ilegal e improcedente de acuerdo a la historia de la propiedad raíz en estudio. A su vez, las tres personas antes señaladas que compraron el inmueble al señor Astudillo Ayala, en el ejercicio de su derecho de dominio, procedieron a liquidar la comunidad habida entre ellos sobre el predio citado, celebrándose la respectiva escritura de partición y adjudicación de sus respectivos lotes con fecha 25 de octubre de 1955. Fue así como y para el caso que nos convoca don Efraín Gaete Díaz se adjudicó la Higuera N° 2 de una superficie aproximada de nueve cuerdas más o menos y deslinda: NORTE: Higuera N° 1 separada por el Canal Astudillo; SUR: Estero de Vilches; ORIENTE: Sucesión de Emilio Rojas; y PONIENTE: Higuera N° 3. (hoy de dominio de su representada). El dominio inscrito a nombre de don Efraín Gaete Ayala rola a fojas 770 vuelta N° 1129 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año 1956. Que, don Efraín Gaete Díaz legó más tarde el inmueble aludido al Obispado de Talca, según consta del decreto que le concede la posesión efectiva de su herencia y testamento del mismo, todo conforme a la inscripción de dominio de fojas 47 vuelta N° 55 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 1969. Posteriormente, el Obispado de Talca, mediante escritura pública de compraventa de fecha 15 de septiembre de 1995, otorgada ante el Notario Público de Talca, don Ignacio Vidal Domínguez, vendió la Higuera N° 2 a don Hernán Calderón Salinas, inscribiéndose el dominio a su nombre a fojas 7375 N° 4452, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 1995; seguidamente, el referido bien raíz fue objeto de subasta pública, adquiriéndolo don DOMINGO SAID KATTAN a través de la escritura pública de fecha 5 de septiembre de 2003, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Cosme Fernando Gomila Gatica. El título de dominio a nombre de don DOMINGO SAID KATTAN se inscribió a fojas 5828 N° 1538, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año 2004. Tras el fallecimiento de don DOMINGO SAID KATTAN se concedió la posesión efectiva de su herencia a sus hijos matrimoniales: a) FELIX DOMINGO; b) ARTURO PATRICIO; c) JORGE ENRIQUE; d) MARIA INES MONICA y; e) GUILLERMO PABLO todos apellidos SAID YARUR y a doña INES YARUR KAZAKIA, en su calidad de cónyuge sobreviviente. La especial de herencia respecto del inmueble en cita fue inscrita a fojas



17304 N° 7667 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 2005. Más tarde, y a consecuencia, del fallecimiento de la cónyuge sobreviviente, doña INES YARUR KAZAKIA, se transmite los derechos de aquella a sus hijos, inscribiéndose la especial de herencia a fojas 17307 N° 7670 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, del año 2005. Por último, por escritura pública de compraventa de 21 de enero de 2019, otorgada ante el Notario Público de Santiago, doña Valeria Ronchera Flores, la antes señalada sucesión vendió el inmueble en cita a mi representado, procediéndose a la inscripción a su nombre a fojas 862, número 809 del Registro de Propiedad del año 2019 del Conservador de Bienes Raíces de Talca, la cual se encuentra vigente. En consecuencia, don JOSE IGNACIO ASTUDILLO AYALA fue propietario del Fundo Los Guindos cuya superficie primitiva fue de aproximadamente 15 cuadras las que con posterioridad a su adquisición transfirió a las tres personas a que nos hemos referido a lo largo del libelo, por lo que, el dominio que detenta su representado deriva de la adquisición que en el año 1956 hizo don Efraín Gaete Díaz de la Hijuela N° 2 que fue traspasada conforme a la historia relatada. En el caso concreto, la inscripción de los títulos paralelos es de exclusiva responsabilidad del Conservador de Bienes Raíces y se debió a un error suyo, el cual consistió en incorporar en la inscripción especial de herencia una propiedad que el señor Astudillo debidamente autorizado por su cónyuge transfirió en el año 1956. A mayor abundamiento, el Conservador omitió en su momento realizar la cancelación del título del año 1955, lo que permitió inscribir en el año 1994 la herencia del causante, antes individualizado. III. El derecho. Según lo previene el artículo 12 y siguientes del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces “El Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten”. Por su parte, el artículo 13 del mismo Reglamento dispone “El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles...”. Pues bien, y en caso de autos la inscripción especial de herencia del causante don JOSE IGNACIO ASTUDILLO AYALA del año 1994, se practicó casi 40 años después que este vendiera la propiedad Los Guindos, por lo que la inscripción a nombre de los herederos es totalmente inadmisibles y el Sr. Conservador debió declararlo así. No obstante, lo anterior, la cancelación del título de dominio se puede solicitar de conformidad al artículo 18, 19 y 20 del Reglamento al cual se han referido. Por último, el artículo 88 del cuerpo legal en estudio dispone “La rectificación de errores, omisiones o cualquiera otra modificación equivalente que el Conservador, de oficio o a petición de parte, tuviere que hacer conforme al título inscrito, será objeto de una subinscripción; y se verificará en el margen



de la derecha de la inscripción respectiva, al frente de la designación modificada” . En mérito de lo expuesto y dispuesto en los artículos 18 y siguientes, artículo 88 y siguientes todos del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces y demás normas legales que resulten aplicables al caso en concreto, solicita en la representación que inviste, se sirva tener por presentada solicitud de revisión de títulos paralelos inscritos y decretar la cancelación total de la inscripción de fojas 3010, número 2331 del Registro de Propiedad del Conservador del año 1994, frente a la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Talca, en consideración a que el causante don José Ignacio Astudillo Ayala, había transferido en vida la propiedad y, por tanto, la inscripción especial de herencia antes referida debe cancelarse. En consecuencia, se solicita al tribunal, se de curso a la solicitud, requiera informe al respectivo Conservador de Bienes Raíces de Talca y declare la cancelación total de la referida inscripción especial de herencia.

A fojas 6 a 7 vuelta rola Solicitud efectuada ante el Conservador de Bienes Raíces de Talca.

A fojas 8 rola comprobante 155787.

A fojas 8 vuelta rola resolución de fecha 4 de febrero de 2020 del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

A fojas 9 a 14 vuelta rola certificado de dominio vigente del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

A fojas 15 a a 16 rola certificado de dominio vigente del Conservador de Bienes Raíces de Talca.

A fojas 18 y 18 vuelta rola Mandato Judicial

A fojas 23 a 25 rola informe del señor Conservador de Bienes Raíces de Talca.

Se trajeron los autos para resolver.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que tal como ha quedado relacionado en la parte expositiva de este fallo, el interesado solicita- previa revisión de los títulos- decretar la cancelación total de la inscripción de fojas 3010, número 2331 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, en virtud de los antecedentes que señala.



SEGUNDO: Que son hechos establecidos en el presente acto judicial no contencioso los siguientes:

1.-) Que según consta de la inscripción especial de herencia de fojas 3010 N° 2331 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 1994, los herederos de don José Ignacio Astudillo Ayala que allí se consignan, son dueños en tal carácter del inmueble a que se refiere la inscripción antes aludida- actualmente vigente- menos en cuanto a las partes transferidas.

2.-) Que según consta de la inscripción de fojas 862 N° 809 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 2019 es dueño de la Hijuela N° 2 y cuyos deslindes allí se describen, de una extensión menor y que se encuentra emplazada en la propiedad del 1.-) que precede, desde que su dominio emana de Efraín Gaete Díaz, a quien- entre otros- le vendió la propiedad en el año 1956 el referido Astudillo Ayala.

TERCERO: Que el señor Conservador de Bienes Raíces de Talca, evacuando el informe de rigor en esta clase de procedimientos, es de parecer de que resulta atendible la petición del interesado, , señalando, entre otros argumentos que la inscripción de dominio, por sí sola no confiere la posesión material, ya que debe estar unida a la tenencia del inmueble con ánimo de señor y dueño; agrega que el mismo bien no puede ser poseído por dos o más personas distintas, lo cual es contrario a la naturaleza de la posesión que es singular y exclusiva y, finalmente, que quien teniendo la inscripción pero no el corpus y el ánimo, sólo tiene una inscripción de papel, que no puede estar amparada por el derecho de dominio.

CUARTO: Que, a priori, el asunto traído a conocimiento y decisión de este tribunal debe ser desestimado, desde que incide en un conflicto de relevancia- relativo a la inscripciones conservatoria de inmuebles- que supera con creces el ámbito de aplicación de los actos judiciales no contenciosos en los que, por definición, no existe conflicto entre partes, presupuesto fáctico que no se consulta en la especie, por manera que acoger la pretensión del interesado en los términos por él propuestos, importa violentar la garantía constitucional del debido proceso, por lo que dicha materia debe ser conocida a través de juicio de lato conocimiento.



QUINTO: Que, sin perjuicio de lo anterior, dentro de un plano netamente teórico más no jurisprudencial, el auxiliar de la administración de justicia que informa en autos, nos incorpora un concepto que carece de reconocimiento en el Código de Bello, cual es, el de la posesión material, pues de existir aquella, forzoso resulta concluir que a ella habría que oponer una posesión jurídica, entendiendo que la primera se satisface con el corpus y, la segunda, con el animus. Confirma lo anterior, esto es, que la posesión material carece de un concepto en nuestro derecho privado, la circunstancia de que el artículo 702 del cuerpo legal en referencia, distingue entre posesión regular e irregular y el artículo 709 entre posesión violenta y clandestina. De otro lado, en su informe al sostener “que un mismo bien raíz no puede ser poseído por dos o más personas distintas, ello es contrario a la naturaleza de la posesión, que es singular y exclusiva”, no se ajusta a la realidad tal afirmación, desde que ello importa desconocer la institución de la “coposesión”, cuyo sustrato jurídico lo encontramos en el artículo 718 del Código Civil.

Por las anteriores consideraciones, normas legales citadas y lo dispuesto en el artículo 18 y 19 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, se declara:

Que **NO HA LUGAR** a lo solicitado por **doña CLAUDIA CECILIA OPAZO MUÑOZ** a fojas 1, sin perjuicio de los derechos que pudiere ejercer ante el órgano y en el procedimiento que corresponda, si procediere y, sin perjuicio, además, de las facultades que le competen al señor Conservador de Bienes Raíces de acuerdo al artículo 88 del reglamento que disciplina su conducta ministerial.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

Rol N° 20-2020.-

DICTADA POR DON **ALVARO SAAVEDRA SEPULVEDA**. JUEZ LETRADO TITULAR. AUTORIZA DON **JUAN RODRÍGUEZ MOYA**. SECRETARIO SUBROGANTE.



En Talca a treinta de abril de dos mil veinte, notifique por el estado diario la resolución que antecede.-



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 05 de abril de 2020, 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>