

C.A. de Concepción

Concepción, lunes diecinueve de diciembre de dos mil veintidós.

VISTO:

Compareció Juan Pablo Valenzuela Oyarzo, abogado, domiciliado para estos efectos en Angol 436, Concepción, en representación de **Paz Lilian de Lourdes Novoa Cid**, jubilada, domiciliada en Los Morros de Coliumo, comuna de Tomé, **deduciendo recurso de protección en contra de Carolina Jeannette Fuentealba Madriaga, en su calidad de Conservadora de Bienes Raíces de la comuna de Tomé**, domiciliada en Sotomayor N° 1267, Tomé.

Señala que la acción constitucional es interpuesta dentro del término legal, por cuanto los actos ilegales y arbitrarios acaecieron desde el rechazo de la emisión de los certificados, el día lunes 17 de octubre del año en curso, y la negativa de la Conservadora de Bienes Raíces de Tomé, tiene relación con la emisión de certificados, no así con la inscripción, por lo cual aquí no se aplica el procedimiento indicado en el artículo 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Explica que la recurrente es dueña de varias propiedades en la comuna de Tomé y alrededores, en especial en el sector Coliumo, siendo una de las primeras habitantes de aquella localidad junto a sus hijos, y actualmente tiene más de setenta años de edad; que la recurrente es propietaria de varios inmuebles, entre ellos los siguientes que son objeto del acto ilegal y arbitrario de la recurrida en autos: Inmueble inscrito a fojas 77, bajo el número 55, del Registro de Propiedad del año 1981, de una superficie aproximada de 143.000 metros cuadrados; Inmueble inscrito a fojas 277, bajo el número 155, del Registro de Propiedad del año 1992, de una superficie aproximada de unos 95.000 metros cuadrados. Que dichas inscripciones se



encuentran en los registros a cargo de la conservadora recurrida.

Expresa que consta en anotaciones marginales de las inscripciones mencionadas, una serie de actos dispositivos, tales como cesiones de derechos y otros más, entre ellos cancelaciones de dichos actos y regularizaciones por bienes nacionales (que acompaña); que debido a la cabida de sus propiedades y a desactualizaciones informáticas por el departamento de avalúo del Servicio de Impuesto Internos, se requiere regularizar la situación de las propiedades indicadas previamente, toda vez que en los registros del SII aquellas no figuran a nombre de su representada, afectándole gravemente su derecho de propiedad, situación que es posible subsanar de una manera eficaz y eficiente administrativamente en las dependencias propias del SII (departamento de evaluaciones), con la respectiva copia de la inscripción y certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se encuentren inscritos, en este caso en el conservador de Tomé.

Que se ha solicitado en reiteradas oportunidades, tanto presencialmente como por correo electrónico oficial de la Conservadora de Bienes Raíces de Tomé, copia de las inscripciones de propiedad ya señaladas y los respectivos certificados de dominio vigente, situación que ha sido rechazada por la recurrida y por sus funcionarios, expresando que ella como Conservadora “no emite certificados de dominio vigente, cuando se han realizado cesiones de derecho” y que “solo puede entregar copia de las inscripciones”, así lo han expresado sus funcionarios en las dependencias del Conservador cuando se ha solicitado presencialmente o vía telefónica, siendo una política de la recurrida negarse a la emisión de tales certificados, en especial el de dominio vigente, lo que es arbitrario e ilegal, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces en su artículo 50.-

Que la actitud de negarse a emitir tal certificado por la recurrida, es una política irrestricta que realiza a menudo en su oficio, faltando gravemente a lo dispuesto en el propio reglamento que la rige



en su actuar, sino que también faltando y vulnerando gravemente los derechos de las personas, en este caso el de la recurrente, una persona de avanzada edad. Que se han intentado comunicar en varias oportunidades con la recurrida y con fecha 14 de octubre pasado, se envió un correo electrónico a la casilla oficial del Conservador de Bienes Raíces de Tomé, solicitando copia de las inscripciones y certificados de dominio vigentes de las propiedades mencionadas; que el 17 de octubre, la procuradora Camila Pérez Gallardo, se presentó personalmente en dependencias del Conservador, solicitando nuevamente y presencialmente las copias de las inscripciones y certificados de dominio vigente, petición que fue rechazada, expresando que es política del Conservador negarse a emitir tal certificado de dominio vigente sobre dichas propiedades inscritas en sus registros, lo que fue reprochado por dicha procuradora por ser contraria a derecho y a lo dispuesto en el propio Reglamento que rige a los Conservadores de Bienes Raíces, solicitando expresamente que tal negativa sea suscrita por la Conservadora, o por quien la reemplace, pero se le negó rotundamente tal certificación por escrito.

Expone que los derechos vulnerados son los establecidos en el artículo 19 N°1; N° 2 y 24 de la Constitución.

Por lo expuesto, solicita se acoja el recurso y se ordene a la recurrida emitir los certificados de dominio vigente de las propiedades indicadas, sin perjuicio que se adopten todas las otras medidas necesarias tendientes a restablecer el imperio del derecho, con costas.

Informó la recurrida Carolina Jeannette Fuentealba Madriaga, Conservadora titular de Bienes Raíces de Tomé quien expone que en este caso no se ha violentado ninguna garantía constitucional, porque ante el requerimiento de un certificado de dominio vigente, se otorgaron copias de las referidas inscripciones con vigencia y se le indicaron al recurrente las razones que hacían justificable la negativa de otorgar el certificado de dominio vigente transitoriamente. Que la garantía constitucional protegida en el caso, es



el derecho de los ciudadanos a presentar solicitudes o formular peticiones a la autoridad o sus agentes; que tal garantía no ha sido violada por ella, toda vez que si bien no se le otorgó el certificado de dominio vigente solicitado, si se le respondió oportunamente por escrito, dando razones y fundamentos que entorpecen otorgar el certificado de forma inmediata.

Que en su calidad de Conservadora de Bienes Raíces, el hecho de no otorgar un certificado de dominio vigente para ser presentado al Departamento de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos, no vulnera los derechos alegados, pues del estudio de las inscripciones que se detallarán y de las cuales se otorgaron copias con vigencia, hoy la recurrente no es propietaria absoluta del inmueble, del cuerpo cierto de las inscripciones aludidas, pues solo detenta la calidad de comunera junto a los demás cesionarios, por la venta de porcentajes de derechos y subdivisiones que ella misma efectuó, por ende, no se puede determinar la superficie, ni realidad física de las propiedades que ella detenta en la actualidad, debido a la fragmentación de su dominio por actos propios de la recurrente realizados voluntariamente.

Que en relación con el certificado de dominio vigente solicitado, respecto a las inscripciones aludidas por el recurrente, señala lo siguiente: a Fojas 77 N° 55 del Registro de Propiedad del año 1982 y no del año 1981 como indica el recurrente; el inmueble adjudicado en el año 1982 a doña Paz Lilian de Lourdes Novoa Cid, denominado hijuela N° 1, compuesta por un retazo de una superficie 143.410 metros cuadrados ubicado en Coliumo, Rol 410-35, conforme a las anotaciones marginales que constan en la citada inscripción, la que fue estudiada por el recurrente, hoy no existe como un cuerpo cierto, por la fragmentación del derecho en indistintos titulares, que figuran al margen del mismo: i. Cancelaciones por resolución del Ministerio de Bienes Nacionales, desde el año 1990, 1993, 1994, 1995, 1996, 1998, 2011, 2013 y 2015, entre otras. Estas cancelaciones se producen por ventas de derechos realizadas por la propia recurrente y producto del



saneamiento de la propiedad de estos cesionarios, cada nueva inscripción generada por Resolución administrativa de Bienes Nacionales cuenta con un plano debidamente autorizado y que afecta a la inscripción matriz, y a la realidad física del inmueble. ii. Por las cesiones de derechos realizadas por la recurrente, desde el año 1999, 2000, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006, 2009, 2010, 2013, 2014 y 2015, entre otras; y iii. Por actos dispositivos efectuados por la recurrente en el año 2000 y 2001 se procedió a la subdivisión del inmueble. Que, a fojas 277 bajo el N° 155 del Registro de Propiedad del año 1992: El inmueble adquirido por compraventa a favor de doña Paz Lilian de Lourdes Novoa Cid, ubicada en el sector Los Morros de Coliumo, superficie aproximada 95.607 metros cuadrados, Rol 410-35, conforme a las anotaciones marginales de la inscripción, tampoco existe como un cuerpo cierto, por la fragmentación del derecho en indistintos titulares, atendido a cesiones de derechos realizadas por la recurrente, desde el año 2008, 2012, 2013, 2014 y 2015.

Manifiesta que, debido a lo expuesto, no se podría otorgar un certificado que acredite el dominio vigente de la recurrente sobre una superficie determinada del inmueble, debido a las cancelaciones por saneamiento de títulos del DL. 2695, no existe el inmueble como una unicidad y teniendo presente las cesiones de derechos conocidas por el recurrente, la titularidad se encuentra compartida por varios sujetos, en razón de un porcentaje matemático que favorece a los indistintos dueños, lo que no permite determinar la cabida y realidad física del inmueble a efectos de dar fe de lo solicitado en un certificado de dominio vigente.

Dice que en atención a que el recurrente afirma que el rol de avalúo no figura a nombre de su representada, no significa que no tenga acciones y derechos en calidad de comunera sobre el inmueble y por ello se le otorgó una copia con vigencia de derechos. Además, la actualización informática producto del Formulario 2890, que debe ser emitido cada vez que se realiza una transferencia de dominio o cesión,



efectuado voluntariamente por la recurrente, no es de responsabilidad de ella. Hace presente que las propiedades inscritas en el año 1982 y 1992, materia del recurso, tienen asignado el mismo rol de avalúo número 410-35, desde su adquisición, sin haberse efectuado gestión es para regularizar esta situación sino hasta el año 2022. Que, la recurrente, junto a los demás comuneros, puede proceder a la liquidación de la indivisión que ella misma ha provocado, para determinar la realidad física y cabida de los inmuebles de los que dice ser propietaria y así actualizar la información registral y de roles ante el Servicio de Impuestos Internos, dándose previo cumplimiento a la Ley General de Urbanismo y Construcción y a sus modificaciones legales.

Que en relación con la ampliación del recurso respecto de la negativa a otorgar certificado de dominio vigente de la propiedad de la recurrente inscrita a fojas 91 vuelta, bajo el número 117 del Registro de Propiedad del año 1986, indica que los datos señalados no existen y no concuerdan en fojas, número y año, por lo tanto, mal podría haberse negado a otorgar un certificado de una propiedad que no existe en sus registros, por tanto no puede informar sobre ello.

Finalmente, refiere que, diariamente, los Conservadores de Bienes Raíces del país conocen y califican los títulos que en número importante se les presenta para la práctica de las actuaciones registrales que de ellos se derivan; que si se estimara que tal conducta implicase una vulneración de derechos fundamentales, fácil sería imaginar la proliferación multitudinaria de recursos de protección dirigidos en contra de tales funcionarios, lo que no ocurre, porque se entiende que tal proceder se enmarca dentro de la actividad propia de sus funciones. Que si los usuarios no comparten dichas exigencias o requerimientos previos a la práctica de las actuaciones, la ley les ha señalado la manera de resolver semejantes desacuerdos o controversias, simplemente recurriendo al juez de primera instancia, quien en vista de la solicitud correspondiente y de los motivos expuestos por el



conservador, resuelve por escrito y sin más trámite lo que corresponde (artículo 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces). Que, atendido lo anterior, no se ha incurrido en la vulneración del derecho constitucional contenido en los numerales 1, 2 y 24 del artículo 19 de la Constitución los que han sido generados por actos propios de la recurrente.

Por lo expuesto, solicita rechazar el recurso de protección interpuesto en su contra.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurso de protección de garantías constitucionales establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye jurídicamente una acción constitucional de urgencia, de naturaleza autónoma, destinada a amparar el legítimo ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esa misma disposición se enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida, amague o perturbe ese ejercicio.

Por consiguiente, resulta requisito indispensable para la acción de protección la existencia de un acto u omisión ilegal –esto es, contrario a la ley– o arbitrario –es decir, producto del mero capricho de quien incurre en él– y que provoque algunas de las situaciones o efectos que se han indicado, afectando a una o más de las garantías constitucionales protegidas, consideración que resulta básica para el análisis y la decisión del recurso que se ha interpuesto.

SEGUNDO: Que, ahora bien, de lo expuesto en el recurso y en el informe, como igualmente de los antecedentes allegados a los autos, puede, razonablemente, darse por establecido que la recurrente reclama ante la negativa de la Conservadora de Bienes Raíces de Tomé –la recurrida– de otorgarle un certificado de dominio vigente en relación a unos inmuebles (que individualiza) y que dice están



actualmente inscritos a su nombre en el Registro de Propiedad a cargo de dicha funcionaria y que se lleva en el conservatorio aludido.

A su vez, la recurrida sostiene que hay un error de individualización en dos de las tres inscripciones registrales respecto de las cuales se reclama en el recurso y, por otro lado, que los inmuebles de que se trata no existen como una unicidad, dado que se ha fragmentado el dominio debido a diversos actos jurídicos (cesiones de derechos y cancelaciones derivadas del saneamiento por parte de los cesionarios) relativos a los predios, por lo que la recurrente debería proceder, en conjunto con los demás comuneros, a liquidar la indivisión, determinándose así la realidad física y cabida de los inmuebles de los que dice ser propietaria, y luego actualizar la información registral ante el Servicio de Impuestos Internos. Además, aduce que el recurso de protección no es la vía para los efectos postulados en el recurso, ya que, en su concepto, el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces (sic) –debe decir Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces- contempla el procedimiento a que debe ajustarse quien se vea afectado con la negativa, y cita al efecto al artículo 18 del referido reglamento.

TERCERO: Que, en relación a lo señalado, lo primero que cabe advertir es que la solicitud formulada ante la funcionaria recurrida debe lógicamente entenderse circunscrita a aquellas inscripciones registrales cuya titularidad, de algún modo, sea de la recurrente Novoa Cid, razón por la cual el error que se haya cometido en cuanto a la singularización de dos de las tres inscripciones mencionadas por la actora, es una cuestión que cede ante el problema de fondo planteado, comoquiera que de lo que aquí medularmente se trata es si la conservadora está o no facultada para negarse a otorgar un certificado de dominio vigente al titular de una inscripción –en este particular caso en base a las justificaciones contenidas en el informe de la recurrida-, y solamente determinado lo anterior, en el evento de obtener la recurrente, obviamente que los certificados que se le expidan por la



funcionaria recurrida deberán ajustarse a aquellas inscripciones que realmente se encuentren extendidas a su nombre y no a otros inmuebles cuyos titulares sean otras personas.

CUARTO: Que, ahora, y en lo que concierne a lo afirmado por la recurrida en cuanto a que la vía para lo pretendido por la actora sería la reclamación judicial contenida en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, sólo cabe mencionar que el reclamo regulado en el artículo 18 de este cuerpo normativo, dice exclusivamente relación con alguno de los eventos previstos en sus artículos 13 a 15 (negativa a practicar alguna inscripción o anotación), empero no se extiende a la negativa a otorgar algún certificado, como es el caso de lo que en su momento le fuera impetrado por la recurrente a la funcionaria recurrida.

QUINTO: Que el mencionado procedimiento tampoco podría ser aplicado por analogía en la situación planteada por la actora ni tampoco acudirse a un procedimiento no contencioso de carácter general, puesto que en materia de actos voluntarios no rige en nuestra legislación el principio de inexcusabilidad, dado que tanto el artículo 2° del Código Orgánico de Tribunales como el artículo 817 del Código de Procedimiento Civil, son meridianamente claros al normar que la intervención del órgano jurisdiccional en los actos no contenciosos sólo es procedente en los casos expresamente determinados por la ley.

Y resulta que no existe una norma que de intervención el juez – mediante la vía de un procedimiento voluntario o gracioso- para conocer y resolver un reclamo por la negativa a otorgar un mero certificado.

La vía, entonces, y a diferencia de lo sostenido por la recurrida, sería llevar la problemática presentada por la recurrente Novoa Cid a un procedimiento contencioso de cognición.

SEXTO: Que, sin embargo, en la especie nos hallamos de frente a un derecho indubitado de la recurrente –ser titular de una inscripción dominical- que ampara su derecho de propiedad sobre los



inmuebles correspondientes, y, por ende, la vía constitucional conservativa resulta ser la pertinente.

Y lo recién expuesto se corrobora, porque la funcionaria recurrida incurrió efectivamente en un acto ilegal, toda vez que el artículo 50 del Reglamento, ya citado, dispone que se encuentra obligada a dar cuantas copias o certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no consta de sus Registros.

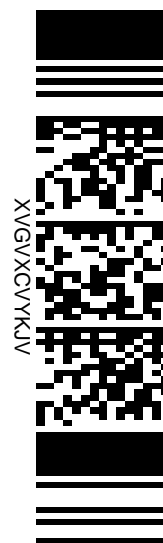
La norma, entonces, no hace las distinciones que pretende la recurrida, y bastaba que en el o los respectivos certificados dejara debida constancia de todas y cada de las subinscripciones y anotaciones marginales asociadas con la o las inscripciones respectivas y registradas a nombre de la actora Novoa Cid.

SÉPTIMO: Que la ilegalidad en que incurrió la recurrida, de este modo, vulnera la garantía de igualdad ante la ley, que protege el numeral 2° del artículo 19 de nuestra Carta Fundamental, porque la diferencia y discrimina respecto de otras personas que, en iguales condiciones, tuvieron razonablemente acceso al certificado que fuera solicitado, y además, infracciona su derecho de propiedad, que protege el ordinal 24° del mismo precepto, dado que el no otorgamiento del certificado o certificados, produce evidentemente un impacto (lógicamente negativo) en la integralidad del patrimonio de la actora.

OCTAVO: Que, así las cosas, el recurso habrá de prosperar del modo que se dirá y sin mayores dilaciones.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema sobre la materia, se resuelve:

Que **SE ACOGE**, sin costas, el mencionado recurso de protección deducido en estos autos a nombre de Paz Lilian de Lourdes Novoa Cid en contra de Carolina Jeannette Fuentealba Madriaga -Conservadora de Bienes Raíces de Tomé-, en cuanto se ordena que



esta funcionaria procederá a la brevedad, y previo pago de los derechos regulados en el arancel respectivo, a otorgar el o los certificados de dominio vigente relativos a los inmuebles cuya inscripción dominical se encuentre registrada a nombre de la aludida recurrente y que le sean solicitados por ésta, dejando debida y pormenorizada constancia en dichos certificados de todas la subinscripciones y anotaciones marginales que fueren del caso.

Dese cumplimiento, en su oportunidad, con lo previsto en el numeral 14 del referido Auto Acordado.

Regístrese, notifíquese y archívese oportunamente.

Redacción del ministro titular César Gerardo Panés Ramírez, quien no firma, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y al acuerdo, por encontrarse haciendo uso de feriado legal.

Asimismo, no firma la ministra suplente Jimena Troncoso Sáez, igualmente pese a haber concurrido a la vista y al acuerdo, pero ello en razón de haber cesado en su suplencia y retornado a su tribunal de origen.

Rol N° 77.227-2022 – Protección.-



Pronunciada por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción, integrada por los ministros señor César Panés R., suplente señora Jimena Troncoso S. y el abogado integrante señor Marcelo Matus Fuentes. Concepción, diecinueve de diciembre de dos mil veintidós.

En Concepcion, a diecinueve de diciembre de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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 11 de Septiembre de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.