

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : V-60-2020
CARATULADO : MIRANDA/

Santiago, dieciocho de mayo de dos mil veinte.

VISTOS:

Con fecha 16 de marzo del 2020, folio 1, comparece don **Carlos Alberto Miranda Cuadra**, factor de comercio, domiciliado para estos efectos en calle Agustinas N° 853, oficina 339, de la comuna de Santiago; quien viene en interponer reclamación sobre negativa para la práctica de inscripciones del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, en este caso, de cancelación de hipoteca, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; por los siguientes fundamentos.

Expone que mediante escritura de compraventa de fecha 25 de mayo de 1944, para garantizar la obligación respectiva, esto es, una compraventa de un automóvil, se constituyó hipoteca sobre el inmueble actualmente habitado por el solicitante, la cual se inscribió a fojas 4612 N° 6335 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1944, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Agrega que con posterioridad, don Aníbal Casimiro Miranda Núñez, padre del solicitante, compró la referida propiedad, la cual fue transmitida a sus hijos al fallecer este, no habiéndose alzado la respectiva hipoteca pues el acreedor original, don Nicolás Marinkovic Bonacic se encuentra fallecido, desconociéndose antecedentes de sus herederos, en especial, considerando que actuó como extranjero de un país que ya no exististe, esto es, Yugoslavia.

Por último, señala que habiendo solicitado la cancelación de la hipoteca ante el Conservador de Bienes Raíces, éste se habría negado indicando que se requería una escritura pública o una resolución judicial para ello. De este modo, indica que atendido al tiempo transcurrido, considerando que la hipoteca se encuentra prescrita, no existe causa legal para mantener vigente la hipoteca inscrita, razones por las que, previo informe al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, solicita se le ordene proceder al alzamiento y cancelación de la hipoteca antes indicada.

Con fecha 27 de abril del 2020, folio 11, se ingresó a la carpeta digital el informe emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en el cual indica que la referida hipoteca se constituyó sobre el sitio 14, de la manzana “V”, de la Población Buzeta, de ese departamento; agregando que al margen de dicha inscripción aparece una constancia que señala que don Carlos Miranda Cuadra consignó el pago de



«RIT»

Foja: 1

la deuda del saldo de precio a que se refiere la inscripción del centro, Formulario 89. Por último, expone que se abstuvo de proceder a la cancelación de la hipoteca, en atención a no haberse acompañado a la solicitud respectiva, el instrumento idóneo para cancelarla, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2434 N° 3 del Código Civil y artículo 91 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Con fecha 08 de mayo del 2020, folio 18, se dictó autos para fallo.

CONSIDERANDO:

Primero: Que de acuerdo a lo señalado en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el Conservador podrá negarse a inscribir un título, si presentado éste, su inscripción en algún sentido es legalmente inadmisibile. Por su parte, de conformidad a los artículos 91 y 92, las cancelaciones serán objeto de subinscripciones, las cuales no podrán efectuarse de oficio por el respectivo Conservador de Bienes Raíces. En este mismo orden de ideas, y conforme lo dispuesto en el artículo 18 del mismo cuerpo normativo, la parte perjudicada con la negativa podrá ocurrir ante el juez de primera instancia, quien en vista de la solicitud y con los motivos expuestos por el Conservador, resolverá lo que corresponda.

Segundo: Que a fin de acreditar sus alegaciones, el solicitante acompañó la siguiente prueba documental:

- a) Copia de caratula N° 16119400 de fecha 03de marzo del 2020.
- b) Minuta dirigida al Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- c) Certificado de dominio vigente y de hipotecas y gravámenes de la propiedad sublite.
- d) Certificado de inscripción de la hipoteca objeto de la Litis.
- e) Copia de inscripción de dominio a fojas 1103 N° 2375 del Registro de Propiedad del año 1940, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- f) Copia de inscripción de dominio a fojas 963 N° 1100 del Registro de Propiedad del año 1974, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- g) Copia de inscripción de dominio a fojas 81237 N° 122799 del Registro de Propiedad del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.
- h) Oficio emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, en causa rol C-23435-2019, seguida ante el 4° Juzgado Civil de Santiago.

Tercero: Que de los antecedentes aportados se desprende que el inmueble inscrito a fojas 81237 N° 122799 del Registro de Propiedades del año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, ubicado en calle San Andrés N° 4133, de la



«RIT»

Foja: 1

comuna de Cerrillos, se encuentra gravado con una hipoteca inscrita en favor de don Nicolas Marincovic, a fojas 4612 N° 6335 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1944, por la suma de \$8.000.- que le adeuda don Roberto Hernández y además, que según lo expresado por el Sr. Conservador, a la fecha dicha deuda se encontraría pagada.

Cuarto: Que sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 817 del Código de Procedimiento Civil, los actos judiciales no contenciosos son aquéllos que según la ley requieren la intervención del juez y en que no se promueve contienda alguna entre partes, siendo ambos requisitos copulativos.

Quinto: Que de la documental acompañada, de los hechos y de las circunstancias aportadas por el solicitante se desprende inequívocamente que existen intereses de un tercero que no ha sido emplazado y que corresponde a la persona en cuyo favor se constituyó la hipoteca materia de esta gestión.

Sexto: Que de este modo, es necesario considerar que el artículo 2434 del Código Civil señala que la hipoteca se extingue junto con la obligación principal, como también por la resolución del derecho del que la constituyó, por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales, por la llegada del día hasta el cual fue constituida o por la cancelación que el acreedor otorgare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva.

Sin embargo, el solicitante al fundamentar sus alegaciones en que atendido al tiempo transcurrido, a la fecha no puede existir obligación jurídica vigente por encontrarse prescrita, desconoce que por un lado las obligaciones accesorias, como es el caso de las hipotecas, prescriben junto con la obligación a la que acceden, y que por otro, la prescripción no opera de pleno derecho, sino que necesariamente debe ser alegada por el interesado y ser declarada, según se desprende en los artículos 2516 y 2493 del Código Civil.

Séptimo: De lo anterior se colige, a juicio de este Sentenciador, que la negativa del Señor Conservador de Bienes Raíces de Santiago se encuentra conforme a derecho, toda vez que la materia de qué trata la presente solicitud es susceptible de controversia y puede promover una instancia de carácter contencioso al afectar derechos que corresponderían a terceras personas, debiendo necesariamente, al tenor de las circunstancias indicadas, iniciarse un juicio declarativo a fin de declarar la prescripción de los respectivos derechos del o de los demandantes y, a consecuencia de ello, requerir el alzamiento de la hipoteca inscrita.

Así, excediendo la presente solicitud el marco formal de los actos judiciales no contenciosos, se procederá al rechazo de la misma como se dirá en lo resolutivo, sin



«RIT»

Foja: 1

perjuicio de otros derechos que le asistan al solicitante, por la vía pertinente y ante quien corresponda. En este sentido, se hace presente al compareciente, que de un tiempo a esta parte, tratándose de obligaciones de antigua data y de difícil determinación de sus acreedores, se ha estado solicitando a la respectiva Corte de Apelaciones que a través de una causa administrativa se genere un nuevo rol de ingreso a fin de solucionar las peticiones de los usuarios, como es el alzamiento de gravámenes, cuyas obligaciones a las que acceden se encuentren eventualmente prescritas. De este modo, en una sola causa es posible solicitar la prescripción de los derechos del o de todos los acreedores y, consecuentemente, alzar los embargos y/o hipotecas respectivos conforme a la ley, sin vulnerar los posibles derechos de terceras personas.

Por estas consideraciones, documentos acompañados, informe del Sr. Conservador de Bienes Raíces de Santiago y lo dispuesto en los artículos 13, 18, 88 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; artículo 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y artículos 1464 y 1698, 2516, 2434 y 2493 del Código Civil; se declara:

I.- **QUE SE RECHAZA** la solicitud efectuada a lo principal de la presentación de fecha 16 de marzo del 2020, declarando expresamente que la actuación del Conservador de Bienes Raíces de Santiago ha sido ajustada a las leyes y reglamentos vigentes.

Anótese, regístrese y archívese en su oportunidad.

Rol V-60-2020

Dictada por don **Claudio Alvarado Aguirre**, Juez Suplente del Tercer Juzgado Civil de Santiago.

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 mayo de dos mil veinte.**

