FOJA: 25 .- Veinticinco.-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado De Letras De Talagante
CAUSA ROL : V-65-2021
CARATULADO : CONDOMINIO LAS PALMAS III DEL OLIVETO/

Talagante, diecinueve de Abril de dos mil veintidós

VISTOS:

Con fecha 23 de agosto de 2021, en folio 1, comparece don Matías Allan Robertson Cortés, abogado, domiciliado en 7 Norte 645, oficina 406, Edificio Centro Libertad, comuna de Viña del Mar, en representación de la comunidad Condominio "Las Palmas III", representada por su Administrador don Julio Aravena Valdebenito, ingeniero, ambos domiciliados en Lonquén Sur 4.387, Las Palmas III, Parcela Nº 4, comuna de Talagante; quien, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, interpone reclamo en contra del señor Conservador de Bienes Raíces de Talagante, don Ramón Peña Jensen, domiciliado en calle Francisco Chacón 860, comuna de Talagante.

Con fecha 7 de septiembre de 2021, en folio 5, se dio curso a la gestión.

Con fecha 22 de septiembre de 2021, en folio 7, se requirió informe al Sr. Conservador de Bienes Raíces de Talagante.

Con fecha 22 de diciembre de 2021, en folio 19, el Conservador reclamado evacuó el informe respectivo.

Con fecha 15 de febrero de 2022, en folio 22, se trajeron los autos para fallo.

Con fecha 8 de abril de 2022, en folio 23, se decretó como medida para mejor resolver la del N° 1 del artículo 159 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 13 de abril de 2022, en folio 25, se tuvo por cumplida la medida, quedando la causa en estado de fallo.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que don Matías Robertson Cortés, en representación de la comunidad Condominio "Las Palmas III", ha interpuesto reclamo en contra del señor Conservador de Bienes Raíces de Talagante, don Ramón Peña Jensen.

Explica que el desarrollador inmobiliario Inversiones Vista Alegre Limitada creó un proyecto inmobiliario residencial en un paño de terreno de su propiedad. En la actualidad, dicho proyecto está conformado por tres condominios: Las Palmas del Oliveto, Las Palmas II y Las Palmas III. Cada condominio tiene bienes y espacios comunes propios, administrados por órganos distintos y soberanos. Con todo, al encontrarse ubicados en el mismo paño, todos los condominios comparten los accesos a

HGXXYZTEXS

dicho terreno, fenómeno que en la jerga inmobiliaria se conoce como "encapsulamiento".

Continúa señalando que el condominio Las Palmas III tiene su origen en la fusión y posterior subdivisión de diversos predios de propiedad de Inversiones Vista Alegre Limitada. Como consecuencia de esas operaciones, resultaron 73 sitios, numerados desde el uno al setenta y siete - sin que existan las parcelas número 36, 44, 48 y 49 -, según consta en el plano de subdivisión archivado bajo el número 1546 del Registro de Documentos del C.B.R. de Talagante del año 2010.

Refiere que con la finalidad de regular la convivencia entre los futuros adquirentes, Vista Alegre dictó el Reglamento de Copropietarios mediante escritura pública de fecha 24 de abril del año 2014, repertorio Nº 6387-2014 de la Primera Notaría de Santiago, la que fue inscrita a fojas 531, Nº 265 del Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Talagante, correspondiente al año 2014.

Sostiene que, hasta la fecha, el Reglamento ha sido objeto de siete modificaciones realizadas por medio de escrituras públicas en las que solo comparecieron el desarrollar inmobiliario y el titular de la unidad beneficiada con su desafectación, incluso una vez enajenadas las primeras unidades del condominio. Estas son:

1. Por escritura pública de fecha 22 de abril del 2015 ante el Notario Hernán Cuadra, se desafectaron del reglamento interno 16 unidades: 30, 31, 32, 33, 34,35, 52, 53, 54, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 y 77.

2. Por escritura pública de fecha 16 de junio del 2017, otorgada ante la Notario público titular de Talagante, doña María Le-bert, se deja sin efecto la primera modificación, es decir, queda sin efecto la desafectación de las 16 unidades referidas, volviendo a formar parte del proyecto.

3. Por escritura pública de fecha 26 de septiembre del 2017, otorgada ante la Notario público titular de Talagante, doña María Le-bert, se desafecta únicamente la unidad Nº 53.

4. Por escritura pública de fecha 18 de octubre del 2017, otorgada ante la Notario público titular de Talagante, doña María Le-bert, se desafecta del reglamento la unidad Nº 54.

5. Por escritura pública de fecha 13 de julio del 2020, mediante escritura pública otorgada ante Notario público titular de Talagante, doña María Le-bert, se desafectan del reglamento seis unidades: 38, 39, 40, 41, 42 y 43.

6. Por escritura pública de fecha 15 de octubre del 2020, mediante escritura pública otorgada ante Notario público titular de Talagante, doña María Le-bert, desafectan del reglamento a la unidad Nº 37.

7. Por escritura pública de fecha 10 de noviembre del 2020, otorgada ante la Notario Pública doña Paulina Miranda, Suplente de la titular, doña María Le-bert, se desafectan tres unidades más: 45, 46 y 57.

HGXXYZTEXS

Indica que el Conservador de Bienes Raíces de Talagante tomó nota de todas estas modificaciones al margen de la inscripción del Reglamento de Copropiedad. Así, con fecha 15 de julio del año 2020, se tomó nota de las desafectaciones de las parcelas Nº 38, Nº 39, Nº 40, Nº 41, Nº 42 y Nº 43. Posteriormente, con fecha 19 de octubre del año 2020, se tomó nota de la desafectación de la unidad Nº 37. Finalmente, con fecha 11 de noviembre del año 2020, se tomó nota de la desafectación de los inmuebles signados como Nº 45, Nº 46 y Nº 47.

A su juicio, las mentadas anotaciones marginales son ineficaces y deben ser canceladas, pues las desafectaciones de que dan cuenta se realizaron infringiendo el Reglamento de Copropiedad.

En este sentido, señala que para determinar la validez de las modificaciones al Reglamento de Copropiedad, se debe distinguir dos momentos. En una primera etapa, en que aún no se ha enajenado ningún inmueble del proyecto, el desarrollador sigue siendo el único dueño de la totalidad de las unidades, por lo que puede modificar el Reglamento mediante un acto unilateral de voluntad. En cambio, cuando ya ha enajenado una o varias unidades del proyecto, las modificaciones deben someterse al procedimiento previsto en el Reglamento pues, existiendo comunidad, se cumple el presupuesto fáctico para su aplicación.

En la especie ello implica que las desafectaciones materia de la solicitud, al constituir una modificación reglamentaria posterior a la enajenación de la primera unidad, solo podían efectuarse mediante el procedimiento contenido en el artículo 37 del Reglamento, vale decir, por acuerdo adoptado en asamblea de copropietarios, con el quórum y demás solemnidades allí previstas.

Afirma que, considerando que el Reglamento tiene una doble faz, la de contrato y gravamen real sobre la propiedad inmobiliaria, las desafectaciones materia de la solicitud representan a la vez una transgresión a la ley del contrato y una afectación de los derechos de la comunidad, en su calidad de acreedores de tal gravamen, por lo que no se debió tomar nota de ellas al margen de la inscripción de fojas 531, Nº 265 del registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2014.

Aduce que, por esta razón, al tomar conocimiento de las modificaciones, el Condominio elaboró una minuta con objeto de solicitar la cancelación de las tres anotaciones marginales cuestionadas, la que fue extendida por escritura pública de fecha 13 de julio del año 2021, repertorio Nº 1364-2021 de la 31º Notaría de Santiago, e ingresada al Conservador de Bienes Raíces de Talagante el día 17 de junio de 2021.

Sin embargo, el 18 de agosto del mismo año, el Sr. Conservador rehusó la solicitud, negando la inscripción de la minuta, señalando textualmente *"Ingresado a este conservador, y no efectuado lo solicitado "dejar sin efecto anotaciones de desafectación", por haberlas solicitado su propietario. TGTE".*

Argumenta que a la luz de lo expuesto, dicha negativa desatiende la legislación inmobiliaria vigente y los principios generales de la contratación, a la vez que resulta

HGXXYZTEXS

impresentable, pues, siguiendo la línea de argumentación del Conservador reclamado, bastaría con el otorgamiento unilateral de una escritura de cancelación de un usufructo o de alzamiento de hipoteca por el propietario del inmueble gravado, para que éste quede libre de gravámenes, por el sólo hecho de ser titular del dominio.

Por las razones señaladas, solicita que se acoja la solicitud y se ordene sin más trámite la cancelación de las anotaciones de las que se tomó notal al margen de la inscripción del Reglamento de Copropiedad que rola inscrito a fojas 531, Nº 265 del Registro de Hipotecas y Gravámenes a cargo del C.B.R. de Talagante del año 2014, a saber:

a) Anotación al margen de fecha 15 de julio del año 2020, por la cual tiene por desafectadas al reglamento de propiedad las unidades Nº 38, Nº 39, Nº 40, Nº 41, Nº 42 y Nº 43.

b) Anotación al margen de fecha 19 de octubre del año 2020, por la cual tiene por desafectada al reglamento de propiedad la unidad Nº 37.

A c) Anotación al margen de fecha 11 de noviembre del año 2020, por la cual tiene por desafectadas al Reglamento de Propiedad las unidades Nº 45, Nº 46 y Nº 47.

SEGUNDO: Que para sustentar su pretensión, el solicitante acompañó los siguientes documentos:

1. Copia autorizada de escritura pública de fecha 2 de diciembre del 2019, repertorio Nº 36.107-2019, de la 41º notaría de Santiago (folio 1).

2. Copia del acta de sesión extraordinaria del Comité de Administración del Condominio Palmas III, de fecha 30 de junio del 2019 (folio 1).

3. Observación y negativa del Conservador de Bines Raíces de Talagante, de fecha 18 agosto del 2019 (folio 1).

4. Copia autorizada de escritura pública de desafectación, de fecha 13 de julio del 2020, repertorio N° 1264-2020 de la Notaría de Talagante (folio 1).

5. Copia autorizada de la inscripción del Reglamento de Copropiedad, que rola a fojas 531 Nº 265 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2014 del Conservador de Bines Raíces de Talagante (folio 1).

6. Copia autorizada de la escritura pública de fecha 13 de julio del año 2021, repertorio Nº 1346-2021 de la 31° Notaria de Santiago (folio 24).

TERCERO: Que requerido informe, el reclamado señala que por escrituras de 26 de septiembre de 2017, 18 de octubre de 2017, 13 de Julio de 2020, 15 de octubre de 2010 y 10 de noviembre de 2020, don Miguel Ángel Oliva en representación de Inversiones Vista Alegre Limitada y los sucesores en el dominio de las parcelas indicadas en cada una de estas escrituras, pactaron la desafectación del reglamento que regía las relaciones entre los dueños de los inmuebles. Requeridas las anotaciones correspondientes a este Conservador, éstas se practicaron en virtud de que quien concurre a la celebración del acto jurídico es quien dictó el referido reglamento.

HGXXYZTEXS

Agrega que en cuanto a la legislación inmobiliaria invocada, esta rige solo a los predios ubicados en el radio urbano, no así respecto de predios rústicos.

Por último, apunta que en el artículo primero del título primero del reglamento, se señala que los adquirentes de las propiedades sus sucesores del dominio deberán observar y respetar las disposiciones y normas de éste, teniendo solo aplicación supletoria las normas de la Ley de Copropiedad. Esto último en nada modifica las facultades de los titulares en el dominio, tanto en lo que respecta a Inversiones Vista Alegre Limitada, como a los sucesores en el dominio en cuanto a la facultad de disponer libremente las normas que regulan el uso de las parcelas, luego y como consecuencia de su calidad de titulares en el dominio y propio de éste derecho real, quienes pueden modificarlo en cuanto a las relaciones que éste regula son precisamente quienes por una parte lo dictaron en calidad de dueños como quienes lo detentan al momento de otorgarse las escrituras de desafectación la calidad de tales.

CUARTO: Que, para la resolución del asunto, se tendrá presente que el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces prescribe: "la parte perjudicada con la negativa del Conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador, resolverá por escrito y sin más trámites lo que corresponda".

Entonces, conforme a la norma transcrita, se trata de un procedimiento no contencioso o voluntario, de aquéllos a que se refiere el artículo 817 del Código de Procedimiento Civil, esto es, aquellos que según la ley requieren la intervención del juez y en que no se promueve contienda alguna entre partes.

QUINTO: Que, así las cosas, antes de evaluar si el Conservador de Bienes Raíces de Talagante obró o no conforme a derecho, es necesario dilucidar si el procedimiento utilizado por solicitante correspondía a una tramitación voluntaria.

SEXTO: Que, como se dijo en el motivo precedente, uno de los elementos que necesariamente deben concurrir para que se esté frente a una cuestión voluntaria es que no se promueva contienda o conflicto alguno entre partes. Ello se traduce, en síntesis, en que lo que acá se resuelva no afecte derechos de terceros que no hayan sido convocados en la causa.

En esta línea la Corte Suprema ha resuelto que "El Artículo 18 del Reglamento tendrá lugar cuando la negativa se sustente en alguna infracción a los preceptos de los artículos 12 y siguientes de ese cuerpo normativo y siempre que, al subsanársela, lo que se decida no alcance o afecte otras inscripciones a favor de otras personas que, bien o mal, se hayan practicado. Si se produce ese alcance o afectado, es evidente que quien se sienta perjudicado por la negativa del Conservador deber ejercerá la acción contenciosa (...)" (Rol 4834-2008. En el mismo sentido, Corte Suprema, Rol 2227-2010).

SÉPTIMO: Que, en la especie, conforme expresa la solicitud y ratifica el Conservador reclamado en su informe, las anotaciones marginales o subinscripciones que se persiguen dejar sin efecto por esta gestión, aparecen a nombre de Inversiones Vista

HGXXYZTEXS

Alegre Limitada y los sucesores en el dominio de las parcelas indicadas en cada una de las escrituras de desafectación, esto es, de terceros que no han sido oídos en este procedimiento y cuyos intereses se verían menoscabados si se acogiera sin más lo pedido.

OCTAVO: Que en mérito de lo expuesto, sin verificarse entonces la falta de controversia con terceros, presupuesto básico para la procedencia de una gestión no contenciosa, se concluye que la solicitud necesariamente ventilarse en un juicio contencioso de lato conocimiento. Esa es, por lo demás, la sede idónea para analizar la validez de los actos jurídicos cuestionados por el peticionario, punto que constituye el pilar fundamental de su argumentación.

NOVENO: Que, conforme a lo razonado en los motivos precedentes, la reclamación será desestimada.

Y, de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 2 del Código Orgánico de Tribunales, 817 del Código de Procedimiento Civil, 18 del Reglamento del Conservatorio de Bienes Raíces; **se declara:**

Que **SE RECHAZA**, en todas sus partes, la reclamación de lo principal de folio 1.6

Regístrese y archívese en su oportunidad.

ROL N° V-65-2021

Dictada por doña Daniela Soto López, Juez Titular. Autorizada por doña Marcela Labrín Vivanco, Secretaria Subrogante.

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

HGXXYZTEXS

V-65-2021

HGXXYZTEXS

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

DANIELA ANDREA SOTO LOPEZ
Fecha: 19/04/2022 12:39:16