San Miguel, treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós.

Vistos y teniendo además presente:

1°. Que estos autos se inician con la presentación de 23 de agosto del año 2021 sobre reclamo judicial en procedimiento voluntario o no contencioso deducido por el abogado Matías Allan Robertson Cortés, en representación de la comunidad Condominio "Las Palmas III" de Talagante, todo de conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, y en contra de Ramón Peña Jensen**,** abogado, en su calidad de Conservador de Bienes Raíces Titular de la jurisdicción de Talagante, o quién haga sus veces, para que según lo dispuesto en el artículo 88 (sic) del Reglamento, se dejen sin efecto las anotaciones marginales que singulariza de 13 de julio, 19 de octubre y 11 de noviembre del año 2020, respecto de la inscripción del Registro de Gravámenes de fojas 531, N° 265, año 2014, referida al Reglamento de Copropietarios del ya individualizado condominio, suscrito por escritura pública de 24 de abril de 2014. Se argumenta que se trata de modificaciones realizadas al Reglamento de Copropietarios, dictadas unilateralmente por el desarrollador inmobiliario, en que se advierte la existencia de errores en las desafectaciones del citado reglamento, sin que se cumplieran las exigencias legales y contractuales mínimas.

La solicitud originaria de cancelar las subinscripciones se presentó al Conservador de Bienes Raíces de Talagante el día 17 de junio del presente año 2021, asignándole la carátula número 73989. Y el 18 de agosto del 2021 se resolvió: "*"Ingresado a este conservador, y no efectuado lo solicitado "dejar sin efecto anotaciones de desafectación", por haberlas solicitado su propietario. TGTE"***.**

2°. Que la sentencia de primera instancia rechazó el requerimiento sobre la base de: "*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 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*". E igualmente: "*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*

PBMKXDXMSYX

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". (motivos séptimo y octavo de la sentencia).

3°. Que, en su apelación, la parte del reclamante arguye que: "Como puede apreciarse, tanto la doctrina como la jurisprudencia de la Corte Suprema han dado pié para que los conservadores de bienes raíces puedan ejercer su función calificadora respecto de aquellos títulos en que se manifieste un vicio susceptible de nulidad relativa, pues, ésta se reconocería en la causal genérica del artículo 13 (del Reglamento), esto es, por ser el título en algún sentido "legalmente inadmisible" concretándose en la ausencia de formalidades habilitantes. Conforme a todo lo expuesto, se manifiesta a todas luces que la actuación del conservador de bienes raíces de Talagante no se ajustó a derecho, pues, permitió el acceso al registro de un título que no cumplía con las formalidades previstas por la ley para proceder a la correcta desafectación de las unidades antes dichas, ya que no verificó la concurrencia de ninguna de las formalidades que saltan a la vista para su procedencia, cuestión que la sentencia prefirió ignorar -avalando de esta manera el actuar ilegal de calificador"

4°. Que en relación con las atribuciones del Conservador de Bienes Raíces es conveniente tener presente que en nuestra legislación, la regla general es que las omisiones o vicios producen sólo nulidad relativa que es siempre saneable por el transcurso del tiempo y por la confirmación o ratificación del acto nulo, efectuada por la persona en cuyo beneficio la ley ha establecido la nulidad. De allí es factible concluir que en los casos de vicios de nulidad relativa, el Conservador no debiera rechazar la inscripción, y sólo puede hacerlo cuando se trate de vicios ostensibles, tales como falta de un elemento esencial del contrato, la ausencia de precio o de individualización correcta de la cosa en una compraventa, y estos vicios además deben ser visible, es decir, patentes en la escritura pública cuyo extracto se pide se inscriba o subinscriba, sin que sea exigible al Conservador atender a otras consideraciones ajenas a dicho título.

5°. Que ha de tenerse en cuenta que el artículo 13 del citado Reglamento previene: "El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido inadmisible; por ejemplo, si no es auténtica

PBMKXDXMSYX

o no está en el papel competente la copia que se 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".

Nuestro más alto tribunal ha dicho que "*de la norma antes transcrita se desprende que el Conservador de Bienes Raíces requerido, se encuentra obligado a efectuar la inscripción del título que se le presente, salvo que la práctica de la misma sea en algún sentido inadmisible, caso en el cual le está permitido negarla. Luego, los fundamentos para tal rechazo se desprenden de la propia disposición, esto es, que en algún sentido sea legalmente inadmisible, entregando algunos ejemplos para tales efectos…*"(Fallo Excma. Corte Suprema de 15 de enero de 2019 en los autos rol 21.811-2017)

6°. Que, adicionalmente tal como razona la señora juez a quo, el procedimiento incoado de carácter voluntario excede el ámbito de facultades para acceder a la solicitud del reclamante, como quiera que se trata de dejar sin efecto las anotaciones marginales practicadas el 13 de julio de 2020, 19 de octubre de 2020 y 11 de noviembre de 2020, y referidas, respectivamente, a las escrituras públicas de 13 de Julio de 2020, 15 de octubre de 2020 y 10 de noviembre de 2020, donde 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., en todas las cuales intervienen terceros ajenos que han debido ser emplazados a juicio mediante un procedimiento contencioso, teniendo la opción de ejercer sus derechos en un regular proceso legal, toda vez que evidentemente ha de afectarles su preterición.

El artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes 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 trámite lo que corresponda". Lo que reglamenta la norma antes transcrita es un procedimiento de los denominados no contenciosos o voluntarios a que se refiere el artículo 817 del Código de Procedimiento Civil, que dispone: "Son actos judiciales no contenciosos aquellos que según la ley requieren la intervención del juez y en que no se promueve contienda alguna entre partes".

PBMKXDXMSYX

Por consiguiente, uno de los elementos que deben concurrir para estar frente a una cuestión voluntaria es que no se promueva contienda o conflicto alguno entre partes.

7°. Que así lo ha entendido nuestra jurisprudencia cuando expresa que "*el procedimiento que consagra el artículo 18 del Reglamento tendrá lugar cuando la negativa del Conservador a inscribir 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 inscripciones a favor de otras personas que, bien o mal, se hayan practicado y asentado en el Registro. Si se produce ese alcance o afectación, es evidente que quien se sienta perjudicado por la negativa del Conservador deberá ejercer la acción contenciosa correspondiente. Quinto: Que constituye un derecho asegurado por la Constitución Política de la República, el que toda sentencia de un órgano que ejerza jurisdicción debe fundarse en un proceso previo legalmente tramitado, y el mismo texto constitucional en el inciso sexto del numeral 3° de su artículo 19, confiere al legislador la misión de establecer siempre las garantías de un procedimiento racional y justo. En cuanto a los aspectos que comprende el derecho del debido proceso, no hay discrepancias en que, a lo menos, lo conforman el derecho de ser oído, de presentar pruebas para demostrar las pretensiones de las partes, que la decisión sea razonada y de recurrir en su contra, siempre que la estime agraviante, de acuerdo a su contenido"* (fallo de la Excma. Corte Suprema de 11 de julio de 2012, en los autos rol N° 2227-2010).

Y visto lo prevenido en los artículos antes citados y lo dispuesto en el artículo 817 y siguientes y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada de diecinueve de abril del año en curso, pronunciada por el Primer Juzgado Civil de Talagante, en los autos rol V-65-2021.

Acordada con el voto en contra del Fiscal Sr. Jaime Salas, quién estuvo por revocar la referida sentencia y en su lugar acceder al reclamo deducido y, en consecuencia, ordenar al Conservador de Bienes Raíces de Talagante la cancelación de las subincripciones de 13 de julio, 19 de octubre y 11 de noviembre del año 2020, respecto de la inscripción del Registro de Gravámenes de fojas 531, N° 265, año 2014, referida al Reglamento de Copropietarios del ya individualizado Condominio las Palmas III de Talagante, suscrito por escritura pública de 24 de abril de 2014, anotaciones marginales referidas a las escrituras públicas de desafectación al Reglamento ya individualizado del

PBMKXDXMSYX

condominio, salvo que exista motivo distinto al conocido en este proceso, que lo haga improcedente.

Todo ello en virtud de los siguientes razonamientos:

A) Los principios que emanan del carácter rogativo de la actuación de los conservadores de bienes raíces, se refieren fundamentalmente, entre otros, a la legalidad en su actuar, como hace patente la Excma. Corte Suprema "*teniendo en cuenta la calidad de Ministro de Fe del Conservador de Bienes Raíces, de sus obligaciones de velar por la correcta historia de la propiedad raíz, así como de sus responsabilidades en el caso de perjuicios a terceros; por lo que el Conservador de Bienes Raíces al negarse a practicar la inscripción requerida, actuó conforme a derecho, desde que el título solicitado inscribir, carecía de la formalidad habilitante exigida en la especie….*" (Sentencia Corte Suprema de 15 de enero de 2019, rol 21.811-2017)

B) De los antecedentes del proceso aparece que el Reglamento de Copropiedad en cuestión establece un procedimiento para la desafectación de las parcelas o unidades, instrumento que tiene eficacia desde el año 2014, practicada que fuera su inscripción del Registro de Gravámenes correspondiente, de donde puede concluirse que las subinscripciones objetadas de julio, octubre y noviembre de 2020, extendidas al margen de las reglas que regían la situación del copropietarios del Condominio "Las Palmas III" de Talagante, adolecían de un requisito habilitante para su validez, de donde se sigue –a la vez- que el Conservador de Bienes Raíces de Talagante al momento de ponderar las exigencias necesarias para la desafectación, debió reparar o rechazar su inscripción marginal en el Registro de Gravámenes; y, consecuencialmente omitido aquello, hacer lugar a la petición posterior del reclamante en orden a dejar sin efecto tales anotaciones marginales.

C) En el escenario descrito, el proceder del Conservador permite entender justificadas las exigencias de los artículos 13 y 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces en relación a sus facultades para negar la inscripción y que regulan en estos casos el procedimiento voluntario incoado.

En efecto, si bien es cierto que los principios del derecho registral son orientaciones fundamentales que informan dicha disciplina y dan las pautas en la solución de los problemas jurídicos planteados en el ámbito conservatorio, y se expresan en el principio de

PBMKXDXMSYX

la rogación, prioridad registral, tracto sucesivo, y de la fe pública, no lo es menos que el principio de la calificación es uno que potestativamente emana de la legalidad del proceder, según los artículos 13 y 14 del Reglamento, lo que le permite efectuar un análisis de suficiencia de las inscripciones o subinscripciones impetradas.

Se ha considerado "*que, por consiguiente, la pasividad relativa del Conservador no puede estar jamás por encima de la seguridad jurídica registral, vale decir, que lo fundamental en esta materia es que los derechos y obligaciones adquieran la certeza y publicidad necesarias para lograr la estabilidad social y consecuencialmente precaver eventuales litigios de orden patrimonial, por ende, es imprescindible la continuidad en sus registros, debiendo éstos representar la real situación que afecta a los bienes o derechos comprometidos, en conformidad con el principio de la Fe Pública Registral, por el cual se insta por la protección de los actos jurídicos que se hayan producido confiando en el contenido del registro, con el objeto de amparar a los terceros adquirentes de derechos, sobre la base de la información contenida en el Libro en que se deja constancia de la debida inscripción (...)*" (Voto de prevención en sentencia de la Corte Suprema de fecha 19 de junio de 2017, Rol 82.344-2016).

Así, el rol del Conservador de Bienes Raíces debe ser activo en el control de los instrumentos que se le presentan para su inscripción, y no puede ni debe renunciar a él, sin faltar gravemente a sus deberes y responsabilidad de los perjuicios que su actitud pasiva o negligente pudiese causar a terceros. El artículo 13 del Reglamento, alude a distintas perspectivas de fiscalización que facultan al conservador para rechazar un título, o enmendar los errores en que se ha incurrido. Y enfatiza: "El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido inadmisible; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se 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…..".

Se trata entonces de impedir o no dar suficiencia a infracciones formales u objetivas que hacen improcedente la inscripción, como el caso de que no es auténtica la copia que se le presenta para ello, o si el inmueble no está situado en el territorio que corresponde al

PBMKXDXMSYX

conservador, o si la cosa no es inmueble, o ante ausencia de ciertas publicaciones, o que el titulo no contiene las designaciones legales para la inscripción. También evidentemente cuando se trata de vicios de nulidad absoluta, que aparezca de manifiesto en el título y fueren notorios o claramente visibles. Lo que ciertamente ocurrió en la especie por la regla general de inadmisibilidad, subinscribiéndose desafectaciones del Reglamento de Copropiedad del Condominio “Las Palmas III de Talagante, al margen del procedimiento dispuesto especialmente para ello.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Redactó el Ministro Sr. Roberto Contreras Olivares.

Rol N° 716-2022 Civil.

Pronunciada por la Primera Sala de esta Iltma. Corte de Apelaciones de San Miguel, integrada por los ministros señor Roberto Contreras Olivares, señor Danilo Quezada Rojas y el fiscal judicial señor Jaime Salas Astráin.

Se deja constancia que no firma el fiscal señor Salas no obstante que concurrió a la vista y posterior acuerdo de la causa, por encontrarse ausente.

PBMKXDXMSYX

ROBERTO IGNACIO CONTRERAS OLIVARES
Ministro
Fecha: 31/12/2022 13:28:41

EDWIN DANILO QUEZADA ROJAS
Ministro
Fecha: 31/12/2022 13:28:41

PBMKXDXMSYX

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel integrada por los Ministros (as) Roberto Ignacio Contreras O., Edwin Danilo Quezada R. San Miguel, treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós.

En San Miguel, a treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

PBMKXDXMSYX

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.