FOJA: 20 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras y Gar.de Litueche
CAUSA ROL : V-133-2022
CARATULADO : FUENTES/

Litueche, uno de Febrero de dos mil veintitrés

VISTO:

PRIMERO: Con fecha 02 de noviembre de 2022, se presentó don **Matías Eduardo Fuentes Echevarría**, agricultor, cédula de identidad N°17.089.999-7, domiciliado en Camino San Vicente s/n, comuna de Litueche, quien solicita en definitiva se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Litueche practicar la inscripción de dominio de la escritura pública de compraventa de fecha 16 de abril de 2021, dejando constancia de la resolución que lo ordena, todo ello previo los trámites de rigor, con expresa condena en costas en caso de no allanarse al reclamo.

Fundó su reclamo señalando que se requirió la inscripción de dominio de la escritura pública de compraventa de fecha 16 de abril de 2021, otorgada ante el Sr. Notario Público de Litueche, doña Marcela Sammur Del Rio, repertorio Nº513-2021, contrato suscrito por don Andrés Enrique Fuentes Allendes, en calidad de vendedor, y quien suscribe esta presentación, don Matias Eduardo Fuentes Echevarría, en calidad de comprador.

Indicó que el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Litueche se negó a practicar la inscripción por el siguiente motivo*: "Estimado: Buenas tardes, he revisado su minuta, la cual presenta las siguientes observaciones: "En primer lugar se ha analizado la facultad de quien firma la minuta, para ello se ha tenido a la vista certificado de defunción de don Andrés Fuentes Allendes, y la cláusula octava de la escritura repertorio 513-2021, otorgada en la Notaría de Litueche, y en conclusión, se entiende que el mandato para rectificar, complementar o aclarar se ha extinguido con la muerte del vendedor."*

Indicó que la escritura pública de compraventa estuvo en poder del Conservador de Bienes Raíces de Litueche alrededor de 18 meses, sin que se diera noticia alguna respecto de reparo que tuviere para su inscripción. Una vez

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: QSNSXDQXJXX

que concurrió a dependencias del Conservador de Bienes Raíces, se le da una información que remiten a su correo electrónico que indicaba lo siguiente: *"De nuestra consideración: Cumplo con poner en su conocimiento que el trabajo profesional requerido según la carátula Nº19424. Ha merecido las siguientes observaciones: 1.- su carátula 19424 referida a inscripción de compraventa, presenta las siguientes observaciones: - Con el objeto de practicar la inscripción correspondiente y poner término a su trabajo, debe indicar los datos del plano que se encuentra al margen de la inscripción de dominio, y que se encuentra agregado al final del Registro de propiedad de este Conservador.- Ello puede realizarlo por medio de una minuta, la cual debe ser firmada por quien se encuentre facultado en la escritura de compraventa, que en este caso corresponde al comprador. Puede ser firmada electrónicamente o bien firmada ante notario. - Adjunto modelo de minuta. Atte Patricia Salinas".*

Señaló que con fecha 18 de octubre de 2022, se presentó minuta escrita subsanando el reparo y haciendo uso de las facultades contenidas en la cláusula octava de la escritura, las cuales son señaladas por el propio Conservador en su reparo y que transcribe: *"Facultan a cualquiera de los compradores para que otorgue escrituras públicas complementarias y rectificatorias o aclaratorias, pudiendo señalar deslindes, cabida, superficie, inscripciones y demás menciones que se requiera hasta lograr la inscripción definitiva de los derechos a favor del comprador."*

Expresó que lo que llama profundamente la atención, es que jamás se tuvo noticias del primer reparo, el cual era una mera formalidad, que no afecta el fondo o contenido de la compraventa, por lo que como lo acreditara, en la página del Conservador aun figura como presuntiva del año 2021, por lo debió a lo menos notificar según lo dispone el artículo 14 del Reglamento. En esta materia la regla general es que el Conservador de Bienes Raíces está obligado a inscribir los títulos que se le presenten y debe hacerlo sin retardo, según los artículos 12, 13, 14, 25 y 70 del Reglamento. Excepcionalmente, puede negarse, por alguna de las causales señaladas en los artículos 13 y 14 del Reglamento.

Argumentó que al comparar el motivo del rechazo con las causales de negativa contempladas en los artículos 13 y 14 del Reglamento fácil es advertir que el citado motivo no se encuentra incluido en tales causales. De la sola lectura del motivo se excluye de manera inmediata la aplicación de los mencionados artículos del Reglamento, pues se refiere a una situación ajena a la que les ocupa. La observación o reparo hace referencia a la supuesta falta de facultad o capacidad del comprador para ingresar una minuta, por muerte del vendedor, lo que habría extinguido el mandato. Tampoco queda incluida dentro de la causal

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: QSNSXDQXJXX

genérica: *"si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible",* del artículo 13 del Reglamento. Precisando el sentido y alcance del artículo 13 del Reglamento, la Corte Suprema en sentencia del 10 de abril de 2013, Rol N°7449-2021, Cuarta Sala, ha dicho: *"La autorización excepcionalmente concedida al Conservador para negarse a practicar una inscripción sólo opera "si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible", ejemplificando luego la norma el concepto con situaciones de irregularidad esencialmente formales, salvo aquella relativa a que sea "visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente". De cualquier modo, la negativa aquí regulada responde a una irregularidad ostensible y manifiesta, preferente formal y sólo sería posible rehusar la inscripción por razón de orden sustantiva o de fondo, cuando el defecto surja del mero examen del título mismo, sin requerir antecedentes de contexto, ajenos al documento y se trate además de un vicio que traiga aparejada la sanción de nulidad absoluta."*

Señaló que, con todo, el motivo del rechazo excede las facultades del Conservador de Bienes Raíces en materia de calificación registral. En efecto, el reglamento, el Código Civil y menos aún una ley especial, no faculta al Conservador para rechazar una inscripción en base al motivo citado.

Agregó, además, que el Conservador de Bienes Raíces de Litueche, al rechazar la minuta y, consecuencialmente la inscripción, no considera que el mandato otorgado o conferido por medio de la cláusula octava de la escritura pública de compraventa es de carácter especial y específica, por la cual se le confiere, en calidad de comprador, la facultad de suscribir escrituras públicas complementarias y rectificatorias o aclaratorias que se requieran para la inscripción definitiva de los derechos a favor del comprador. Por ello, y sin perjuicio de que su parte estima que no se encuentra dentro de las causales de negativa de inscripción del Reglamento, el Conservador debió aplicar la regla del artículo 2.168 del Código Civil que dispone que sabida la muerte del mandante, cesará el mandatario en sus funciones; pero agrega la ley que si de suspender las funciones se sigue perjuicio a los herederos del mandante, el mandatario está obligado a finalizar la gestión, por lo que claramente, existirá perjuicio a la sucesión, todo esto es reparable con la inscripción de la compraventa. Por lo demás, también se ha entendido que la muerte del mandante no pone fin al mandato si éste interesa también al mandatario o a terceros. Entonces, no resulta legalmente admisible que el Conservador pueda rehusar el ingreso de minuta e inscripción de compraventa a razón de haber fallecido el vendedor, ya que esta exigencia adicional conlleva un requisito no contemplado por la ley para la compraventa de inmuebles.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: QSNSXDQXJXX

Manifestó que el Conservador, al rechazar la inscripción por el motivo citado, impone una carga adicional al comprador, trabando la libre circulación de las riquezas, imponiendo una limitación a la facultad de disposición y la libertad de adquirir el dominio de toda clase de bienes, ambas consagradas en nuestra Constitución Política; carga adicional no contemplada en la ley o reglamento, excediendo en definitiva las facultades que le otorga la ley, con infracción a normas de rango constitucional (artículos 6, 7, 19 Nº24, 19 Nº23, 19 Nº26 de la Constitución Política) y legal (artículos 582, 1.793, 2.168, 2.169 y siguientes del Código Civil), (y 13 y 14 del Reglamento).

Concluyó su exposición indicando que el contrato de compraventa fue válidamente celebrado, cumpliendo con todos y cada uno de sus requisitos, tanto requisitos de existencia generales y específicos como requisitos de validez. Por dicho contrato se le facultó, como comprador, para suscribir las escrituras pertinentes para la inscripción definitiva de los derechos a su favor. El hecho del fallecimiento del vendedor no le priva de dicha facultad, ya que, en ciertos casos, como el que nos convoca, la muerte del mandante no extingue el mandato. Y que el motivo del rechazo no queda comprendido en las hipótesis descritas por los artículos 13 y 14 del Reglamento, por lo que la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Litueche es infundada.

SEGUNDO: Que, el solicitante, a fin de respaldar su pretensión acompañó los siguientes documentos: 1) Escritura pública de compraventa de fecha 16 de abril de 2021, otorgada ante el Notario Público de Litueche, doña Marcela Sammur del Rio, repertorio Nº513-2021; 2) Correo electrónico enviado por contacto@notariayconservadorlitueche.cl a matias.fuentes.e@gmail.com de fecha 18 de octubre de 2022, asunto caratula 19424; 3) Correo electrónico enviado por jreyescbrlitueche@gmail.com a matias.fuentes.e@gmail.com de fecha 21 de octubre de 2022, asunto carátula 19424; 4)- Print pantalla página web Conservador de Bienes Raíces de Litueche respecto de carátula 19424.

TERCERO: Que con fecha 01 de diciembre de 2022, se incorpora oficio respuesta, emitido por la Notaria Pública, Archivera y Conservadora de Bienes Raíces de Litueche, doña Marcela Sammur del Río, quien en dicho oficio respuesta y que dice relación con la inscripción de inscripción de dominio de la escritura pública de compraventa de fecha 16 de abril de 2021, señaló primeramente como antecedentes que don Matías Eduardo Fuentes Echevarría ha deducido reclamo en contra de esa Conservadora, por negativa a practicar inscripción de dominio de escritura pública de compraventa de fecha 16 de abril de 2021, otorgada en este mismo oficio, bajo el Repertorio N°513-2021, trabajo ingresado a sus oficinas con fecha 16 de abril del año 2021, con la carátula

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: QSNSXDQXJXX

19424. Ha hecho consistir el motivo de dicha negativa, específicamente, y así se aprecia claramente en el segundo considerando y en la parte petitoria de su reclamación, en que “el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Litueche se negó a practicar la inscripción por el siguiente motivo: “Estimado: Buenas tardes, he revisado su minuta, la cual presenta las siguientes observaciones: En primer lugar se ha analizado la facultad de quien firma la minuta, para ello se ha tenido a la vista certificado de defunción de don Andrés Fuentes Allendes, y la cláusula octava de la escritura repertorio 513-2021, otorgada en la Notaría de Litueche, y en conclusión, se entiende que el mandato para rectificar, complementar o aclarar se ha extinguido con la muerte del vendedor”.

Indicó que el requerimiento correspondiente a la carátula19.424, efectuado por don Andrés Enrique Fuentes Allendes, fue ingresado con fecha 16 de abril de 2021, informándose como fecha de entrega aproximada sin reparo el día 8 de junio de 2021.

Agregó que, mediante correo electrónico de fecha 21 de junio de 2021, se informaron al requirente dos reparos, uno consiste en existir deuda de contribuciones de impuesto territorial y el otro, que el vendedor era dueño de solo un resto o parte del bien que vendía. Ni el requirente, ni ninguna de las partes, ha informado a esa Conservadora, hasta el día de hoy, que dicho reparo se encuentra subsanado. Por esta razón, la carátula 19.424 quedó en estado de reparo hasta el día 11 de abril de 2022, sin que ninguno de los interesados se apersonara en el Conservador, o hiciese gestión alguna con el fin de hacer avanzar el proceso de inscripción. Con ello queda completamente desvirtuada la falsa aseveración de que dicho oficio haya tenido en su poder la escritura de compraventa alrededor de 18 meses sin que diera noticia alguna del reparo. El reparo debe informarse al requirente, y se cumplió rigurosamente con ese deber, sin que el comprador y a la sazón reclamante, realizase gestión alguna para comunicar a ese Conservador que se hubiere subsanado.

Manifestó que con fecha 11 de abril de 2022, se entregó a la abogada estudiante doña Jocelyn Reyes, la carátula 35.214, cuyo requirente era don Andrés Fuentes Allendes. La estudiante se percató de que existía otro requerimiento de inscripción relativo a la misma foja, número y año de inscripción, que precisamente corresponde a la carátula 19.424.

Expresó que, con el fin de poner remedio a esta anómala situación, que podría dar origen a una doble inscripción, ese mismo día 11 de abril de 2022, envió un correo electrónico a don Andrés Fuentes Echevarría, señalándole que resciliara la compraventa ingresada al Conservador bajo la carátula 19.424, la cual se encontraba en estado de reparo.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: QSNSXDQXJXX

Expresó, además, que con fecha 17 de octubre de 2022, la abogada Jocelyn Reyes recibió la carpeta 19.424 para su revisión, la cual, a esa fecha, se encontraba aún en estado de reparo, por no haberse informado que las contribuciones de impuesto territorial se encontraban al día. Se hizo la relación con la carátula 35.214, y revisado el Repertorio correspondiente, se comprobó que la escritura de compraventa con reserva de usufructo respectiva se encontraba resciliada. El mismo día 17 de octubre de 2022, se envía correo aandresfuentesechevarria@gmail.com, informándole acerca de reparo por no indicar datos de agregado de plano de propiedad, adjuntando formato de minuta.

Indicó que, con fecha 18 de octubre, la abogada Reyes recibe correo de vuelta del requirente, del siguiente tenor: “Buenas tardes, muchas gracias por la información, pero cumplo con avisar que uno de los contratantes en la compraventa falleció, por lo tanto el mandato otorgado al comprador terminó con la muerte del mandante, por lo que no hay posibilidad de rectificación de la escritura. Atentamente, Andrés Fuentes E.” Que, habiendo tenido noticias por este medio, del fallecimiento de la parte vendedora, se solicita el respectivo certificado de defunción, comprobando la veracidad de la información. El mismo 18 de octubre de 2022, el comprador y reclamante, don Matías Fuentes, solicita se le haga llegar reparo asociado a la carátula 19.424, para efectos de subsanarlo. En la misma fecha, la abogada de este oficio doña Patricia Salinas, le informó, vía correo electrónico, motivo del reparo, y adjuntó formato de minuta ad hoc.

Por último, indicó que con fecha 21 de octubre de 2022, la abogada Jocelyn Reyes recibió nuevamente la carátula 19.424, para revisión de reingreso realizado por el comprador, mediante minuta con la que pretende subsanar el reparo relativo a falta de cita de plano de subdivisión. La respuesta a don Matías Fuentes, del mismo día 21 de octubre, fue: “Estimado: Buenas tardes, he revisado su minuta, la cual presenta las siguientes observaciones: En primer lugar se ha analizado la facultad de quien firma la minuta, para ello se ha tenido a la vista certificado de defunción de don Andrés Fuentes Allendes, y la cláusula octava de la escritura repertorio 513-2021, otorgada en la Notaría de Litueche, y en conclusión, se entiende que el mandato para rectificar, complementar o aclarar, se ha extinguido con la muerte del vendedor.”

Concluye señalando, en primer lugar, el reclamante interpreta erradamente la naturaleza y alcance del reparo que se le formuló con fecha 21 de octubre de 2022, mediante correo electrónico en respuesta a la presentación de minuta de la misma fecha. Claramente, el texto hace alusión a un reparo, y señala que quien presenta la minuta no tiene personería para rectificar, complementar o rectificar la escritura pública de compraventa de fecha 16 de abril del año 2021. Que el

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: QSNSXDQXJXX

fundamento del reparo consiste en la extinción del mandato de la cláusula octava, como consecuencia de la muerte del mandante don Andrés Enrique Fuentes Allendes, ello conforme a lo dispuesto en el artículo 2.163 del Código Civil.

Que, el reparo en comento, en consecuencia, no es estrictamente una negativa a inscribir el título presentado, toda vez que los herederos del mandante, previa delación y aceptación de la herencia, lo suceden en todos sus derechos y obligaciones transmisibles, y pueden, legitimados activamente, completar el trámite de inscripción.

Expresó que ya ha quedado dicho, en la relación de hechos, que no es efectivo que el reclamante haya manifestado un interés consistente en el avance del proceso de inscripción y en especial en la corrección de su tramitación; ese afán sólo se ha manifestado desde el 18 de octubre del presente año, con posterioridad al fallecimiento del vendedor. Más aún, ese Conservador, que reparó en su momento por falta de pago íntegro de las contribuciones de impuesto territorial, no ha sido informado ni por el requirente, ni por alguna de las partes, acerca de que tal obligación tributaria haya sido cumplida. En este sentido, es deber del Conservador respetar el principio Rogatorio, que le exige actuar a iniciativa de parte interesada Es el requirente quien debe obrar diligentemente para salvar los obstáculos que impiden su inscripción.

Además, señaló que el reclamante afirma y reitera que no fue informado oportunamente acerca de reparos u otras observaciones en la tramitación de la carpeta, olvidando que en este asunto ha obrado como requirente don Andrés Enrique Fuentes Allendes, quien precisamente hizo ingreso de los antecedentes, en virtud de la cláusula al portador. No se trata de que no se haya entregado o se haya negado información a don Matías Fuentes; muy por el contrario, cuando la solicitó, se le proporcionó inmediatamente, en su calidad de parte, e incluso se le envió un formato de minuta para rectificación, modificación o complementación.

Refirió que el comprador y mandatario don Matías Fuentes invoca para enmendar el título para efectos de su inscripción, el poder que se le confiere en la cláusula octava de la escritura pública de compraventa de 16 de abril del año 2021. Dicho poder habilita al reclamante solo para otorgar escrituras públicas complementarias y rectificatorias o aclaratorias, hasta lograr la inscripción definitiva de los derechos a favor del comprador. Pero el poder que se requiere para comparecer ante los Tribunales de Justicia, sea en gestión voluntaria o contenciosa, es un mandato judicial, que en todo caso es un mandato especial. Dicho mandato judicial, de existir, no ha sido invocado por el reclamante para acreditar su representación; tampoco ha señalado que obre como agente oficioso,

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: QSNSXDQXJXX

cumpliendo los requisitos procesales para ello. Debe entonces desecharse su presentación, por falta de personería.

Por último, agrega, resulta indiscutible que en la especie se ha producido la extinción del mandato contenido en la cláusula octava de la escritura. Así lo indica con claridad el artículo 2.163 numeral 5° del Código Civil: Art. 2163. "El mandato termina: … 5.º Por la muerte del mandante o del mandatario …"

Argumentó que Nuestra E. Corte Suprema ha resuelto recientemente, en autos rol 6.226-22 "Miranda con Fisco de Chile" Recurso de Casación en el Fondo: "4°.- Que emprendiendo el análisis de las infracciones normativas denunciadas en el recurso, es necesario recordar que la muerte del mandatario siempre pone fin al mandato, pero que la muerte del mandante produce por regla general este mismo efecto. Excepcionalmente el mandato continúa vigente pese al fallecimiento del mandante en las siguientes circunstancias: a) En el caso regulado por el artículo 2.168 del Código Civil, que señala que conocida la muerte del mandante, cesará el mandatario en sus funciones; salvo que de suspender las mismas se siguiera perjuicio a los herederos del mandante, pues en esta hipótesis el mandatario está obligado a finalizar la gestión principiada; b) De acuerdo al artículo 2.169 del Código Civil, el mandato destinado a ejecutarse después que acontezca la muerte del mandante, subsiste con posterioridad a dicho evento; c) Tampoco termina con la muerte del mandante, el mandato judicial, tal como lo prescribe el artículo 396 del Código Orgánico de Tribunales, y d) En el caso del mandato mercantil, regulado por el artículo 240 del Código de Comercio."

Concluye que el reclamante, que para estos efectos, valga decir, obra como comprador y no como heredero, no se encuentra en ninguna de las hipótesis de excepción recién indicadas.

CUARTO: Que, para el análisis de la solicitud presentada corresponde tener presente lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que señala: "El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le 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".

QUINTO: No obstante lo anterior, y que, a la luz del informe emitido por la Conservadora Titular doña Marcela Sammur del Río y de los demás antecedentes de autos, hay que tener presente que dentro del lapso que dio cuenta de las

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: QSNSXDQXJXX

observaciones planteadas por dicho servicio, esto es durante los 18 meses, falleció una de las parte en este caso el vendedor don Andrés Enrique Fuentes Allendes, lo cual pone término al mandato conferido en la cláusula octava del contrato de compraventa celebrado entre las partes y que dio origen a esta causa, señalado para rectificar, complementar o aclarar, esto es, se ha extinguido con la muerte del vendedor. Esto acorde con lo prescrito en el artículo 2.163 numeral 5° del Código Civil, que señala que "el mandato se termina por la muerte del mandante o del mandatario".

Si bien, tanto los artículos 2.168 y 2.169 del mismo texto legal hablan de la posibilidad de ejecutar el mandato después de la muerte del mandante, esto dice relación sólo respecto de los herederos que suceden al mandante en sus obligaciones y derechos y en este caso el solicitante no actúa en cuanto tal sino que actúa en su calidad de comprador cuya compraventa se solicita inscribir.

Así las cosas, y dado los argumentos antes esgrimidos, se tiene por justificada la negativa realizada por el Conservador de Bienes Raíces de Litueche, encontrándose ésta ajustada a derecho, por lo que no cabe más que rechazar la acción.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 13 y 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, artículos 2.163, 2.168 y 2.169 del Código Civil, se declara:

I.- **Que se rechaza** la solicitud de fecha 02 de noviembre de 2022.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese.

Rol N° V-133-2022

Dictada por doña **Marcela Vittoria Hofflinger Parra**, Jueza Subrogante del Juzgado de Letras, Garantía, Familia y Laboral de Litueche.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Litueche, uno de Febrero de dos mil veintitrés**

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: QSNSXDQXJXX

V-133-2022

Foja: 1

Marcela Vittoria Hofflinger Parra
Juez
PJUD
Uno de febrero de dos mil veintitrés
19:21 UTC-3

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: QSNSXDQXJXX