

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 18 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción  
CAUSA ROL : V-334-2022  
CARATULADO : HAEMMERLI/

Concepción, dieciocho de Febrero de dos mil veintitrés.-

**Visto:**

A folio 1 comparece doña Paulina Elizabeth Haemmerli Díaz, matrona, con domicilio en Castellón N° 22, Departamento 403, Concepción, quien solicita que se disponga emplazar al señor Conservador de Bienes Raíces de Concepción, don Jorge Manuel Condeza Vaccaro, de profesión abogado, con domicilio en Barros Arana 935, interior Galería Italia, Segundo Piso, Concepción, o a quien lo suceda o subroge legalmente en el cargo, para que emita informe y una vez evacuado, en definitiva disponer la inmediata inscripción de la compraventa y mutuo hipotecario otorgada por escritura pública de fecha 31 de agosto de 2022 en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, Repertorio seis mil setecientos cuarenta y cuatro guión dos mil veintidós, mediante el cual doña Paulina Elizabeth Haemmerli Díaz vendió, cedió y transfirió el dominio de un inmueble a don Ronald Alfonso Valenzuela Fica y a doña Constanza Cecilia Jara Melo, mediante crédito hipotecario otorgado por el Banco Santander Chile S.A. el departamento número doscientos dos del segundo piso del edificio levantado en la propiedad ubicada en Concepción, calle Orompello número doscientos cincuenta y nueve, que según sus títulos mide catorce coma veinte metros de frente por veintiocho coma treinta y ocho metros de fondo y deslinda AL NORTE: con don Emma Vera, hoy de Hans Hebler Henríquez; AL SUR: con de las Siervas de Jesús; AL ORIENTE: con calle Orompello; y, AL PONIENTE: con propiedad del Fisco, Los deslindes particulares del departamento son los siguientes NORTE: con de otro propietario, imaginariamente espacios comunes de por medio; SUR: con de otro propietario, imaginariamente espacios comunes de entrada de por medio; ORIENTE: con caja de escalas y departamento doscientos uno; y PONIENTE: con de otro propietario imaginariamente patio interior de por medio, que tiene una superficie útil de sesenta y cinco metros cuadrados dos decímetros cuadrados y una total



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

de sesenta y nueve coma treinta y cuatro metros cuadrados y cuyos antecedentes del edificio junto con el plano de planta se encuentran archivados al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción del año mil novecientos setenta y uno bajo el número cincuenta y cuatro, comprendiendo en la venta los derechos que corresponden a lo adquirido en los bienes que se reputan comunes y cuyo título de dominio a favor de la vendedora se encuentra inscrito a fojas cuatro mil setecientos setenta y tres, bajo el número tres mil novecientos ochenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de dos mil dos, asignándole el Rol de Avalúos para efecto del pago del impuesto territorial bajo el número ciento uno guión diecinueve de la comuna de Concepción, inscribiéndose el dominio a favor de los compradores en las correspondientes proporciones de compra y de las hipotecas y prohibiciones que en dicha escritura se dan cuenta, respecto del mutuo hipotecario que da cuenta dicho acto, por encontrarse todas y cada una de las prohibiciones legales alzadas de acuerdo a lo explicado, en todas y cada una de sus partes, o al menos por haberse adquirido el dominio por parte de la vendedora por prescripción adquisitiva, a pesar de las eventuales prohibiciones que habrían impedido que tuviera título inscrito, el cual finalmente se constituyó a fojas cuatro mil setecientos setenta y tres, bajo el número tres mil novecientos ochenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de dos mil dos.

Funda la presente solicitud señalando que fecha 31 de agosto de 2022 en la Notaría de Concepción de don Carlos Alberto Miranda Jiménez, mediante escritura pública Repertorio seis mil setecientos cuarenta y cuatro guion dos mil veintidós, doña Paulina Elizabeth Haemmerli Díaz vendió, cedió y transfirió el dominio de un inmueble a don Ronald Alfonso Valenzuela Fica y a doña Constanza Cecilia Jara Melo, mediante crédito hipotecario otorgado por el Banco Santander Chile S.A. el departamento número doscientos dos del segundo piso del edificio levantado en la propiedad ubicada en Concepción, calle Orompello número doscientos cincuenta y nueve, que según sus títulos mide catorce coma veinte metros de frente por veintiocho coma treinta y ocho metros de fondo y deslinda AL NORTE: con don Emma Vera, hoy de Hans Hebler Henríquez; AL SUR: con de las Siervas de Jesús; AL ORIENTE: con calle Orompello; y, AL PONIENTE: con propiedad del Fisco, Los deslindes particulares del departamento son



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

los siguientes NORTE: con de otro propietario, imaginariamente espacios comunes de por medio; SUR: con de otro propietario, imaginariamente espacios comunes de entrada de por medio; ORIENTE: con caja de escalas y departamento doscientos uno; y PONIENTE: con de otro propietario imaginariamente patio interior de por medio. Tiene una superficie útil de sesenta y cinco metros cuadrados dos décimos cuadrados y una total de sesenta y nueve coma treinta y cuatro metros cuadrados. Los antecedentes del edificio junto con el plano de planta se encuentran archivados al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción del año mil novecientos setenta y uno bajo el número cincuenta y cuatro. Se comprenden los derechos que corresponden a lo adquirido en los bienes que se reputan comunes. El título de dominio a favor de la vendedora se encuentra inscrito a fojas cuatro mil setecientos setenta y tres, bajo el número tres mil novecientos ochenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de dos mil dos, asignándole el Rol de Avalúos para efecto del pago del impuesto territorial bajo el número ciento uno guion diecinueve de la comuna de Concepción. El precio de la venta alcanzó la suma de dos mil trescientas noventa y nueve coma seis mil trescientas unidades de fomento.

Relata que con objeto de la referida compraventa, se solicita la inscripción de lo vendido, así como de las correspondientes hipotecas y prohibiciones que da cuenta dicha escritura al Conservador de Bienes Raíces de Concepción mediante solicitud carátula presuntiva N°989971 del día 26 de Septiembre de 2022, la cual figura con una observación que dice: *“Existe prohibición legal con la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién”*. Frente a esto, se les manifiesta que el Conservador de Concepción en razón de esta supuesta prohibición legal a favor de la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién Lincoyán, no se podría efectuar la inscripción ya que en su opinión estaría vigente.

Continúa señalando que ante requerimiento verbal, se les entregó un acta N°67-2022 de fecha 03 de Noviembre de 2022, en la cual se rechaza la inscripción solicitada ya que la propiedad se encontraría gravada con prohibición constituida a favor de la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién, inscrita a fojas 267, número 304 del año 1970. Dicha acta, sería



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

el motivo de la solicitud sublite, sustentada en el artículo 19 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

Entiende que para todos los efectos legales dicha prohibición se encuentra alzada, respecto de la especie o cuerpo cierto que recae en el departamento 202 del edificio ya individualizado, ya que consta inscripción de alzamiento específica al margen de la referida prohibición, la deuda con la referida Asociación de Ahorro y Préstamo está pagada y dicha Institución concurrió otorgando cancelación y alzamiento, y aún más, el Banco del Estado de Chile como cesionario del crédito en específico de acuerdo disponen las leyes 18.900 y 19.229, también alzó específicamente la prohibición en cuestión, como consta al margen de la copia autorizada de dicha prohibición referida de fojas 267, número 304 del año 1970, además y a mayor abundamiento, a que este inmueble fue adquirido por la vendedora en el año 2002, inscribiéndose dicha compraventa sin ningún problema, habiendo adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble, en el improbable caso de entender que esta prohibición hubiera esto vigente, no siendo por lo mismo traspasable u oponible a quienes le sucedan en el dominio, como nos referiremos seguidamente, razones todas más que justificadas, demostradas y con la suficiencia jurídica para ordenar la inscripción de la referida compraventa expresada anteriormente, siendo por lo mismo el rechazo del Conservador de Bienes Raíces de Concepción injustificado. Así, como consta de inscripción de fojas setecientos veintiuno vuelta bajo el número seiscientos noventa y siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción de mil novecientos setenta, don Ramiro Solano Fonseca, doña Sonia Riquelme Bascuñan, don Luis Enrique Figueroa Brito, y doña Raquel Muñoz quedaron dueños en comunidad del terreno ubicado en Concepción, calle Orompello número doscientos cincuenta y nueve, que según sus títulos mide catorce coma veinte metros de frente por veintiocho coma treinta y ocho metros de fondo y deslinda AL NORTE: con don Emma Vera, hoy de Hans Hebler Henríquez; AL SUR: con de las Siervas de Jesús; AL ORIENTE: con calle Orompello; y, AL PONIENTE: con propiedad del Fisco, el cual se adquiere con un crédito hipotecario otorgado por la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién-Lincoyán, con el objeto de construir sobre éste un edificio de departamentos que serían vendidos o adjudicados según sea del caso, con las correspondientes hipotecas y una prohibición de arrendar, vender o enajenar dicha propiedad inscrita a fojas 267 bajo el número 304



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

Código: YDQSDHXQV

«RIT»

Foja: 1  
del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de 1970.

Señala que estas operaciones de crédito para construir y vender las unidades resultantes de la construcción del edificio quedan regidas por el DFL 205 de 1960 y por las condiciones generales de Mutuo para la Construcción establecidas en acuerdo de Asamblea de la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién- Lincoyán, reducida a escritura pública de fecha 17 de Julio de 1967, otorgada en la Notaría de don Humberto Faundes Rivera, y que en lo pertinente establece en su cláusula Décimo Primera que: *“Todas las obligaciones contraídas por el deudor en virtud del contrato de mutuo serán indivisibles, y en consecuencia su pago íntegro podrá exigirse a cualquiera de sus herederos”*.

Continúa explicando que la cláusula Décimo Primera si bien buscaba un efecto respecto al cobro total de la deuda a cualquiera de sus herederos, define la obligación como indivisible para todos los otros efectos legales, entre ellos, respecto a la cesión, pago con subrogación o licitación de los créditos a que da origen, que no podrá ser cedido, subrogado o licitado por partes.

Refiere que con fecha 01 de Septiembre de 1970, doña Adriana Enriqueta García-Vinuesa Morales, adquiere el departamento 202 del edificio construido en la propiedad de calle Orompello 259, Concepción, a través de un crédito hipotecario de la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién-Lincoyán y Enap, inscribiéndose a favor de dicha Asociación por la compradora dos sendas hipotecas de fojas 579 vuelta, número 381 Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 1970, de fojas 781 vuelta número 502 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 1970 y una prohibición legal de enajenar inscrita a fojas 352 bajo el número 391 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de 1970, alzando para el sólo efecto de la venta la prohibición inscrita a fojas 267 bajo el número 304 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de 1970.



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

Concluye en ese sentido que queda entonces el departamento 202 gravado a lo menos con dos prohibiciones legales según se puede entender, o que la **prohibición de fojas 352 bajo el número 391** del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de 1970, recae sobre la especie o cuerpo cierto del departamento 202, quedando subsistente la prohibición inscrita a **fojas 267 bajo el número 304 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción** correspondiente al año de 1970, sólo respecto del terreno, ya que una doble prohibición atenta contra norma expresa del DFL 205 de 1960, siendo por lo mismo lo actuado contradictorio con dicho expreso texto legal, sin perjuicio que respecto de la especie o cuerpo cierto en cuestión resulta irrelevante al estar ambas prohibiciones alzadas.

Expone que con fecha 06 de Noviembre de 1989, por escritura pública de la Notaría de Santiago de Gonzalo de la Cuadra Fabres, La Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo, continuadora legal de la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién Lincoyán, tiene por pagada la totalidad de la deuda de doña Adriana Enriqueta García-Vinuesa Morales, respecto del departamento 202 del Edificio de Orompello 259, no quedando saldo de deuda alguno por pagar y alza respecto de éste las hipotecas de fojas 579 vuelta, número 381 Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 1970, de fojas 781 vuelta número 502 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 1970 y una prohibición legal de enajenar inscrita a fojas 352 bajo el número 391 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de 1970, sobre las cuales consta los respectivos alzamientos al margen con la prueba documental que acompaña.

Indica que posteriormente, y ante el inminente cierre de las Asociaciones de Ahorro y Préstamos en Chile, y como consta al margen de la inscripción la prohibición inscrita a fojas 267 bajo el número 304 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de 1970, dicha Asociación licitó y cedió el crédito que pudiera eventualmente quedar sobre el departamento 202 sublite, respecto de dicha prohibición al Banco del



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

Estado de Chile, cesión que fue hecho por la totalidad del crédito remanente, por dos razones a saber:

a) primero que al ser la obligación indivisible, no permite que se pueda ceder en parcialidades como expresamente dispone el artículo 1528 del Código Civil: *“Cada uno de los herederos del que ha contraído una obligación indivisible es obligado a satisfacerla en el todo, y cada uno de los herederos del acreedor puede exigir su ejecución total”*; y, b) segundo, al dejar de existir dichas asociaciones, se licitó y cedió la totalidad de los créditos de ellas al Banco del Estado de Chile, ya que su patrimonio pasaría al Fisco, y quedaban créditos por vencer, como claramente lo reconocen las leyes 18.900 que termina con las Asociaciones de Ahorro y Préstamos, y la Ley 19.229, que hace reconocimiento expreso de esta situación.

Señala que con posterioridad, y por escritura pública de fecha 02 de Diciembre de 2021, comparece el Banco del estado de Chile, debidamente representado y alza la prohibición de fojas 267 bajo el número 304 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de 1970, respecto del departamento 202, alzamiento extensivo, por todos y cada uno de los eventuales derechos de cobro que pudieran existir, en su calidad de único cesionario de los créditos de dicha Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién-Lincoyán mediante contrato privado de 12 de Junio de 1989, subinscrita con fecha 11 de Enero de 2022.

Infiere en este orden de ideas que todas y cada una de las prohibiciones legales a que hace alusión el señor Conservador de Bienes Raíces de Concepción, se encuentran a la fecha de solicitar la inscripción el día 26 de Septiembre de 2022, alzadas en todas y cada una de sus partes, habiendo debido inscribir el dominio a favor del comprador, y las hipotecas y prohibiciones a favor del banco mutuante, como se le requirió.

En otro orden de ideas, da cuenta que la vendedora adquirió el departamento 202 del edificio construido en Orompello 259, mediante escritura pública de 29 de Octubre de 2002 de doña Adriana Enriqueta García-Vinuesa Morales, e inscrita a fojas cuatro mil setecientos setenta y tres, bajo el número tres mil novecientos ochenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año de dos mil dos, según ya se ha expresado, es decir,



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

ya han pasado más de 10 años ininterrumpidos de posesión inscrita, adquiriendo a estas alturas dicho inmueble por prescripción adquisitiva, haya mediado o no respecto de éste prohibición legal de ninguna clase, validándose y convalidándose cualquier tipo de nulidad absoluta o relativa, y por lo mismo permitiéndole vender dicho departamento adquirido, ya no por tradición, sino que por prescripción adquisitiva, libre de toda prohibición o gravamen, y de cualquier vicio de nulidad, resultando entonces, además, por este segundo tipo de argumento, absolutamente improcedente la negativa del Conservador de Bienes Raíces a inscribir, ya que ninguna de las prohibiciones a las que se ha hecho mención tocan ya a los sucesores en el dominio de doña Paulina Haemmerli Díaz, cuyo dominio a lo menos se sustenta en este modo de adquirir denominado prescripción adquisitiva, debiendo haber inscrito la carátula presuntiva sin más, al ser lo anterior una realidad evidente e indiscutible, señalando que existe abundante jurisprudencia administrativa que faculta para declarar la prescripción.

En cuanto al derecho, cita los artículos 689, 695, 1610, 1611, 1612, 2492, 2497, 2510, 2511, 2512 del Código Civil; los artículos 13, 15, 16, 18, 19, 20 y 25 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; los artículos 48, 49, 50, 51 del Decreto con Fuerza de Ley N°205 de 1960; los artículos 1° y 4° de la Ley 18.900; los artículos 1°, 4° y 6° de la Ley 19.229, así como en jurisprudencia administrativa citada.

A folio 4 se dio curso a la presente solicitud y se ofició al Conservador de Bienes Raíces de Concepción a fin de que evacuara informe.

A folio 12, consta informe del Conservador de Bienes Raíces referido, quien luego de referirse a los argumentos de la parte solicitante, explica que el 26 de septiembre de 2022, bajo la carátula 989971, doña María Seguel Sanhueza requirió la inscripción de dominio sublite, y luego de revisar los antecedentes, le comunicó a la requirente que respecto al inmueble que se pretende inscribir existe vigente una prohibición en favor de la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién, prohibición que tiene el carácter de legal.

Relata que por escritura pública de 15 de junio de 1970, de compraventa y mutuo, otorgada en la notaría de esta ciudad de don Humberto Faundes Rivera, se constituyó a favor de la Asociación de Ahorro



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

y Préstamo Andalién prohibición de enajenar y gravar la propiedad de que eran los dueños don Ramiro Solano Fonseca, don Luis Enrique Figueroa Brito, doña Sonia Riquelme y doña Raquel Muñoz Muñoz, estando su dominio inscrito a fojas 721 vuelta número 697 en el Registro de Propiedad de 1970 de esta ciudad.

Continúa señalando que en dicha escritura don Ramiro Solano Fonseca vendió a doña Sigrid Grandjot Fritzche el 10,30% de sus acciones y derechos, con objeto de construir y adjudicarse el departamento 302 del tercer piso; en la misma escritura la Asociación ya individualizada dio un préstamo al mutuario y los propietarios del inmueble constituyeron hipoteca sobre el total del predio en favor de ésta, constituyendo además prohibición de enajenar y gravar la misma propiedad.

De esta manera, la propiedad de los derechos fue inscrita a fojas 1016 número 944 en Registro de Propiedad, y la prohibición a fojas 267 número 304 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones, ambas del año 1970 y en el Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Refiere que en dicha inscripción se dejó constancia que la prohibición de enajenar y gravar correspondía al total del predio ubicado en Concepción, Orompello 259, inscrito a fojas 721 vuelta número 697 del Registro de Propiedad del año 1970 y a fojas 1016 número 944 del mismo año, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, siendo esta última donde figuran inscritos los derechos transferidos por un 10,30% de acciones y derechos.

Indica respecto al endoso del crédito de la Asociación Nacional de Ahorro y Préstamo, continuador legal de la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién, consta al margen de la citada inscripción de prohibición de fojas 2687 número 304 de 1970, que ella endosó sus derechos como acreedor de don Ramiro Solano Fonseca en favor del Banco del Estado de Chile, adicionando que por escritura pública de 2 de diciembre de 2021, otorgada ante el notario de Santiago don Hernán Cuadra el citado banco alzó, solo respecto del departamento 202 los derechos que le fueran endosados como acreedor de don Ramiro Solano Fonseca, lo que constaría en la respectiva nota al margen de la prohibición correspondiente.



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

Sintetiza estas ideas razonando que habiendo adquirido el Banco del Estado el crédito que la asociación le transfirió, y que le correspondía como acreedor de don Ramiro Solano Fonseca y habiendo alzado solo aquellos que se refieren al departamento 202, se dejaron subsistentes los derechos que a los demás propietarios del inmueble, a esa fecha, les correspondían como comuneros sobre el mismo departamento, ya que tal como se dijo al constituirse el gravamen, la prohibición recaía sobre todo el inmueble, la que a la fecha se encuentra vigente.

En cuanto al derecho, expresa que según el principio de legalidad registral, que inspira la actuación del Conservador de Bienes Raíces, amparado en la norma del artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, al otorgar una potestad calificadora de los títulos que se le presentan, es que este funcionario estima que la inscripción que se le requiere es en algún sentido legalmente inadmisibles, a propósito de un préstamo otorgado por la Asociación de Ahorro y Préstamo Andalién, por sus propietarios, todos a esa fecha, comuneros en el inmueble, citando al respecto jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema.

A folio 17 se trajeron los autos para fallo.

**Considerando:**

1°.- Que, doña Paulina Elizabeth Haemmerli Díaz entabló reclamo contra el Conservador de Bienes Raíces de Concepción por la negativa a efectuar las inscripciones que indica, fundado en los argumentos de hecho y de derecho ya referidos en lo expositivo de este fallo.

2°.- Que, a folio 12, el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Concepción evacuó su informe.

3°.- Que, de los antecedentes agregados por el propio solicitante y lo informado por el Sr. Conservador, quien es funcionario público y ostenta la calidad de Ministro de fe para estos efectos, aparecen los siguientes hechos:

a) Por escritura pública de fecha 20 de septiembre de 2020 otorgada ante el Notario Público de Concepción doña Diana Beatriz Sepúlveda Moreno, suplente del Titular de Concepción don Carlos Alberto Miranda Jiménez, la solicitante de autos suscribió escritura de compraventa, mutuo



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

e hipoteca con Ronald Alfonso Valenzuela Fica, Constanza Cecilia Jara Melo y el Banco Santander-Chile, cedió y transfirió el inmueble singularizado como departamento N° 202 del segundo piso del Edificio levantado en la propiedad ubicada en Concepción, calle Orompello N°259.

b) Con fecha 26 de septiembre de 2022 se presentó ante el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Concepción dicha escritura pública para practicar su correspondiente inscripción, presentación que quedó ingresada bajo la carpeta n°989971.

c) Con fecha 03 de noviembre de 2022 el referido Conservador informó mediante acta 67-2022 informó la imposibilidad de practicar la inscripción requerida.

4°.- Que, el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces prescribe: *“El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles; 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.”*

Asimismo, el artículo 53 numeral 3° de la misma norma señala que puede inscribirse: *“Todo impedimento o prohibición referente a inmuebles, sea convencional, legal o judicial, que embarace o limite de cualquier modo el libre ejercicio del derecho de enajenar. Son de la segunda clase el embargo, cesión de bienes, secuestro, litigio, etc.”*

5°.- Que nuestra Excelentísima Corte Suprema ha precisado el alcance de la facultad de los Conservadores de Bienes Raíces otorgada por el artículo 13 ya citado. Así, en fallo de 18 de julio de 2022, en causa Rol 21.743, razonó en los considerandos cuarto y quinto de la siguiente manera:

*Cuarto: Que, la regla contenida en el citado artículo 13, es imprecisa en cuanto a la naturaleza de los defectos por los cuales el Conservador*



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

*puede rehusar una determinada inscripción si sustantivos o – puramente formales pero, aún en el evento que se le otorgue un sentido – amplio, es decir, que caben ambas categorías de defectos, lo cierto es que el límite está en que éstos deben dar lugar a vicios constitutivos de nulidad absoluta y ser evidentes, es decir, aparecer de manifiesto (ser ostensibles) en el título, en forma similar a lo que dispone el artículo 1683 del Código Civil. Así se desprende del tenor de la disposición en comento, que sólo se pone en el caso que el defecto sea uno que da lugar a la nulidad absoluta, como también del hecho que la facultad que se le entrega al Conservador de Bienes Raíces es excepcional, por lo que no puede entenderse que lo habilita para examinar la validez y eficacia de los actos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, salvo aquellos que reflejan en forma evidente un vicio de nulidad absoluta. (Corte Suprema, rol N 19.470–2016, considerando cuarto).*

*Quinto: Que, lo anterior permite concluir que el Conservador de Bienes Raíces no tiene facultades para negarse a inscribir cuando el defecto del título eventualmente podría conducir sólo a la nulidad relativa.”*

6°.- Que, delimitada esta potestad entregada a los Conservadores de Bienes Raíces, es necesario analizar la razón o fundamento entregada para negarse a inscribir en el caso sublite.

7°.- Que, del tenor de lo expuesto por la solicitante y el señor Conservador de Bienes Raíces de Concepción, así como de la documentación, existe una prohibición de enajenar recaída sobre el inmueble de autos inscrita a fojas 267, número 304 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del año 1970 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

8°.- Que, para el caso sublite corresponde determinar qué tipo de prohibición es la que afecta al inmueble sublite: legal o convencional.

En este orden de ideas, las Asociaciones de Ahorro y Préstamo se encontraban reguladas inicialmente por el Decreto con Fuerza de Ley N°205 de 1960, el cual fue posteriormente reformado por la Ley N°16.807 de 1968, siendo posteriormente modificado por la Ley N°18.900 de 1990,



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

Código: YDQSDHXXQV

«RIT»

Foja: 1

que puso término a la Caja Central de Ahorros y Préstamos, así como su reglamento contenido en el Decreto Supremo N°11.429 de 1960.

9°.- Que, el derogado artículo 51 de la Ley 16.807 señalaba lo siguiente: *“La Caja Central podrá ordenar a las Asociaciones que estipulen en los contratos de préstamos que los inmuebles dados en garantía del pago de ellos queden sujetos a la prohibición de ser gravados o enajenados sin previo consentimiento de la Asociación respectiva, hasta la cancelación total de la deuda. Asimismo, podrá ordenar que en dichos contratos se estipule la obligación del deudor de cumplir determinadas normas que miren a la conservación y mantenimiento de la propiedad.”*

10°.- Que la norma antes citada establece la posibilidad –meramente facultativa–, de la antigua Caja Central de Ahorros y Préstamos de ordenar a las Asociaciones de Ahorro y Préstamo que incorporen en los contratos que celebraban cláusulas de no enajenar sobre los inmuebles adquiridos por los mutuos celebrados, más en nada altera la naturaleza de dichas cláusulas, que por regla general son convencionales, salvo que la ley establezca lo contrario, lo que no ocurre en el caso sublite.

11°.- Que, por consiguiente, teniendo el carácter de convencional la prohibición de enajenar y, no adoleciendo de nulidad absoluta el título cuya inscripción se solicita, se accederá a la solicitud de folio 1.

Por estas consideraciones y visto lo prevenido en los artículos 13, 14, 17 y 18 y siguientes pertinentes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el artículo 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, la Ley 16.807, se declara:

Que se acoge la reclamación interpuesta a folio 1 en contra del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, debiendo en consecuencia procederse a la inscripción solicitada.

Notifíquese y Archívese.

Rol V-334-2022.

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



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

Código: YDQSDHXXQV

