

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Talcahuano
CAUSA ROL : V-27-2022
CARATULADO : MONTALBA/

Talcahuano, veintisiete de Abril de dos mil veintidós

VISTOS:

Que, a folio 1 comparece doña [REDACTED]
[REDACTED] RUT [REDACTED], con domicilio en [REDACTED]
Concepción, y deduce solicitud, en virtud del artículo 18 del Reglamento del
Registro Conservatorio de Bienes Raíces, para que se requiera al Conservador de
Bienes Raíces de Talcahuano, a fin de que inscriba una propiedad a su nombre, en
atención los siguientes argumentos:

Indica que, por escritura pública de adjudicación en remate de fecha 15 de
octubre de 2020 otorgada ante el Notario Público de Viña del Mar, don Francisco
Fuenzalida Rodríguez, Titular de la Segunda Notaría de Viña del Mar, don **Jaime
Luis Vasco López Solar**, RUT N° 6.947.720-8, divorciado, abogado, con
domicilio en Calle Lord Cochrane N° 356, oficina 54, Sector Recreo, de la comuna
de Viña del Mar, actuando en su calidad de Juez árbitro, actuando en
representación de doña [REDACTED] le adjudicó
en dominio el inmueble de propiedad de la demandada, ubicado en calle Valladolid
N° 9297, y que corresponde al lote N° 12 del conjunto habitacional denominado
Reino de Castilla, ubicado en Talcahuano, construido en el terreno que forma un
solo paño formado por los lotes C-2 y A, del antiguo lote 2 que formaron parte
del predio de mayor extensión ubicado en Talcahuano. Los deslindes especiales en
conformidad al Plano de Subdivisión y Loteo que se encuentra archivado al final
del Registro de Propiedad de Talcahuano del año 1991, bajo el número 50, son los
siguientes: NORPONIENTE, con lote trece en 16,40 metros; SURORIENTE, con
lote once, en igual dimensión; NORORIENTE, con calle Valladolid, en 12,20
metros; y SURPONIENTE, con otros propietarios, en igual dimensión. Dicho lote
tiene una superficie de 205 metros cuadrados aproximadamente. El rol de avalúo
de la propiedad es el número 05322-085, de la comuna de Hualpén. Adquirió



en segundo lugar, que no consta que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 643 en relación con el artículo 635, ambos del Código de Procedimiento Civil, en cuanto sostiene que para el cumplimiento de aquellas resoluciones que exijan procedimientos de apremio o el empleo de otras medidas compulsivas, debe ocurrirse a la justicia ordinaria para la ejecución de lo resuelto.

Dice que, atendido a lo expuesto por el Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano en el certificado antes referido, los reparos efectuados y en los cuales se funda el rechazo, no constan en el título, el cual se basta a sí mismo, para poder cumplir con todos y cada uno de los requisitos que la ley establece para proceder a la tradición del dominio del inmueble que fue objeto de la pública subasta.

Menciona que, como ha sostenido la doctrina y la jurisprudencia nacional, la regla general es que el Conservador de Bienes Raíces se encuentra obligado a inscribir los títulos que se le presenten y sólo excepcionalmente puede negarse, por alguna de las causales señaladas en los artículos 13 y 14 del Reglamento del Conservador, los cuales cita.

Refiere que el artículo 13 citado, establece una causal genérica por el que se podrá rehusar la inscripción si ésta es “en algún sentido legalmente inadmisibles”, que explica a través de ejemplos.

Denuncia que la regla es imprecisa, en cuanto a la naturaleza de los defectos por los cuales el Conservador puede rehusar una determinada inscripción si sustantivos (sic) o puramente formales pero, en todo caso, sea que se le otorgue un significado amplio o restringido, lo cierto es que el límite está en que, para negarse debe tratarse de un defecto constitutivo de nulidad absoluta y ser evidente, es decir, aparecer de manifiesto en el título.

A esa conclusión se puede arribar del examen del artículo 13 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.



Señala que de este modo queda de manifiesto que al contrario de lo expresado por el Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, su negativa a inscribir el título que se le presenta no se ajusta a derecho, por no concurrir los requisitos legales para el rechazo, debiendo en definitiva ordenarse que se proceda con la inscripción conforme a la ley.

Dice que, teniendo presente lo precedentemente expuesto, es necesario tener en consideración estos conceptos elementales a saber, los que encontrando sustento en nuestro derecho positivo permitirán concluir que el Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano debe inscribir la adjudicación en remate, dichos elementos a saber son, entre otros: la Inoponibilidad; el principio de buena fe; la protección de derechos de terceros acreedores; la posesión contra título inscrito (no existe posesión contra título inscrito) o como en doctrina se denomina “Teoría de la posesión inscrita” ; seguridad en el tráfico jurídico; certeza jurídica; legitimación activa, entre otros conceptos elementales.

Cita al efecto el artículo 724 del Código Civil que a la letra señala “Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio” .

En el mismo sentido, el artículo 728 del Código Civil nos señala que “mientras subsista la inscripción el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella, ni pone fin a la posesión existente” .

Hace presente que dentro del mecanismo del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, la inscripción desempeña en sus relaciones con la propiedad, un triple rol jurídico: 1. Sirve de símbolo de la tradición, o sea, constituye una forma especial de tradición del dominio de los bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos, exceptuadas las servidumbres (arts. 686 y 698 del C. C); 2. Sirve de requisito, garantía y prueba de la posesión de los bienes raíces; y 3. Es un medio para dar publicidad a las cargas y gravámenes que afectan a la propiedad inmueble.

Refiere que el Conservador de Bienes Raíces desconoce en consecuencia la validez de sus propios certificados y su función, teniendo el deber de inscribir la adjudicación. Su decisión de no inscribir por otro lado sobrepasa las facultades que le han sido otorgadas en cuanto a los antecedentes que debe tener a la vista a la



hora de inscribir, así lo podemos ver en un fallo de La Exma. Corte Suprema en que la sentencia sostiene que se desprende que el Conservador de Bienes Raíces, se encuentra obligado a efectuar la inscripción que se presenta a su despacho, salvo que se configure alguna de las hipótesis del citado artículo 13 del Reglamento, esto es, que se presente 'en algún sentido –como legalmente inadmisibles', concepto este último, que la jurisprudencia reiterada de esta Corte ha entendido que se refiere a situaciones esencialmente de carácter formal, salvo aquella relativa a que sea 'visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente'. La resolución agrega que en otras palabras, la negativa aquí normada responde a una irregularidad ostensible y manifiesta, preferentemente formal, y sólo sería posible rehusar la inscripción por razón de orden sustantivo 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. (Corte Suprema Rol N° 5485-12 y 892-2011).

Luego, el fallo señala que la función del Conservador de Bienes Raíces es la de controlar la legalidad de las inscripciones a través de formular reparos y/o rechazar títulos que sean en algún sentido legalmente inadmisibles, limita su actuar a un análisis de contravenciones que se desprendan en forma manifiesta de éstos, de carácter formal, pero en caso alguno, puede conllevar una exégesis de la normativa sustantiva aplicable a los mismos asientos.

De esta forma, no nos encontramos en ningún caso en la situación del artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, ya que el título solicitado y entregado para su debida inscripción cumple con todos y cada uno de los requisitos legales para proceder a su inscripción.

Por otro lado, si se pudiese discutir la validez de la inscripción, el afectado es quien debería intentarlo por la vía procesal que corresponda y a través de un debido proceso el correspondiente Tribunal dar curso a la reclamación pertinente.

Menciona que no es el Conservador de Bienes Raíces el llamado a cuestionar estos intereses, siendo aún más que el título en cuestión donde consta la titularidad del bien es el certificado de Dominio Vigente entregado por el propio Conservador que lo emitió, por lo que el rechazo expuesto se encuentra en todo fuera de lugar.



Expone que, en mérito de lo expuesto, tanto en el hecho como el Derecho, es que debemos entender que ni el divorcio propiamente tal, puede desmejorar los derechos adquiridos de manera previa por parte de la ejecutante y consecuentemente estos adjudicatarios, toda vez que están amparados por la protección conferida por el inciso 2^o del artículo 1723 del Código Civil, por el Derecho de Prenda General; principio de buena fe; la protección de derechos de terceros acreedores. Y por último no podemos sino entender que todo lo anterior converge a fin de dar la certeza jurídica y la seguridad en el tráfico jurídico que exige nuestro ordenamiento jurídico y la sociedad toda.

Dice que su parte viene, en virtud del artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, a solicitar que se ordene por medio de la justicia ordinaria, inscribir la escritura de adjudicación en remate.

Termina pidiendo, en virtud de lo expuesto y de las normas legales que cita, tener por interpuesto Reclamo por la Negativa a Inscribir el instrumento ya individualizado, que da cuenta de la transferencia del Bien Raíz que se detalla, y en función de lo indicado, acceda a lo solicitado, ordenando al Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, inscriba la escritura pública de adjudicación en remate de 15 de octubre de 2020 otorgada ante el Notario Público de Viña del Mar, don Francisco Fuenzalida Rodríguez, Titular de la Segunda Notaría de Viña del Mar.

En un **otrosí**, acompaña los siguientes documentos:

1. Escritura pública definitiva de adjudicación en remate de 15 de octubre de 2020 otorgada ante el Notario Público de Viña del Mar, don Francisco Fuenzalida Rodríguez, Titular de la Segunda Notaría de Viña del Mar.

2. Certificado del Conservador de Bienes Raíces de 3 de noviembre de 2021, donde consta la negativa a inscribir la escritura de adjudicación en remate.

3.- PROTOCOLIZACION otorgada el 29 de Agosto de 2020, ante el Notario de Viña del Mar Francisco Javier Fuenzalida Rodríguez.

4.- DECLARACION JURADA otorgado el 15 de Octubre de 2020, ante el Notario de Viña del Mar Francisco Javier Fuenzalida Rodríguez.



5.- PROTOCOLIZACION otorgado el 29 de Agosto de 2020, ante el Notario de Viña del Mar Francisco Javier Fuenzalida Rodríguez.

A FOLIO 8 rola notificación personal de la demanda a la Conservadora de Bienes Raíces suplente, doña Natalia Núñez Pulido.

A FOLIO 9 rola informe emitido por el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, don Sergio Condeza Neuber, quien expone:

1.- Que es efectivo que este Conservador de Bienes Raíces se ha negado a practicar la inscripción de adjudicación en remate conforme escritura pública de fecha 15 de octubre del año 2020, otorgada ante Notario de Viña del Mar Francisco Fuenzalida, repertorio N° 3481-2020.-

2.- El rechazo a la solicitud fue debidamente certificado el 3 de noviembre del año 2021, conforme documento acompañado en autos y que da por íntegramente reproducido, sin perjuicio de lo cual se reitera:

a) Consta en el Registro de Propiedad de Talcahuano a fojas 1219 N° 901 del año 2012, inscripción de dominio a nombre de Isabel del Carmen Torres Loyola, dicha inscripción se encuentra vigente a la fecha.-

b) Consta del propio título presentado y de los antecedentes acompañados, que comparece don Jaime José Luis Vasco López Solar en calidad de árbitro arbitrador, nombrado en causa arbitral de cobro de pesos y de resolución de contrato con indemnización de perjuicios que se interpuso en contra de Ingeniería y Servicio KPS SpA, representada por doña Isabel del Carmen Torres Loyola.-

c) Consta de la cláusula segunda de la escritura citada, que en virtud de sentencia arbitral de fecha 22 de octubre del año 2018 se condenó a la demandada al pago de \$190.000.000 más reajustes e intereses.-

d) Que no consta que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 643 en relación al artículo 635, ambos del Código de Procedimiento Civil, en cuanto señalan que debe ocurrirse a la justicia ordinaria para la ejecución de lo resuelto en sede arbitral cuando el cumplimiento de la resolución exija procedimientos de apremio o el empleo de otras medidas compulsivas.-



3.- Que por lo anteriormente expuesto, no consta la personería en virtud de la cual el juez árbitro se encuentra legalmente facultado para comparecer en representación de la propietaria del inmueble, vendiendo y transfiriéndolo como lo indica la cláusula quinta del título, razón por la cual, y en conformidad al artículo 13 del Reglamento respectivo, se rechazó la solicitud de inscripción de escritura de adjudicación en pública subasta.

A FOLIO 12 entran los autos para su fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a folio 1 comparece doña **MÓNICA DEL CARMEN MONTALBA BROCAL**, y solicita que se ordene al Sr. Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano que inscriba la escritura pública de adjudicación en remate del inmueble de autos, ubicado en calle Valladolid N° 9297, y que corresponde al lote N° 12 del conjunto habitacional denominado Reino de Castilla, de Talcahuano . ya individualizado- solicitud reseñada en la parte expositiva de esta sentencia, la que se da por reproducida para todos los efectos legales.

SEGUNDO: Que, a folio 1 rolan los documentos fundantes acompañados por la parte solicitante, reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

TERCERO: Que, a folio 9 rola Informe evacuado por el Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, ya expuesto y que se da por reproducido para todos los efectos legales.

CUARTO: Que, del mérito de los antecedentes, documentos acompañados a la causa e Informe emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, se desprende que la solicitante, doña Mónica del Carmen Montalba Brocal, se adjudicó en remate con fecha 19 de Mayo de 2020 – en cumplimiento de sentencia definitiva firme, y en cuaderno de cumplimiento incidental en juicio arbitral caratulado SOCIEDAD EL ROCIO con INGENIERIA Y SERVICIOS KPS SpA y Otra - el inmueble ubicado en calle Valladolid N° 9297, y que corresponde al lote N° 12 del conjunto habitacional denominado Reino de Castilla, de Talcahuano. Los deslindes especiales en conformidad al Plano de Subdivisión y Loteo que se encuentra archivado al final del Registro de Propiedad de Talcahuano del año 1991, bajo el N° 50, son los siguientes: NORPONIENTE, con lote 13 en 16,40 metros; SURORIENTE, con lote 11, en igual dimensión; NORORIENTE, con calle



Valladolid, en 12,20 metros; y SURPONIENTE, con otros propietarios, en igual dimensión. El rol de avalúo de la propiedad es el N° 05322-085, de Hualpén.

Consta también que el 15 de octubre de 2020, ante el Notario Público don Francisco Fuenzalida Rodríguez, Titular de la Segunda Notaría de Viña del Mar, se suscribió la escritura pública de adjudicación en remate, compareciendo en representación de doña ISABEL DEL CARMEN TORRES LOYOLA, don Jaime Luis Vasco López Solar, actuando en su calidad de Juez árbitro.

Luego, el 20 de Octubre de 2021 se solicitó la inscripción del inmueble ante el Conservador de Bienes Raíces de esta comuna, quien, el 3 de Noviembre de 2021 comunicó a la solicitante su negativa a proceder a dicha inscripción.

CUARTO: Que, para conocer de la solicitud que nos ocupa es menester tener en consideración lo preceptuado en el artículo 643 del Código de Procedimiento Civil, que indica: “La ejecución de la sentencia de los arbitradores se sujetará a lo dispuesto en el artículo 635.” ; luego, el artículo 635 del mismo cuerpo legal reza: “Para la ejecución de la sentencia definitiva se podrá ocurrir al árbitro que la dictó, si no está vencido el plazo para el cual fue nombrado, o al tribunal ordinario correspondiente, a elección del que pida su cumplimiento.

Tratándose de otra clase de resoluciones, corresponde al árbitro ordenar su ejecución.

Sin embargo, cuando el cumplimiento de la resolución arbitral exija procedimientos de apremio o el empleo de otras medidas compulsivas, o cuando haya de afectar a terceros que no sean parte en el compromiso, deberá ocurrirse a la justicia ordinaria para la ejecución de lo resuelto” .

SEXTO: Que, de lo anteriormente transcrito, y de los antecedentes allegados por la solicitante, no se evidencia que la ejecución de la sentencia, materializada en el remate y posterior adjudicación del inmueble de autos, por la solicitante, se haya sometido al trámite de ocurrencia a la justicia ordinaria, ordenado por el artículo 635 del Código del ramo, lo que se traduce finalmente en que quien suscribió la escritura pública de adjudicación por la –en definitiva- ejecutada, es el Juez arbitral don Jaime Luis Vasco López Solar, quien, a la luz de lo anteriormente dicho, no se encontraba legalmente facultado para dicha gestión.



De esta manera, la omisión incurrida obsta a la inscripción dominical en el sistema registral, y como corolario de esto, la solicitud de autos será rechazada.

Por estas consideraciones, Y VISTO, además, lo dispuesto por los artículos 13 y 61 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, y 635 y 643 del Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

- QUE SE RECHAZA, la solicitud presentada a fojas 1 por doña

[REDACTED]

Regístrese, Dese Copia y Archívese.

ROL V-27-2022.-

Dictada por don JORGE TORRES FUENTES, Juez Titular del Primer Juzgado Civil de Talcahuano.

En Talcahuano, a veintisiete de Abril de dos mil veintidós, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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>