

Vallenar, diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS:

A folio 1, comparece doña ELSA VERONICA GODOY MORALES, empleada, cedula de identidad N° 9.141.064-8, con domicilio en calle Buen Retiro N° 505, Los Regidores, comuna de Vallenar, interponiendo acción de reclamo en contra del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, don Pedro Alfonso Aylwin Valenzuela, con oficio en calle Ramírez N° 879, comuna de Vallenar.

Funda su reclamo en que con fecha 10 de Noviembre del año 2021, mediante escritura pública, compró a doña Patricia de las Nieves Anabalón González, una propiedad ubicada en Pasaje Jacobo Degeiter Carmona N° 2.717, de esta ciudad, cuyos deslindes especiales son los siguientes: NORTE: con sitio ochenta y tres, SUR: con pasaje Jacobo Degeiter Carmona de su ubicación, ORIENTE: con sitio ochenta y seis ochenta y siete PONIENTE con sitio noventa y ocho. La propiedad está enrolada ante el Servicio de Impuestos Internos bajo el N° 184-12 de la Comuna de Vallenar.

Precisa que la propiedad se encontraba inscrita a nombre de la vendedora a fojas 534 número 397 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, correspondiente al año dos mil nueve.

Indica que presentada dicha compraventa para su inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar el día 16 de Noviembre de 2021, ésta fue rechazada el día 11 de enero de 2022. El texto de la negativa es el siguiente: "Que no se procede a practicar la inscripción de la compraventa, entre doña Elsa Verónica Godoy Morales a Patricia De Las Nieves Anabalón González por lo siguiente: Por TENER EMBARGO VIGENTE A FAVOR DEL BANCO COPRANCA.

Expresa que, y tal como se expresa en el documento que acompaña, consistente en la actuación del receptor Judicial, el mencionado embargo fue notificado al Sr. Conservador con fecha 29 de diciembre de 2021.

Asevera que la presentación de la compraventa para su inscripción y su anotación en el repertorio fue anterior al ingreso del embargo, siendo evidente que resultan aplicables los artículos 12, 15 y 17 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

En esta materia, expone que los citados artículos 12 y 15 del Reglamento ordenan al Conservador a inscribir los títulos que se le presenten y la necesidad de anotar en el repertorio tales documentos. Luego, el artículo 17 indica: "que convertida la inscripción, surte esta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra."



Refiere que existiendo una debida antelación en el tiempo de la anotación en el repertorio de la compraventa que hiciera su representado y un posterior embargo, el Conservador de Bienes Raíces de Vallenar debe proceder a inscribir el título que dice relación con la compraventa, dejando sin efecto el embargo que registró, y dando cuenta de aquello en el respectiva inscripción afectada por el embargo.

Asevera que dar preferencia al embargo y no al título que se le presentó primero, carece de toda lógica, puesto que la inscripción preferente era la compraventa, lo que solo se explica por los criterios de funcionamiento interno de la oficina del Conservador, pero ello no es causa legal para preferir un título posterior como se indicó.

Que por lo expuesto, solicita tener por interpuesto reclamo de negativa de inscripción en contra del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, darle la tramitación de rigor, y en definitiva, acogerla, ordenado inscribir la compraventa, ya individualizada y que se deje sin efecto el embargo que afecta a la referida propiedad.

Acompaña a su reclamo los siguientes documentos:

- 1.- Copia de escritura pública de compraventa, Repertorio N° 96.114-2021, fechada el diez de noviembre de dos mil veintiuno, otorgada en la 2° Notaría de Santiago.
- 2.- Certificado de rechazo emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, don Pedro Alfonso Aylwin Valenzuela, fechado el 11 de enero de 2022.
- 3.- Acta de notificación del embargo de fecha 29 de diciembre de 2021, suscrita por el receptor judicial don Nevenko Koscina Vargas.

A folio 7, comparece don Pedro Alfonso Aylwin Valenzuela, abogado, Notario Público de la Primera Notaría y Conservador de Bienes Raíces y Aguas de la comuna de Vallenar, con domicilio para estos efectos en calle Ramírez N° 879, comuna de Vallenar, evacuando el informe requerido al tenor del reclamo formulado en su contra, exponiendo lo siguiente:

Con fecha 16 de noviembre de 2021 se registró con el repertorio 164 N° 5117 anotación presuntiva, correspondiente a la solicitud de inscripción de escritura pública de compraventa suscrita entre doña Patricia de Las Nieves Anabalón González y Elsa Verónica Godoy Morales, repertorio N° 96114-2021, de fecha 10 de noviembre de 2021, otorgada ante el Notario Público Francisco Leiva Carvajal, Notario Titular de la Segunda Notaría de Santiago, respecto del inmueble urbano ubicado en Pasaje Jacobo Degeiter Carmona número 2717, de la comuna de Vallenar.

Luego, con fecha 29 de diciembre de 2021, ingresó con repertorio de fojas 1 N° 6152-29-12-201, un decreto de embargo el cual quedó anotado en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador a fojas 942 N° 623 del año



2021, sobre la propiedad de Pasaje Jacobo Degeiter Carmona número 2717, de la comuna de ValLENAR, el cual figura inscrito a nombre de Patricia de las Nieves Anabalón González, en el Registro de Propiedad del Conservador a fojas 534 N° 397 correspondiente al año dos mil nueve.

Precisa que en el tiempo intermedio entre la anotación presuntiva referida y la inscripción definitiva de la transferencia de dominio de la propiedad ubicada en Pasaje Jacobo Degeiter Carmona número 2717, de la comuna de ValLENAR, por escritura de compraventa a que ha hecho referencia, con fecha 10 de noviembre de 2022, se requiere vía Exhorto E-561-2021 ante el 2° Juzgado de Letras de ValLENAR en causa caratulada "CORPBANCA con ANABALÓN" por parte del Receptor Judicial don Nevenko Koscina Vargas, la inscripción de un embargo decretado en los autos antes individualizados, quedando anotada esta solicitud en el Repertorio de Fs. 1 con el N° 6152-29-12-2021.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 453 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, norma según la cual el ministro de fe que practique el embargo, requerirá inmediatamente su inscripción, firmará con el Conservador respectivo y retirará la diligencia en el plazo de 24 horas, y estando vigente la inscripción sobre la que se requería el respectivo embargo, se procedió a practicar éste cumpliendo con la normativa vigente, embargo que quedó inscrito con fecha 29 de diciembre de 2021, a fojas 942 número 623 del año 2021, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de ValLENAR.

De esta manera, refiere que al momento de querer practicar la inscripción de la escritura de compraventa de fecha 10 de noviembre de 2021, según da cuenta el certificado de rechazo emitido al efecto, y de acuerdo con los registros, a la propiedad objeto de la mencionada escritura, le afectaba el embargo antes referido procediendo ante tales circunstancias a rechazar la inscripción de la compraventa, ello conforme a la facultad que le confiere el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Arguye que en el caso de autos, la anotación presuntiva no puede convertirse en inscripción definitiva, porque en el periodo intermedio se decretó judicialmente un embargo sobre el bien respecto del cual recae la compraventa.

Concluye que, y en concordancia con el Reglamento que regula el actuar de los Conservadores respecto del registro de las inscripciones y del libre tránsito de los bienes raíces, y cumpliendo con la atribución legal de formular reparos y/o rechazar títulos que sean en algún sentido "legalmente inadmisibles", procedió a hacer uso de la potestad que le confiere el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, negándose a inscribir la compraventa ya mencionada en este informe, según da cuenta el certificado de rechazo emitido con fecha 11 de enero de 2022, en atención a que a la propiedad objeto de la compraventa, constaba con un embargo anotado y vigente a esa fecha.



A folio 9, se trajeron los autos para fallo.

CONSIDERANDO.

PRIMERO: Que, comparece doña Elsa Godoy Morales, interponiendo reclamo en contra del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, dada su negativa a inscribir el contrato de compraventa por ésta celebrado en calidad de compradora con fecha 10 de noviembre de 2021, recaído sobre el bien inmueble situado en pasaje Jacobo Degeiter Carmona N° 2.717, comuna de Vallenar, a fin que se ordene inscribir el contrato de compraventa y se deje sin efecto el embargo que afecta a la propiedad, toda vez que la presentación del título para su inscripción y su anotación en el repertorio, fue con anterioridad a la notificación del embargo recaído sobre el inmueble, objeto del contrato de compraventa.

SEGUNDO: Que, en mérito de los documentos acompañados a la presente causa, sumado al mérito de lo expresado por la recurrente y el recurrido, se tendrán por establecidos los siguientes hechos:

a) Que con fecha 10 de noviembre del año 2021, mediante escritura pública, Repertorio N° 96.114 de la Segunda Notaria de Santiago, la recurrente, en calidad de compradora, celebró un contrato de compraventa con doña Patricia De Las Nieves Anabalón González, ésta última en calidad de vendedora, contrato de compraventa cuyo objeto recae sobre la propiedad ubicada en pasaje Jacobo Degeiter Carmona N° 2.717, comuna de Vallenar.

b) Que con fecha 16 de noviembre del año 2021, la escritura pública de compraventa antes aludida fue ingresada al Conservador de Bienes Raíces de Vallenar para los efectos de requerir su inscripción en los registros conservatorios pertinentes, quedando anotada a fojas 164 N° 5117 del Repertorio del Conservador de Vallenar.

c) Con fecha 29 de diciembre de 2021, el Receptor Judicial notificó al Conservador de Bienes Raíces de Vallenar del contenido del exhorto E-561-2021, caratulado "CORPBANCA con ANABALON", tramitado ante el Segundo Juzgado de Letras de Vallenar, y el cúmplase de fecha 9 de noviembre de 2021, referido a la orden de trabar embargo sobre el inmueble situado en pasaje Jacobo Degeiter Carmona N° 2.717, comuna de Vallenar, inmueble inscrito a nombre de doña Patricia De Las Nieves Anabalón González. El mencionado embargo se ingresó a fojas 1 N° 6152 del Repertorio del Conservador de Vallenar con fecha 29/12/2021, anotándose el decreto de embargo en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones a fojas 942 N° 623 del año 2021 con fecha 29 de de diciembre de 2021.

d) Que el Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, con fecha 11 de enero de 2022, rechazo practicar la inscripción del contrato de compraventa celebrado entre doña Patricia Anabalón González y doña Elsa Godoy Morales, por tener embargo vigente a favor de CORPBANCA.



TERCERO: Que, y si bien el título presentado por la recurrente a objeto de requerir su inscripción en el registro conservatorio pertinente fue ingresado con anterioridad a la notificación del embargo decretado judicialmente sobre la propiedad, objeto del contrato de compraventa, tal situación de hecho no implica necesariamente que la anotación presuntiva efectuada en el Repertorio del Conservador de Bienes Raíces deba imperativamente convertirse en inscripción, puesto que, y tal cual dispone el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, pueden ocurrir situaciones en las cuales el auxiliar de la administración de justicia, se encuentra autorizado para negarse a efectuar las inscripciones si éstas resultan en algún sentido inadmisibles.

CUARTO: Que, sentado lo anterior, resulta importante destacar que el cúmplase dictado por el tribunal exhortado al tenor de la carta rogatoria enviada por el tribunal exhortante, data del día 9 de noviembre de 2021, ello según se evidencia del acta de notificación de embargo acompañada a la causa, siendo por ende forzoso concluir que la resolución judicial que ordenó trabar embargo sobre la propiedad situada pasaje Jacobo Degeiter Carmona N° 2.717, comuna de Valledor, objeto del contrato de compraventa según antes se indicó, data de una fecha anterior, y consecuentemente, la traba del embargo fue ordenada judicialmente con anterioridad a la fecha de celebración del contrato de compraventa la que data del día 10 de noviembre de 2021.

Que en tales circunstancias, malamente podemos sostener que el embargo resulto ser posterior a la celebración del contrato de compraventa en los términos que arguye la recurrente, toda vez que resolución judicial que ordenó embargar la propiedad, objeto del contrato de compraventa, fue dictada con anterioridad a la celebración del contrato, careciendo de veracidad el argumento vertido.

QUINTO: Que, se dirá además, que a la fecha en que el ministro de fe, procedió a requerir la inscripción del embargo en el registro pertinente del Conservador de Bienes Raíces de Valledor, el dominio de la propiedad en cuestión no se encontraba aun radicado en la recurrente, y por ende, no existía impedimento alguno para proceder a la inscripción del embargo, cobrando relevancia en esta materia la norma del artículo 453 inciso segundo del código de procedimiento civil la cual dispone que el ministro de fe que practique el embargo, deberá requerir de manera inmediata la inscripción del embargo decretado judicialmente sobre bienes raíces.

SEXTO: Que, en consecuencia, acorde con lo antes señalado, esta sentenciadora es de la convicción de rechazar el reclamo interpuesto, por encontrarse ajustada a derecho la negativa efectuada por el Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad al tenor del artículo 13 del Reglamento Conservatorio.



Primer Juzgado de Letras de Valenar

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 13, 17 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y artículo 453 del Código de Procedimiento Civil, **RESUELVO:**

Que se rechaza el reclamo formulado a folio 1, por doña Elsa Verónica Godoy Morales en contra del Conservador de Bienes Raíces de Valenar.

Anótese, Regístrese y Notifíquese.

Rol V-22-2022.

Dictada por doña María Catalina López Werner, Jueza Titular del Primer Juzgado de Letras de Valenar.

Certifico que con esta fecha, 17 de marzo de 2022, se anotó por el estado diario la sentencia que antecede.

