

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de Coquimbo  
CAUSA ROL : V-19-2022  
CARATULADO : GACITÚA/

Coquimbo, dos de Agosto de dos mil veintidós

**VISTOS:**

A folio 1, con fecha 13 de marzo del 2022, comparece doña MARÍA GEORGINA PARADA BARRAZA, abogada, Cédula de Identidad N° 10.747.999-6, domiciliada en calle Los Carrera Nro. 335, oficina 406, comuna de La Serena, en representación judicial, de don YURI JOAO GACITÚA MIRANDA, chileno, casado, empleado, Cédula de Identidad N° 13.486.224-6, domiciliado en Calle Atahualpa N° 124, casa 6.971, comuna de La Florida, Santiago, e interpone reclamo conforme a lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en contra del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo por negativa a inscribir la cancelación de la hipoteca y prohibición solicitadas mediante escritura pública con fecha 16 de febrero de 2022 de acuerdo con las siguientes consideraciones de hecho y derecho.

Afirma que con fecha 05 de octubre de 1993, don René Gacitúa Maureira se adjudicó el Lote N° 8, resultante de la subdivisión de la Parcela 86 de la etapa C del Proyecto de Parcelación de la Comunidad La Herradura, comuna de Coquimbo.

Posteriormente, el mismo año (1993), don René gravó el inmueble previamente individualizado con una cláusula general hipotecaria con el objetivo de: *“garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de crédito de dinero que adeudo actualmente o pudiere adeudar en el futuro a RAIN SOFT LIMITADA, por cualquier suma que sean, ya sea directa o indirectamente, en moneda nacional o extranjera, ya que provenga de préstamos, créditos en cuentas corrientes, cuentas especiales, sobregiros, pagarés, letras de cambio, fianzas simples o solidarias, avales, descuentos de documentos, préstamos con letra acreditivos, líneas de crédito de cualquier otra causa”*, constituyéndose como deudor hipotecario de dicha cláusula general.

De igual manera, ese mismo año, se constituyó una prohibición sobre la propiedad hipotecada, consistente en la prohibición de gravar y enajenar el referido



**Foja: 1**

inmueble, de darlo en arrendamiento por periodos mayores de un año, de recibir anticipadamente las rentas de arrendamiento y de ceder a terceros el derecho de percibir las, sin autorización expresa de Rain Soft Limitada.

Cuenta que la empresa Rain Soft Limitada fue creada el año 1991, tal como consta en su certificado de constitución y modificada con el año 1992, siendo esta última la única actuación, además de la constitución, realizada por dicha empresa. De esta forma, la empresa aludida nunca solicitó su RUT ni inició actividades en el Servicio de Impuestos Internos, existiendo solo en nombre.

El 07 de diciembre de 1998, don René Gacitúa y su patrocinado, don Yuri Gacitúa, celebraron un contrato de permuta en virtud del cual este último adquirió la propiedad ya individualizada.

Prosigue señalando que 11 años más tarde, el 25 de diciembre de 2008, el deudor de hipotecario, don René Gacitúa, falleció, tal como consta en el certificado de defunción emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación.

Así las cosas, desde que don René constituyó la hipoteca y prohibición a favor de Rain Soft Limitada el año 1993 hasta la fecha de su fallecimiento el 25 de diciembre de 2008, jamás se celebró contrato o acto alguno entre ambas partes, por lo que no existió negocio alguno susceptible de ser accedido por la cláusula general hipotecaria que actualmente grava el inmueble.

Añade que el día 16 de febrero su patrocinado, mediante escritura pública, presentó una solicitud ante el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo con el objetivo de que este cancelara la hipoteca inscrita a Fojas 8749 N° 2555 del año 1993 y la prohibición inscrita a fojas 10.069 N° 3226 del año 1993 que actualmente gravan su inmueble, toda vez que resulta imposible contactar con la empresa Rain Soft Limitada, la cual no tiene RUT y domicilio conocido. No obstante, con fecha 21 de febrero de 2022, el Conservador se negó a realizar dicha inscripción por considerar que solo puede ser realizada por Rain Soft Limitada.

En cuanto al derecho, el artículo 92 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces señala que: “El Conservador no hará cancelación alguna de oficio”. En ese sentido, este organismo podría justificar su negativa en que existe norma expresa que le prohíbe acoger este tipo de solicitudes, entiendo que eso implicaría realizar una cancelación de oficio.

No obstante, la expresión “de oficio” siempre se ha entendido como: “Calificación que se da a las diligencias que los jueces o tribunales efectúan por decisión propia, sin previo requerimiento de parte o sin necesidad de petición de ésta”, es decir,



**Foja: 1**

actuaciones realizadas tanto por los tribunales como organismos administrativos sin que haya mediado alguna actividad o solicitud de la parte interesada.

Añade que, considerando aquello, es posible entender que el Conservador, de haber aceptado la solicitud y cancelado la hipoteca y prohibición, no habría actuado de oficio, pues, en su calidad de organismo administrativo, habría resuelto una situación a petición de parte interesada.

Señala que la prohibición del artículo 92 está formulada en términos específicos, es posible concluir que el Conservador deberá hacer las cancelaciones mientras no se originen de él mismo, es decir, de oficio.

Por otro lado, afirma que la justificación específica que da el Conservador para negarse a inscribir es que el alzamiento debe ser realizado por la empresa Rain Soft Limitada. Esto, en principio, podría parecer una justificación plausible para proteger los intereses de terceros, pero, como se demostrará en el apartado “DEL PROCEDIMIENTO APLICABLE”, esta negativa no corresponde debido a que no hay razones de fondo para aplicarla, toda vez que la cancelación de la hipoteca y prohibición no atiende, en este caso, a la prescripción de una obligación principal ni a la extinción de un derecho de Rain Soft Limitada.

Por último, aun si se estima que, desde el punto de vista formal, no corresponde accionar de esta manera, existen dos motivos fundamentales que justifican el inicio de este procedimiento, a saber: la pérdida de finalidad de la cláusula hipotecaria que, además, se relaciona con su pérdida de eficacia de acuerdo con los argumentos legales que se explicarán a continuación; y la necesidad de tutelar esta pretensión mediante este procedimiento voluntario, lo cual se argumentará en el último apartado.

**De la hipoteca y prohibición.**

El inciso 2 del artículo 2413 del Código Civil dispone que: "Otorgada (la hipoteca) bajo condición suspensiva o desde día cierto, no valdrá sino desde que se cumpla la condición o desde que llegue el día". Asimismo, a propósito de las condiciones suspensivas indeterminadas, esto es, aquellas en que no se establece un plazo o lapso que debe transcurrir para que se entienda fallida, la Corte Suprema ya ha zanjado este tema al señalar que: *“Que en la especie nos encontramos en presencia de una condición suspensiva indeterminada —en cuanto no se fijó una fecha cierta para su cumplimiento — que no puede entenderse fallida a menos que hayan transcurrido diez años (...)* (Corte Suprema Rol N° 1734-2013). En ese mismo sentido, a propósito de la cláusula general hipotecaria, la jurisprudencia ha entendido que se configuraría de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2413 ya citado, expresando que: *“(...) la hipoteca que garantiza obligaciones futuras, es decir, la de garantía general, se entiende constituida bajo una condición, esto es, la existencia de tales obligaciones (...)*” y “la extinción o alzamiento de



**Foja: 1**

una hipoteca de carácter general no pasa por la declaración de prescripción de las acciones para el cobro de uno u otro crédito en particular, sino por la acreditación de la inexistencia de obligaciones del deudor que, atendido su carácter general, hayan estado amparadas por dicha caución" (Corte Suprema Rol N° 15391-2018).

Lo anterior permite entender que la fisonomía de la cláusula general de hipoteca es la de una condición suspensiva indeterminada cuyo hecho futuro e incierto es el nacimiento de una obligación a la que dicha cláusula pueda acceder para garantizar, estableciéndose un plazo de clausura de 10 años para que se verifique la condición, lo cual, de no ocurrir, provocará que dicha condición se tenga por fallida. En este caso, el deudor hipotecario gravó el inmueble en cuestión mediante una cláusula general hipotecaria a favor de la empresa Rain Soft Limitada, sin embargo, desde el momento en que se inscribió dicha cláusula y el fallecimiento de este el año 2005, no se celebró ningún contrato o negocio jurídico en virtud del cual hayan surgido obligaciones susceptibles de ser caucionadas por la cláusula general hipotecaria. Es más, hasta la fecha, casi 25 años después de inscrita la hipoteca, no ha surgido ninguna obligación entre René Gacitúa o sus herederos y Rain Soft Limitada.

Por tanto, habiendo transcurrido, con creces, el plazo de clausura de 10 años, no puede entenderse más que la condición suspensiva bajo la cual se celebró la hipoteca, a saber, la existencia de una obligación a la cual caucionar, se tiene por fallida, por lo que corresponde su cancelación, toda vez que se trata de una cláusula que, en derecho, ya no existe, pero que, en la actualidad, sigue gravando el inmueble.

Con respecto a la prohibición, como se desprende de su literalidad, están fue concebida en conjunto con la hipoteca, por lo que no existiendo el fundamento que mantiene vigente dicha cláusula, la prohibición tampoco puede mantenerse vigente, pues, tal como la ha entendido el derecho chileno, la vigencia de las prohibiciones no puede exceder a la duración del interés que se pretende proteger.

En cuanto al procedimiento aplicable. Indica que existen tres motivos esenciales que justifican la necesidad e idoneidad de obtener la cancelación de los gravámenes ya individualizados mediante este procedimiento y no un procedimiento contencioso.

En primer lugar, como se desprende los hechos del caso, existen diversos antecedentes que hacen imposible iniciar un procedimiento contencioso con la empresa Rain Soft Limitada. Efectivamente, no solo el deudor hipotecario lleva ya varios años fallecido, sino que, además, a pesar de que en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago constan dos actuaciones de esta empresa, a saber, su propia constitución y una modificación posterior, no existe ningún otro antecedente o información relacionada con esta empresa. Hasta la fecha, Rain Soft Limitada no ha realizado ninguna actuación, no registra RUT para poder rastrearla y no tiene domicilio



**Foja: 1**

conocido. Todo lo anterior corresponde a una suma de circunstancias que imposibilita accionar mediante otra vía para lograr la cancelación de los gravámenes, lo cual ya ha sido aceptado por la jurisprudencia, pues, como se puede apreciar en la causa V-126-2019 del Juzgado de Letras de Villa Alemana, el tribunal aceptó la procedencia de este procedimiento para lograr la cancelación de una cláusula general hipotecaria precisamente por considerar que, debido a circunstancias similares, iniciar un procedimiento contencioso es extremadamente difícil e inoficioso.

En segundo lugar, la cancelación de los gravámenes mediante este procedimiento no produciría perjuicio alguno contra terceros. Esta parte no pretende obtener la extinción de la hipoteca mediante lo dispuesto en el artículo 2434 del Código Civil, el cual dispone que: "la hipoteca se extingue junto con la obligación principal. Se extingue asimismo por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue además por la llegada del día hasta el cual fue constituida. Y por la cancelación que el acreedor otorgare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva". Tampoco es su pretensión despojar de un derecho al acreedor y extinguir la obligación del deudor tanto en virtud de la minuta presentada ante el Conservador como mediante este procedimiento. Todo esto debido a que, jamás se originó obligación alguna para el deudor hipotecario. La cancelación que se pretende en este procedimiento se debe precisamente a que, al no surgir obligación para del deudor y derecho correlativo para el acreedor, no se cumplió la condición bajo la cual se estableció la hipoteca y, como ya ha transcurrido el plazo de clausura señalado, no puede sino entenderse por fallida la condición. Por ello, mediante este procedimiento, se busca únicamente la constatación de esta circunstancia, no la prescripción de una acción personal que extinga la obligación accesoria de hipoteca, no existiendo ningún perjuicio con respecto a terceros.

Por último, es menester señalar que, no habiéndose cumplido la condición señalada y no pudiendo cumplirse actualmente por haber transcurrido el plazo de 10 años, actualmente, su patrocinado se encuentra en una situación de incertidumbre al tener su inmueble gravado sin que realmente se haya configurado propiamente tal gravamen al no haberse cumplido dicha condición. Es por eso que, mediante la cancelación de dichos gravámenes, finalmente se podría dar certeza a esta determinada situación jurídica, propendiendo así a la paz social, fin superior que rige nuestro ordenamiento jurídico.

Por tanto, de acuerdo con lo expuesto y dispuesto en los artículos 18 y 92 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces y el artículo 2413 de Código Civil, pide tener por interpuesto reclamo contra el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo por negativa a inscribir las respectivas cancelaciones, darle tramitación y, en definitiva, acogerlo, ordenando al Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo la cancelación de la



**Foja: 1**

hipoteca de primer grado inscrita a fojas 8749 N° 2555 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1993, y de la prohibición inscrita a fojas 10.079 N° 3.226 del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año 1993, que actualmente gravan el inmueble inscrito a fojas 507 N° 430 del Registro de Propiedad, consistente en el Lote 8, resultante de la subdivisión de la Parcela 86, de la Etapa C, del Proyecto de Parcelación de la Comunidad La Herradura, de la comuna de Coquimbo.

El peticionario, para fundar su reclamación acompañó los siguientes antecedentes:

1) Copia de escritura pública de contrato de permuta, de fecha 16 de febrero de 1.998, Repertorio N°462; 2) Copia de inscripción con vigencia, respecto de la propiedad de fojas 507 N° 430 del año 1998, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo de fecha 10 de marzo de 2022; 3) Certificado de Vigencia, Hipotecas y Gravámenes, Prohibiciones e Interdicciones, respecto de la propiedad de fojas 507 N° 430 del año 1998, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, de fecha 09 de marzo de 2022; 4) Copia de inscripción de Hipoteca de fojas 8.749 N° 2.555 del año 1993, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, a favor de RAIN SOFT LIMITADA; 5) Copia de inscripción de Prohibición de fojas 10.069 N° 3.226 del año 1993, del Registro de Prohibición del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, a favor de RAIN SOFT LIMITADA. 6) Certificado de defunción de don RENÉ GACITÚA MAUREIRA, otorgado por el SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN de fecha 12 Enero 2022. 7) Copia de Inscripción de Constitución de la Sociedad “Rain Soft Limitada” de fojas 24.401 número 12.302 del Registro de Comercio de Santiago del año 1991; 8) Copia de Inscripción de Modificación de Sociedad “Rain Soft Limitada” de fojas 12.139 número 6.088 del Registro de Comercio de Santiago del año 1992; 9) Copia de escritura pública de SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA Y PROHIBICIONES otorgada el 04 de febrero de 2022 Repertorio N° 902 – 2022. 10) Copia de Presuntiva, del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, de fecha 16 de febrero de 2022, que rechaza la solicitud de alzamiento en el Registro de Hipoteca inscrito a fojas 8.749 N° 2.555 año 1993 y de la Prohibición inscrita a fojas 10.069 N°3.226 año 1993.

**A folio 3** se tuvo por iniciada la gestión y se solicitó el informe respectivo.

**A folio 5** con fecha 18 de abril del 2022, comparece doña CECIRA FIGARI ROJAS, Conservador de Bienes Raíces y Archivero Judicial Titular de Coquimbo y pide el rechazo del reclamo materia de autos.

Señala que la acción de reclamación a negativa a inscribir que arguye la solicitante, tiene como requisito sine qua non que el requerimiento sea anotado en el libro de repertorio para posteriormente ser calificado negativamente por el Conservador de Bienes Raíces (en adelante el CBR); de esta manera será el juez quien acogerá o



**Foja: 1**

rechazará la calificación registral efectuada en su oportunidad por el ministro de fe, y en el caso de ser rechazada ordenará la respectiva inscripción.

De lo expuesto se puede apreciar que no concurre ninguno de los requisitos establecidos para sustanciar el procedimiento administrativo del art. 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (en adelante el Reglamento), toda vez que la actuación solicitada constituía una cancelación total de una inscripción por medio de una nota de subinscripción en los términos del art. 92 del Reglamento; por lo demás dicha solicitud recaía sobre una inscripción hipotecaria, y como podrá apreciar el tribunal el derecho real de hipoteca es per se constitutivo, donde su existencia se encuentra supeditada a la respectiva inscripción, de ello es la génesis del sistema registral iberoamericano.

Que un tercero solicite la cancelación de una inscripción hipotecaria, contraviene los derechos adquiridos dentro de un tráfico inmobiliario y quienes pueden verse afectados por la cancelación no podrían ser legítimos contradictores toda vez que el tribunal resolverá una vez que se evacue el presente informe, por consiguiente son los titulares de los respectivos derechos quienes tienen la potestad para disponer de ellos, a la misma conclusión se llegaría por aplicación del art. 12 del Código Civil y, más precisamente por el inciso final del art. 2434 del citado código, en éste último caso es el propio acreedor quien solicita la cancelación de la inscripción mediante el otorgamiento de una escritura pública la que se tomará nota al margen de la respectiva partida, lo que no ha ocurrido en la especie. De esta manera el procedimiento de autos no es el aplicable para lo requerido por el solicitante, porque precisamente afecta los derechos constitutivos de terceros, y como ya se ha estilado no procede por esta vía dejar sin efecto una inscripción ya practicada y vigente, porque tal actuación sólo puede ser dejada sin efecto mediante el juicio respectivo en que las partes interesadas, y previo emplazamiento correspondiente, puedan exponer lo conveniente a sus derechos; que a modo de ejemplo puede ser una acción innominada o bien de prescripción para promover la pretensión de estrado.

El argumento de encontrarse fallida la condición de una obligación, es un antecedente que no compete calificar a este CBR, máxime que lo garantizado es una hipoteca general donde la obligación no existe pero se espera que exista; pero sí puede éste oficio sostener que es el propietario del inmueble quien debe acreditar con sus pruebas ante la sede civil mediante un juicio debidamente emplazado y no bajo estos autos que no existe obligación por fallida de ésta entre don René Gacitúa o sus herederos y la Sociedad Rain Soft Limitada.

Por lo demás el solicitante argumenta que éste es el procedimiento aplicable a la especie, simplificando la incertidumbre jurídica que afecta a un inmueble hipotecado, alegando que el acreedor hipotecario no tiene rut, ni giro ni domicilio; estos



**Foja: 1**

fundamentos son inverosímil para amparar la acción de autos por lo expuesto en párrafos precedentes.

En consecuencia este Conservador de Bienes Raíces, actuó conforme a derecho, y si el solicitante pretende zanjar su incertidumbre jurídica del inmueble hipotecado será en un juicio reglamentado por Código de Procedimiento Civil y no bajo la nomenclatura jurídica administrativa del art. 18 del Reglamento, ello por dos cosas, en primer lugar porque es el juez quien debe declarar que la condición indeterminada se encuentra fallida; y en segundo y a consecuencia de dicha declaración, proceder a la cancelación de la partida hipotecaria, donde es ahí que se podrá materializar lo prescrito por el art. 92 del Reglamento.

Por tanto, en virtud de lo expuesto; pide tener por evacuado informe.

**A folio 8** se trajeron los autos para fallo.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, el artículo 18 del Reglamento de Conservador de Bienes Raíces, señala que la parte perjudicada con la negativa del Conservador ocurrirá ante el juez de primera instancia, quien en vista de la solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda.

**SEGUNDO:** Que, en este sentido, cabe señalar que del reclamo del peticionario se desprende que lo pretendido es que se practique la cancelación de dos inscripciones que recen sobre el inmueble de su propiedad, inscrito a fojas 507 N° 430 del Registro de Propiedad, correspondiente al año 1.998, consistente en el Lote número Ocho, resultante de la subdivisión de la Parcela 86 de la Etapa C, del Proyecto de Parcelación de la Comunidad La Herradura, ubicado en la comuna de Coquimbo. Las cancelaciones solicitadas lo son respecto de una hipoteca y de prohibición convencional que recaen sobre el referido inmueble, las que se encuentran inscritas a fojas 8749 N° 2555 del Registro de Hipotecas y Gravámenes de dicho conservador, correspondiente al año 1993, y a fojas 10.069 N° 3226 del Registro de Prohibiciones de dicho conservador, correspondiente al año 1993, respectivamente.

**TERCERO:** Que el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo se negó a cancelar la inscripción requerida por el solicitante, indicando como motivo de la negativa según se lee en la anotación presuntiva acompañada a los autos que “*no se practicó la solicitud por cuanto el alzamiento debe ser efectuado por la Sociedad Rain Soft Limitada*”, agregando en su informe que no concurre ninguna de las circunstancias para someter lo pretendido al procedimiento establecido en el artículo 18 del Reglamento, y que no resulta procedente que un tercero solicite la cancelación de una inscripción hipotecaria, pudiendo afectarse derechos de terceros que serían los titulares de dicho





**Foja: 1**

derecho, excediendo los argumentos vertidos por el solicitante el ámbito propio de este procedimiento voluntario

**CUARTO:** Que como primera cuestión cabe señalar que, el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, contempla la facultad de dicho auxiliar de la administración de justicia, de negarse a practicar una inscripción cuando ésta aparece “en algún sentido legalmente inadmisibles”. Que en consecuencia, el ámbito de aplicación del procedimiento que nos ocupa, se reduce a determinar si la negativa del conservador a practicar una inscripción aparece justificada a la luz de la hipótesis antes mencionada, debiendo en ese caso rechazarse el reclamo, o si por el contrario no concurre una hipótesis que justifique la negativa, en cuyo caso se ordenará la inscripción respectiva.

Que por otra parte el artículo 92 del referido reglamento dispone que el Conservador no hará cancelación alguna de oficio, no obstante en las inscripciones anteriores no canceladas, será obligado a poner una nota de simple referencia a las posteriores que versen sobre el mismo inmueble.

**QUINTO:** Que, revisadas las normas ya citadas, a juicio de este tribunal, la negativa a practicar las cancelaciones de la hipoteca y de la prohibición decretada en función de la primera, las que recaen sobre el inmueble de propiedad del solicitante resulta justificada y ajustada a derecho.

Ello, considerando que si bien el solicitante señala en su escrito que no se pretende la extinción de la hipoteca en razón de lo dispuesto en el artículo 2434 del Código Civil, lo cierto es que la cancelación de la inscripción de dicho gravamen implica que éste queda sin valor alguno de conformidad al artículo 2410 del cuerpo legal citado. Así, en la especie resulta aplicable al caso el artículo 2434 ya referido y, la hipoteca debidamente inscrita en favor de Rain Soft Limitada, en el registro conservatorio y que pesa sobre el inmueble de propiedad del solicitante, se extingue junto con la obligación principal a la cual garantiza por expresa disposición del artículo 2434 del Código Civil y en las formas señaladas en dicho artículo.

Dicho lo anterior, en el presente caso se pretende su alzamiento por medio de una escritura pública de solicitud cancelación de hipotecas y prohibiciones 04 de febrero de 2022, la cual si bien expone diversos motivos que la harían procedente, emana del propietario del bien gravado, y no del beneficiario de la hipoteca y prohibición aludida, señalando expresamente el artículo ya referido en su inciso final que, la hipoteca se extingue por la cancelación que el acreedor otorgare por escritura pública, de que se tome nota al margen de la inscripción respectiva, de manera que resulta justificada la razón de la negativa, la que exige precisamente que la escritura de cancelación emane del beneficiario del derecho, quien en definitiva es quien puede disponer de él.



**Foja: 1**

Que por otra parte, se efectúan alegaciones por el solicitante tanto en la escritura de cancelación como en su presentación al tribunal, que a su juicio justificarían la procedencia de su petición, refiriendo que pese a haberse otorgado la hipoteca no se contrajo deuda alguna ni han surgido obligaciones susceptibles de ser caucionadas por la cláusula de garantía general hipotecaria pactada, habiendo transcurrido el plazo de clausura de 10 años, lo que conlleva a que la condición suspensiva bajo la cual se celebró la hipoteca, esto es la existencia de una obligación a la cual caucionar, ha de tenerse por fallida, y por ello corresponde su cancelación.

Que en relación a ello, ha de señalarse que si bien el artículo 2434 del Código Civil, señala que se extingue asimismo la hipoteca por la resolución del derecho del que la constituyó o por evento de la condición resolutoria, ello ha de ser declarado por un tribunal en el correspondiente procedimiento, ya que para así determinarlo es necesario acreditar diversos supuestos de hecho, tales como la existencia o inexistencias de deudas garantizadas por la hipoteca y que no son susceptibles de ser verificados por el Conservador de Bienes Raíces al momento de determinar si proceden o no las cancelaciones solicitadas, ni por este tribunal en un procedimiento voluntario como el que nos ocupa, debiendo ello ventilarse en un procedimiento de lato conocimiento y con el debido emplazamiento de las partes que pueden ver afectados sus derechos.

**SEXTO:** Que, por lo expuesto, resulta justificada la negativa del Conservador de Bienes Raíces a practicar el alzamiento de la hipoteca y prohibición que le fueron requeridas, debiendo agregarse además que este procedimiento no es la vía idónea para ordenar al Conservador de Bienes Raíces cancelar una inscripción registral, en perjuicio de los derechos de sus titulares, sin que hayan sido legalmente emplazados.

**SÉPTIMO:** Que los antecedentes aportados y no analizados expresamente en nada alteran lo concluido y resuelto precedentemente.

Por estas consideraciones y dispuesto en los artículos 11, 12, 13, 14, 18 y 20 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, y artículos 160, 170, 817 y siguientes, se resuelve:

- I. Se rechaza en todas sus partes la reclamación de folio 1, interpuesto por **MARÍA GEORGINA PARADA BARRAZA**, en representación de don **YURI JOAO GACITÚA MIRANDA**.

Anótese, Regístrese y Archívese.

**Rol V-19-2022**



V-19-2022

Foja: 1

DICTADA POR DOÑA VESNA SORE GALLEGUILLOS, JUEZ TITULAR  
DEL TERCER JUZGADO DE LETRAS DE COQUIMBO.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162  
del C.P.C. en **Coquimbo, dos de Agosto de dos mil veintidós**



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>