

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 9 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Temuco
CAUSA ROL : V-173-2022
CARATULADO : ██████████

Temuco, diez de Diciembre de dos mil veintidós

VISTOS:

Con fecha 14 de julio del 2022, compareció don ██████████

██████████ promoviendo el presente procedimiento voluntario sobre solicitud de inscripción **por negativa del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco**, Sr. Humberto Toro Martínez-Conde, C.I. 7.025.788-2, con domicilio en calle Vicuña Mackenna N°361, de Temuco, por los siguientes fundamentos de hecho y de derecho:

1. Que, con fecha 23 de junio de 1994, ante el Notario Público de Temuco Sr. Juan Antonio Loyola Opazo, por escritura pública repertorio N°746, celebró un contrato de compraventa, como comprador, en los siguientes términos:

a) La Inmobiliaria Austral Limitada (la vendedora), debidamente representada por el Sr. Benjamín Alberto Bozzo Araya, dueña (según declara en el mismo contrato) de las oficinas ██████████ del tercer piso, del Edificio Nexus de Temuco, vendió, cedió y transfirió a su parte (aceptando para el solicitante) dichas oficinas, singularizadas en la cláusula primera de dicha escritura. En la compraventa se incluyeron los derechos que le corresponden en los inmuebles vendidos en el terreno y demás bienes comunes del edificio, en la proporción que se indica en el Reglamento de Copropiedad.

b) El precio fue el equivalente en pesos, moneda nacional, a 2.050 Unidades de Fomento, pagado totalmente con anterioridad, declarando la vendedora haberlo recibido a entera satisfacción, dando por pagado íntegramente el precio (cláusula segunda).

c) Presente en dicho acto, el Banco Concepción, debidamente representado por los señores Héctor Antonio Atala Andrade y Víctor Abraham Pérez Herrera, en la cláusula novena del contrato, alzan las hipotecas y prohibiciones indicadas en los números dos) y tres) de la misma cláusula, solo respecto de las oficinas vendidas.

2. Que, para sorpresa del solicitante, advirtiendo que la vendedora nunca procedió a la inscripción de la escritura de compraventa referida en los Registros Conservatorios, el 13 de septiembre de 2021, se requirió dicha inscripción al Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, Sr. Humberto Toro Martínez-Conde. Boleta N°69241, detalle: 1) Inscripción compraventa; 2) Alzamientos y 3) Certificado de dominio vigente.

3. Con todo, con fecha 01 de octubre de 2021, el Sr. Conservador manifestó su negativa de proceder a la inscripción de dominio requerida y alzamientos, por cuanto: “Oficina 306 no consta en listado de propiedades, falta desglose de precio”.

4. En cuanto al primer motivo de reparo, esto es: “██████████ no consta en listado de propiedades”; señala el solicitante que la compraventa se refiere a dos cosas vendidas, unidades separadas, tales son, las oficinas ██████████. Luego, lo que pudiere afectar a una de las cosas vendidas, en el caso sub lite oficina N°306, por ser independientes, no alcanza a la otra cosa vendida N°305. Tal es así, que ésta última sí consta en el listado de propiedades, de forma tal que se puede proceder a inscribir en el Registro de Propiedad el que aquella, mediante la escritura de compraventa en cuestión, fue comprada por su parte hace 28 años atrás.

5. En cuanto al segundo motivo de reparo, esto es: “falta desglose de precio”; señala que se debe estar a lo declarado por las partes en el contrato y de interpretar la voluntad de las mismas conforme a la ley.

Así las cosas, las partes se refirieron al precio total que alcanzaba la compra de las 2 unidades vendidas (oficinas independientes), de tal manera que es coherente presumir que ambas tienen un valor separado; pero, también es coherente presumir que ambas poseen igual valor (por mitades iguales), pues de existir una diferencia relevante entre ellas, es presumible que a ambas partes les haya interesado expresarlo en el



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

Código: SSNSXCGFELR

«RIT»

Foja: 1

contrato, cuestión que no hicieron, conformándose los contratantes con señalar un valor total; monto que, además, se limitaron a referir que ya se había pagado íntegramente antes de la suscripción de la escritura de marras.

Estima el solicitante que confirma esta forma de interpretación lo dispuesto en los artículos 1.562, 1.563 inciso primero, 1.564 inciso primero y 1.566 inciso primero del Código Civil. El primero, pues debe preferirse la interpretación que haga producir efectos a la cláusula, y no en contrario. El segundo, pues en ninguna parte del contrato, referida al precio, las partes manifestaron intención o interés en desglosar montos (voluntad contraria), conformándose con un total. El tercero, pues relacionado el precio con las dos cosas vendidas (2 unidades separadas), es esperable que posean un precio cada una, de manera que lo que más conviene al contrato (a fin de que produzca el efecto jurídico traslativo buscado por las partes, al menos, respecto de la oficina N°305) es interpretar que dicho total debe ser dividido por mitades iguales. Y, el último, pues solo dividiendo el precio se permitirá al vendedor (deudor de la obligación de entregar), al menos, cumplir y liberarse respecto de la oficina N°305. 6.

Agrega que es en esta oficina N°305 del Edificio Nexus en donde ha ejercido su profesión de cirujano dentista hace ya 28 años, de manera continua y permanente, de forma tal que ha ejercido su posesión material por un tiempo muy prolongado, sin ningún tipo de conflicto con terceros a este respecto.

Así las cosas, su interés es poder consolidar en el sistema registral de inmuebles tal posesión y dominio, logrando la inscripción de su compra.

7. Finalmente, explicó que no es aplicable a su respecto lo referido al saneamiento de la pequeña propiedad raíz por medio del estatuto regulatorio del DL N°2.695, pues el avalúo fiscal del inmueble (oficina N°305, avalúo al primer semestre 2022 de \$51.368.059) impide su aplicación. Se intentó, además, subsanar la cuestión con la parte vendedora, lo que no fue posible por falta de voluntad de la misma; misma voluntad que, actualmente, tampoco es posible de conseguir por vía judicial, pues los tiempos de prescripción de todos los remedios contractuales posibles se encuentran largamente vencidos.

8. Por todo, la negativa del Sr. Registrador le causa perjuicio, en tanto no lograr el asiento registral, al menos, de la oficina N°305, lo deja sin tradición total, sin dominio, teniendo derecho a alcanzarlo, al menos, respecto de tal oficina.

POR TANTO, conforme a lo expuesto y lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del Reglamento de Registro Conservatorio de Bienes Raíces y demás normales legales citadas, solicitó ordenar al Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, Sr. Humberto Toro Martínez-Conde, a proceder a la inscripción dominical en el Registro de Propiedad a su cargo de la compraventa de fecha 23 de junio de 1994, otorgada por las partes ante el Notario Público de Temuco Sr. Juan Antonio Loyola Opazo, por escritura pública repertorio N°746, respecto de la oficina N°305, del Edificio Nexus, de Temuco, con el precio de 1.025 UF; procediendo, respecto de dicha oficina, a los alzamientos de hipotecas y prohibiciones consignadas en su cláusula novena; todo, previo informe del Sr. Registrador.

Junto con la solicitud, se acompañaron los siguientes documentos: 1) Compraventa de fecha 23 de junio de 1994, otorgada por las partes ante el Notario Público de Temuco Sr. Juan Antonio Loyola Opazo, por escritura pública repertorio N°746; 2) Poder general de fecha 15 de marzo de 1993, otorgada por la vendedora, Inmobiliaria Austral Limitada, ante el Notario Público de Temuco Sr. Juan Antonio Loyola Opazo, por escritura pública repertorio N°179; 3) Copia de la negativa de inscripción; 4) Copia de boleta N°69241; 5) Certificado emitido por administradora de Edificio Nexus, Temuco; 6) Certificado de avalúo fiscal de la Of.305, de Prat 350, Temuco; y 7) Certificado de deuda de la Of.305, de Prat 350, Temuco, TGR.

Con fecha 08 de agosto del 2022, el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Temuco informó lo siguiente: “Informo a US, que con fecha 27 de julio del presente, se notificó y requirió a este Primer Conservador de Bienes de Temuco, que se practique informe correspondiente al tenor de La solicitud de autos, causa rol V-173- 2022, caratulada / BENITEZ. Al revisar la causa en comento, este Conservador cumple con informar a US, que efectivamente el día 13 de septiembre de 2021 se requirió a este Conservador la inscripción de escritura de compraventa de fecha 23 de junio del año 1994, en donde se solicitaba la inscripción de dos oficinas del edificio



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

Código: SSNSXCGFELR

«RIT»

Foja: 1

Nexus, la número 305 y 306 respectivamente. El día 01 de octubre del año 2021 se rechaza la inscripción por dos motivos, primero porque la oficina 306 no consta en el listado de propiedades y segundo porque no existe un precio asignado a cada una, cuestión persistente aún. Si US. decide hacer el desglose de precio de cada una, se podría inscribir solo la que aparece en el listado de propiedades, que sería la oficina 305, dejando la número 306 nuevamente con reparo y sin inscribir por lo ya mencionado anteriormente”.

Con fecha 16 de agosto del 2022, se dejó la causa para resolver.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, con fecha 14 de julio del 2022, compareció don Alejandro Abel Benítez Urrutía, solicitando que se ordene al Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco que inscriba en el Registro de Propiedad la compraventa de fecha 23 de junio de 1994, otorgada por las partes ante el Notario Público de Temuco Sr. Juan Antonio Loyola Opazo, por escritura pública repertorio N°746, respecto de la oficina N°305, del Edificio Nexus, de Temuco, con el precio de 1.025 UF; procediendo a los alzamientos de hipotecas y prohibiciones consignadas en su cláusula novena, por las razones de hecho y de derecho que constan en lo expositivo del fallo.

SEGUNDO: Que, posteriormente, el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Temuco informó que efectivamente el día 13 de septiembre de 2021 se le requirió la inscripción de una escritura de compraventa de fecha 23 de junio del año 1994, en donde se solicitaba la inscripción de dos oficinas del edificio Nexus, la número 305 y 306. El día 01 de octubre del año 2021 rechazó la inscripción, porque la oficina 306 no consta en el listado de propiedades y porque no existe un precio asignado a cada una, cuestión persistente aún, por lo que se podría inscribir solo la que aparece en el listado de propiedades, que sería la oficina 305, dejando la número 306 nuevamente con reparo y sin inscribir.

TERCERO: Que, para resolver la petición de autos, se deberá tener presente lo dispuesto por el artículo 13 del Reglamento del Registro de Conservador de Bienes Raíces que señala: “El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente 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”.

CUARTO: Que, en un juicio de esta especie, no obstante ser un procedimiento voluntario y no contenerse en él un litigio a resolver en su concepto formal, sí es cierto y manifiesto que desarrolla una divergencia entre dos posturas y una contraposición de intereses. Primeramente, la postura del solicitante, quien arguyendo una defensa a sus intereses patrimoniales y eventualmente manifestando la impropiedad de las exigencias de parte del Conservador de Bienes Raíces, insta a que se inscriba sin mayor reparo el acto convencional que han suscrito. Y a su turno, la tesis del Conservador de Bienes Raíces, quien asumiendo y haciendo valer su grado de entendimiento respecto de sus propios registros conservatorios, su comprensión del sentido y alcance de los contratos recaídos sobre inmuebles presentados a su despacho, y de su conocimiento de diversas normas legales que implícitamente son parte de contratos de esta naturaleza, le parece asertivo y conforme a derecho, el rechazar solicitudes de inscripciones conservatorias como la que es objeto de la presente gestión.

QUINTO: Que, para dilucidar si la negativa formulada por el Conservador de Bienes Raíces de Temuco se encuentra o no ajustada a derecho, se debe tener presente, además de lo ya expuesto, lo dispuesto en los artículos 1.801 y 1.808 del Código Civil: “Art. 1801. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; salvo las excepciones siguientes. La venta de los bienes raíces, servidumbre y censos, y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública”.

“Art. 1808. El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen”.

SEXTO: Que, del análisis de la escritura pública de compraventa acompañada, el reparo del Conservador de Bienes Raíces, el Reglamento que lo rige y las normas del



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

Código: SSNSXCGFELR

«RIT»

Foja: 1

Código Civil citadas, fluye que dicha institución actuó conforme a derecho, considerando que a este juzgado le corresponde únicamente pronunciarse respecto a si su actuar se conformó al marco normativo vigente o no al dar a conocer su negativa de inscribir la compraventa solicitada.

Que, en este caso, consta en la escritura de compraventa que se vendieron dos propiedades distintas y que la cláusula relativa al precio se limita a señalar que “el precio de la compraventa es el equivalente en pesos, moneda nacional a dos mil cincuenta UF (...)” sin especificar el precio de cada una de las propiedades o a cuánto del total corresponde cada una, y siendo el precio un elemento de la esencia de la compraventa de una cosa, no pudo el Sr. Conservador dejar de reparar en ello, al amparo de lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento que rige su actuar, al haberse percatado de un vicio en el título que se le presentó y respecto del cual no puede proceder a presumir ni a suplir la voluntad de las partes que en él figuran.

SÉPTIMO: Que, el resto de la prueba no analizada detalladamente, en nada altera lo razonado.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 12, 13, 14, 18 y 58 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; el artículo 821 del Código de Procedimiento Civil; y los artículos 1.444, 1.801 y 1.808 del Código Civil, se declara que:

NO HA LUGAR a la solicitud de folio 1.

Regístrese, anótese y notifíquese.

V-173-2022

Resolvió doña Constanza Cristina Rendich Salaverry, Juez Subrogante del Segundo Juzgado Civil de Temuco.

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



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

Código: SSNSXCGFELR