

Santiago, veintisiete de abril de dos mil veinte.

Vistos:

En autos rol N° V-68-17, del Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo, caratulados “Administradora Las Tacas S.A.”, en procedimiento por reclamación contra el Conservador de Bienes Raíces de dicha ciudad, por negativa a practicar la inscripción que señala, por sentencia de uno de marzo del dos mil dieciocho, se la rechazó.

Se alzó el actor, y la Corte de Apelaciones de La Serena, por fallo de diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, la confirmó.

En contra de esta última resolución, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron estos autos en relación.

Considerando:

Primero: Que el recurrente expresa que la judicatura del grado, al confirmar la sentencia de primera instancia que rechazó su reclamación, infringió los artículos 2 N° 3 e) y 28 g) de la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, por cuanto estima que no se fundamentó correctamente las razones jurídicas por las cuales se determinó que el bien materia del recurso corresponde a un bien común. En específico, reprocha que se haya concluido que la reclamante no pudo adquirir el uso y el goce del denominado Lote BCC Administración, pues la tradente carecía de tales facultades, por tratarse de un bien de la comunidad conforme el reglamento pertinente y los planos que menciona. Indica que, con ello, se están desconociendo las normas que regulan la copropiedad inmobiliaria, precisamente las mencionadas, que regulan expresamente los bienes que deben ser considerados comunes a todos los copropietarios.

En síntesis, denuncia que contrariando la legislación vigente se le dio al inmueble de marras una calidad de la cual carece, yerro jurídico que habría influido en lo dispositivo del fallo, por lo que solicita se acoja el recurso, se lo invalide, y se dicte uno de reemplazo que revoque el fallo en alzada, con costas.

Segundo: Que, para efectos del análisis del recurso, es pertinente indicar que la presente causa se inició por reclamo deducido por la recurrente en contra la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo, de efectuar la inscripción de una escritura de rectificación y complementación de aquella de compraventa de 16 de febrero de 2017. Explica que el 29 de noviembre de 2012, Inmobiliaria las Estacas vendió, cedió y transfirió a Administradora Las Tacas S.A.



la nuda propiedad de los lotes denominados BCB y BCC (estacionamientos y administración, respectivamente), lo que generó la correspondiente inscripción de dominio de la nuda propiedad que se inscribió en el registro pertinente, en el año 2013.

Añade, que el 16 de febrero de 2016 dicha escritura fue rectificadora y complementada, por cuanto erradamente se señaló que la tradente era solamente dueña de la nuda propiedad de ambos inmuebles, cuando le correspondía el dominio pleno, y que en ese sentido integral se había realizado la referida transferencia. Sin embargo, requerido el funcionario mencionado, se negó a efectuar la inscripción de la rectificación y complemento señalado, indicando que *“no se condice con los títulos inscritos, planos archivados y Reglamentos de Copropiedad que gravan el inmueble objeto del contrato principal”*

Cuestiona tal decisión, por cuanto, según explica, no es efectivo que la vendedora del Lote BCC Administración (Inmobiliaria Las Estacas) no haya sido plena propietaria del mismo, pues no es cierto que su usufructo haya sido transferido a la comunidad. En efecto, indica que del examen del respectivo certificado de dominio vigente, de hipotecas y gravámenes y del de prohibiciones e interdicciones del lote en referencia, fluye que la nuda propiedad pertenecía a su mandante, pero en el certificado de hipotecas y gravámenes no señalaba cual sería el supuesto usufructo que gravaría al inmueble; sin embargo, denuncia que el ministro de fe reclamado concluyó, erradamente, en su concepto, que los derechos de uso y goce se encontrarían “atomizados” (sic). Incurriendo en un error fáctico y jurídico al confundir el nombre del inmueble objeto del presente reclamo, denominado “Lote BCC Administración (Bien Común)”, con los denominados “Bienes Comunes” que se reputan tales según la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, N° 19.537, confundiendo la calidad jurídica del bien con el nombre del inmueble, pues el Lote BCC Administración no puede ser subsumido en ninguna de ellas, ya que el Complejo Turístico Las Tacas no se encuentra acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N°19.537.

Tercero: Que, por su parte, el conservador requerido señaló que se abstuvo de inscribir la escritura rectificatoria, materia de autos, por cuanto no se condice con los títulos, planos y reglamento de copropiedad. En efecto, de acuerdo al título que refiere, la sociedad reclamante es dueña de la nuda propiedad del inmueble denominado Bien Comun C (BBC ADMINISTRACIÓN), que adquirió por tradición que le hizo Sociedad Inmobiliaria Las Estacas, el 29 de



noviembre de 2012. Añade que, según fluye de los títulos y del plano aprobado por la Dirección de Obras Municipales, se trata de un terreno de 1,003 hectáreas que corresponde a un área de bienes comunes, que se encuentra gravada con un reglamento general de copropiedad y otro interno de bodegas, plano de galpones y bodegas. Así, con relación al primer reglamento, se indica que son bienes de uso común “la instalación de control de acceso, vías de circulación que aparecen en el plano, y sus jardines adyacentes”. Así, conforme lo establecido en el título señalado, en el plano inscrito, el denominado lote BCC Administración, fue destinado al uso común, y gravado como tal por su propietario, por lo que la titularidad de su propiedad es de los comuneros, no procediendo la inscripción solicitada, máxime si carece de la facultad de interpretar la voluntad del propietario.

Cuarto: Que la decisión impugnada confirmó la de primera instancia que desestimó la petición de la recurrente, señalando que los artículos 13 y 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces establecen, por un lado, el deber de rehusar efectuar la inscripción de un título cuando ésta se tornase en algún sentido legalmente inadmisibles, esto es, cuando con tal inscripción pudiera configurarse un título cuya legalidad resulta dudosa; y, por otro, el deber de abstenerse de efectuar una determinada inscripción mientras no se le justifique que se ha emplazado judicialmente a los terceros interesados que pudieran ser afectados con la anotación.

Sobre tal base normativa, considera que dicha prerrogativa no configura una declaración de ilegalidad del acto que se somete a inscripción, sino que una medida de resguardo de las formas y contenidos de los actos y de protección de los derechos de terceros interesados que pudieran estar siendo preteridos o afectados con los efectos de éstos.

Por ello, añade, el requirente dispone de las fórmulas procesales para insistir en su pretensión, sea corrigiendo o aclarando lo observado por el referido funcionario, es decir, emplazando judicialmente o iniciando el procedimiento legal correspondiente, para que los terceros que puedan ser afectados, puedan participar haciendo valer sus consideraciones

De esta manera, se estima que las razones invocadas por el ministro de fe reclamado, de considerar que el inmueble BCC “Administración” constituye un bien común según el Reglamento de Copropiedad y el plano de fusión y subdivisión, respectivamente, por lo que el tradente del título no aparecería



facultado para transferir por sí solo el derecho que invoca, lo cual constituye motivación suficiente para su negativa

Quinto: Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en el fondo procede sólo respecto de las sentencias dictadas con infracción de ley, es decir, cuando han incurrido en errores de derecho, sea dando a la norma un alcance diferente de aquél otorgado por el legislador, aplicando un precepto a una situación no prevista por el mismo o dejando de hacerlo en un caso que sí regula, siempre que los yerros referidos hayan influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo impugnado.

Sexto: Que de la lectura del recurso se constata que denuncia solamente la infracción de dos preceptos legales, los contenidos en los artículos 2° N° 3 e) y 28 g) de la Ley N° 19-537, pero no se denunció el quebrantamiento de la norma esencial para la procedencia del presente arbitrio, concretamente, las contenidas en el Reglamento de Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en especial, sus artículos 13 y 14 que fueron los preceptos que se tuvieron en vista para rechazar la solicitud de autos, al juzgar que el ministro fe reclamado, actuó de conformidad a los contornos que impone dicha regulación.

Séptimo: Que, como se viene señalando, para la procedencia del arbitrio en análisis es necesario que exista infracción de ley y que tenga influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, cuestión que el recurso debe indicar con estricta precisión y claridad, lo que se cumple a través de la denuncia eficiente y razonada de todas las normas vulneradas, única manera que permite a esta Corte pronunciarse en los términos pretendidos, lo que no sucede en la especie, desde que se omitió, como se expresó, denunciar la vulneración de una disposición sustantiva imprescindible para pronunciarse sobre el fondo del asunto, que corresponde a la decisoria de la *litis*, esto es, aquella que tuvo incidencia para resolver el fondo del asunto, razón por la cual, la nulidad de fondo impetrada deberá ser desestimada.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764, 765, 767, 772 y 783 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por la parte solicitante en contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de La Serena, de diecinueve de octubre de dos mil dieciocho.

Regístrese y devuélvase.

N° 29.459-18



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., señor Mauricio Silva C., y el ministro suplente señor Jorge Zepeda A. Santiago, veintisiete de abril de dos mil veinte.



En Santiago, a veintisiete de abril de dos mil veinte, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

