

Administradora Las Tacas S.A.
Bienes raíces, reclamo negativa del Conservador
Rol N° 594-2018.- (V-68-2017 Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo)

La Serena, diecinueve de octubre de dos mil dieciocho.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia enalzada, previa modificación de la expresión “latera” del considerando octavo, la que se cambia por “altera”.

Y teniendo además presente:

PRIMERO: Que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces dispone, a la letra: “El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones; deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles”, para a continuación dar algunos ejemplos que autorizarían su negativa. Y agrega, en el artículo 14, otros dos casos en que debe proceder de igual manera, entre ellos: “...si un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el Conservador rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación”.

SEGUNDO: Que, como se ve, al Conservador no se le ha entregado una facultad, sino que se le ha impuesto un deber de rehusar la inscripción de un título cuando ésta se tornase en algún sentido legalmente inadmisibles, o, dicho de otra modo, cuando con tal inscripción pudiera configurarse un título cuya legalidad resulta dudosa. En tanto que en el caso consignado del artículo 13, le impone abstenerse de inscribir mientras no se le justifique que se ha emplazado judicialmente a los terceros interesados que pudieran ser afectados con la anotación.

TERCERO: Que de tales preceptos se deriva, por tanto, que el ejercicio de esta prerrogativa-deber del Conservador, no puede constituir ni ser vista como una declaración de ilegalidad del acto que



se somete a inscripción, sino solo como 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 lo que el requirente dispondrá siempre de los recursos y procedimientos legales para insistir en su pretensión, sea corrigiendo o aclarando lo observado por dicho funcionario, sea emplazando judicialmente, y a través del procedimiento legal correspondiente, a los terceros que, según los mismos antecedentes invocados en los actos, pudieran tener interés en sus efectos, de lo que se sigue que la inteligencia de los citados preceptos no es otra que la de impedir que a través de una actuación directa ante el Conservador, sin mediación siquiera de la justicia ordinaria, se pudiera llegar a crear un título que padeciera de yerros como los citados, con afectación de los derechos de los terceros interesados.

CUARTO: Que por tales consideraciones, las razones invocadas por el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo para discrepar de la lectura que hace el requirente de los antecedentes invocados en el instrumento cuya inscripción conservatoria requiere y que básicamente se reducen a considerar por el citado funcionario que el inmueble denominado BCC “Administración” del Complejo Turísticos Las Tacas, constituye un bien común según el Reglamento de Copropiedad y el plano de fusión y subdivisión, respectivos, por lo que el tradente del título no aparecería facultado para transferir por sí solo el derecho que invoca respecto de este bien, constituye de suyo una motivación suficiente para fundar su negativa a la inscripción, en los términos no sólo del artículo 13 del Reglamento citado, sino también cae de lleno en la situación descrita en artículo 14 de dicho compendio, también ya citada, al poderse afectar con la inscripción pretendida derechos de terceros, como argumentó suficientemente la juez del grado.



Y dada la naturaleza de las materias en discusión, tampoco es posible que las mismas sean dilucidadas por esta Corte a través de un procedimiento como el incoado por la requirente.

Por estas consideraciones y vistos, además, lo dispuesto en los artículo 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA** la sentencia apelada de 1° de marzo de 2018, escrita a fojas 23 y siguientes.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del ministro suplente de la Primera Sala, Juan Carlos Espinosa Rojas.

Rol 594-2018

Pronunciado por la Primera Sala de la Ilma. Corte de Apelaciones de La Serena, integrada por la Ministro titular señora Marta Maldonado Navarro, el Ministro suplente señor Juan Carlos Espinosa Rojas y el abogado integrante señor Claudio Fernández Ramírez.

En La Serena, diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, notifiqué por el estado diario la resolución que antecede.





QLRXGYMFFN

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de La Serena integrada por Ministra Marta Silvia Maldonado N., Ministro Suplente Juan Carlos Espinosa R. y Abogado Integrante Claudio Segundo Fernandez R. La Serena, diecinueve de octubre de dos mil dieciocho.

En La Serena, a diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, notifiqué en Secretaría 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 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.