

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Buin  
CAUSA ROL : V-15-2018  
CARATULADO : SEPÚLVEDA/

Buín, veintisiete de Diciembre de dos mil dieciocho

**VISTOS:**

A folio 1, con fecha de 1 de marzo de 2018, comparece don **Jorge Arnoldo Sepúlveda Fuentes**, C.I. N° 9.837.529-5, comerciante, con domicilio en calle El Bosque N° 716, Parral, quien presenta por medio de esta gestión voluntaria, reclamo en contra del **Conservador de Bienes Raíces de Buin** por la negativa de éste a su requerimiento de inscripción de contrato de compraventa de derechos, por los siguientes argumentos de hecho y de derecho, que se exponen a continuación:

Señala, que por medio de la escritura pública de compraventa de derechos, de fecha 14 de septiembre de 2017, doña **Irene De las Mercedes Fuenzalida Martínez**, cedió, vendió y transfirió a su favor el **6,66%** de los derechos de dominio que dicha persona ostenta respecto de la propiedad singularizada como Sitio N° 78 del Proyecto de Parcelación “El Transito”, comuna de Paine y que cuyo derecho de propiedad rola a fojas 3185, número 4180 correspondiente al año 2016.

Manifiesta, que el Conservador de Bienes Raíces de Buin, rechazó la inscripción del contrato referido, aduciendo que “de conformidad a los antecedentes acompañados consta que existe vulneraciones al artículo 55, 136 y 138 de la ley general de urbanismo y construcción”.

Ante ello, el solicitante explica que doña **Irene De las Mercedes Fuenzalida Martínez**, adquirió el 20% de los derechos de dominio sobre el inmueble ya señalado por medio de adjudicación en la liquidación de la comunidad hereditaria habida con sus hermanos, en conformidad al artículo 688 del Código Civil, y que en ese sentido, no habría impedimento alguno para que dicha persona pudiese vender, ceder o transferir la totalidad o una parte imaginaria, abstracta de algún porcentaje de derechos que recaen sobre el inmueble, debiéndose entender entonces, que estamos en presencia de una venta de derechos abstractos.

Respecto al contrato que se pretende inscribir, el solicitante indica que este cumple con todos los requisitos legales, poniendo de relieve, que la adquisición de un bien determinado o un derecho mediante un contrato implica un modo de adquisición derivativa, que tiene su causa en la titularidad de un propietario anterior que le transfiere dicha titularidad al nuevo adquirente,

Agrega, que esta finalidad traslativa se determina cuándo el comprador de los derechos que se tratan, se ha convertido en propietario de los mismos. Para ello, la transferencia de derechos de propiedad y otros derechos reales, requiere por un lado de



títulos determinados que han de tener dicha finalidad traslaticia del dominio y la transferencia de un derecho que recae sobre una cosa determinada, y por otro, la transferencia efectiva de un derecho que recae sobre una cosa determinada.

Complementa, diciendo que esta última circunstancia, se ejecuta solo y cuando se haya producido la inscripción conservatoria, que es fundamentalmente derivativa del contrato, dándole así plena eficacia y validez al acto jurídico de que se trata o darle publicidad al mismo acto, sea la doctrina que se acoja.

Adiciona a su tesis, señalando que el contrato y la inscripción, teóricamente hace referencia al concepto de *traditio* romana, que tiene su punto de partida en los dos famosos textos de los glosadores medievales: 1) *traditio et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferuntur* (la propiedad sobre las cosas no es transferido por los meros pactos, sino mediante la tradición y la usucapión). 2) *nunquam nuda traditio transferit dominium, sed ita si venditio, aut aliqua justa causa praecesserit, propter quam traditio sequeretur* (la tradición no transfiere el dominio si no se encuentra precedida de venta o de otra justa causa).

De esta manera, se reafirma la concepción de que mientras no se efectúe la inscripción, entendida ésta, como la forma de efectuar la tradición del derecho real que se trate, el pretendido adquirente de los derechos reales no logrará ser el titular de dichos derechos, sino que simplemente tendrá derecho a reclamar a su tradente una conducta que acabe convirtiéndolo en propietario o titular de dichos derechos.

Recalca, que esta es la precisa circunstancia que ocurre con su persona, y que por ello no tiene la calidad de comunero respecto del inmueble objeto del contrato pretendido a inscribir, no obstante este contrato sería una simple venta de derechos sin mencionar en forma expresa o tácita algún plano o lote, terreno, parcela y/o sitio determinado, ya que si fura así, podría ser inválido, pero no es el caso. En ese sentido, subraya que el contrato objeto de esta causa, reflejaría la venta de una cuota abstracta, cumpliendo a cabalidad con el ordenamiento jurídico, citando al afecto, abundante jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema.

En esa línea, la observación del Conservador de Bienes Raíces de Buin, basada en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo, se refiere a un artículo contenido en el Título II de dicha ley, que se aplicaría generalmente a las propiedades ubicadas dentro del sector urbano, no considerando entonces a las ventas de derechos que recaen en una propiedad rural, como es el caso de autos.

A mayor abundamiento; explica que en la especie solo se pretende vender derechos a través de una escritura de compraventa simple, sin la intención de abrir calles ni de subdividir terrenos para la eventual formación de nuevas poblaciones, y si ella fuese la intención de las partes, dicha voluntad debería expresarse en alguna cláusula accidental, debiéndose entonces solicitar a las instituciones pertinentes las autorizaciones para ejecutar subdivisiones de terreno para la formación de nuevas poblaciones.

En relación, a la fundamentación de la negativa del Conservador basada en lo dispuesto en los artículos 136 y 138 de la norma urbanística ya citada, el solicitante recalca que su contrato no vulnera en parte alguna dichos estatutos, ya que dichos artículos hablan de *terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reserva de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de*



*actos o contratos que tengan por finalidad ultima la transferencia del dominio de dichos terrenos.*

Al respecto, el demandante subraya que el espíritu de las normas señaladas por el Conservador es referirse a **terrenos**, que por definición de la R.A.E., terreno es “*una extensión de tierra, especialmente cuando está delimitada por algo*”, o a **lotes**, palabra que significa *parcela que forma parte de un terreno de mayor tamaño*, o a **sitio** que se define como *finca de modestas dimensiones dedicada al cultivo y a la cría de animales domésticos*, por lo que hace presente que dichas normas no hacen referencia a la venta de cuota, acciones o derechos por sobre una propiedad que cumple con los requisitos señalados por la ley, ni nada que se le asemeje, por lo que al materializar la venta de derechos o una cuota de estos, no significaría jamás la presencia de un loteo irregular.

Por otro lado, al no tener el presente contrato como objeto la venta de un bien raíz como especie o cuerpo cierto, no se deben aplicar las normas de los artículos 55, 136 y 139 de la ley de urbanismo y que en ese sentido, su derecho se encontraría amparado en la norma constitucional del artículo 19 N° 24, debiendo primar entonces, el principio de la libre circulación de los bienes.

Concluye el solicitante, requiriendo a este Tribunal tener por deducida acción ante el Conservador de Bienes Raíces de Buin y que éste, previo informe proceda a inscribir la cesión de derechos a su nombre, con el objeto principal que el titular inscrito no realice ventas consecutivas, y que la presente venta, sea oponible contra terceros, para darle así validez y publicidad a la misma, conforme a todos los argumentos expuestos.

A folio 10, con fecha 10 de abril de 2018, el Conservador de Bienes Raíces de Buin evacua su informe.

En este indica, que don **Manuel Ricardo Fuenzalida Martínez**, don **Daniel Cornelio Fuenzalida Martínez**, don **Segundo Antonio Fuenzalida Martínez**, don **Amador Augusto Fuenzalida Martínez** y doña **Irene de las Mercedes Fuenzalida Martínez**, son dueños en común y en la proporción de 20% cada uno de la propiedad ubicada singularizada como **sitio número setenta y ocho del proyecto de parcelación “El Transito”**, Comuna de Paine, según consta en el registro de propiedad correspondiente al año 2016, rolante a fojas 3185 número 4180, y que dichos derechos de propiedad los adquirieron por adjudicación en la liquidación de la comunidad hereditaria habida entre ellos.

Dicho inmueble, tendría una superficie aproximada de 5.000 metros cuadrados y sus deslindes son: NORTE: sitio número setenta y nueve; ORIENTE: parcela número ciento siete; SUR: sitio número setenta y siete; PONIENTE: sitio número ochenta y ocho con camino interior por medio.

Asimismo se lee al margen de esta inscripción lo siguiente:

1.- transferido 9.52 por ciento de derechos de don **Segundo Antonio Fuenzalida Martínez** a fojas 3735v, número 4890, año 2016.

2.- trasferido 10 por ciento de derechos de don **Daniel Cornelio Fuenzalida Martínez** a fojas 4052v, número 5272, año 2016.



Señala el Conservador, que con fecha 20 de septiembre de 2017, mediante carátula N° 293802, ingresó a su despacho la solicitud de inscripción de un contrato de cesión de derechos de fecha 14 de septiembre de 2017, otorgada ante la Notario Pública de Buin, doña Myriam Escobar Diaz, en donde doña **Irene de las Mercedes Fuenzalida Martínez**, cede y transfiere a favor de **don Jorge Arnoldo Sepúlveda Fuentes**, el **6,66** por ciento de la propiedad ya referida, pero que dicha solicitud fue objetada por el siguiente motivo: *“aclarar posible formación de loteo irregular y vulneraciones al D.L. 3.516 y los artículos 136 y siguientes de la ley general de urbanismo y construcciones”*.

Agrega, con fecha 20 de noviembre de 2017, la referida escritura es reingresada a su oficio, adjuntándose a ella, un certificado emitido por la Ilustre Municipalidad de Paine, (Ordinario N° 500/2017), en donde se da cuenta de la inspección en terreno de la Dirección de Obras de dicha Municipalidad en el lugar en donde se ubicada el inmueble objeto del contrato pretendido a inscribir.

Dicho documento señala lo siguiente:

1.1) *En relación a su petición la DOM NO puede acreditar la inexistencia de un eventual loteo irregular en el punto precedente, debido a las construcciones existentes no regularizadas y otras obras (ej. accesos) que corresponde a la singularización de superficies menores a las permitidas por la norma, generando con ello una infracción al artículo 55 y 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; los cuales prohíbe en áreas fuera de los límites urbanos subdividir terrenos y levantar construcciones que formen nuevos núcleos urbanos, salvo previa autorización de la Secretaria Regional del Ministerio de Agricultura y Secretaria Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; autorizaciones que no han sido acreditadas frente a la DOM para el caso en cuestión.*

2) *Cabe mencionar que dentro de las normas contenidas en la ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en su artículo 116 establece que toda edificación, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales requerirán permiso para ejecutarse, edemas ninguna obra podrá ser habitada o destinada para use alguno antes de su recepción definitiva, parcial o total, de acuerdo a lo establecido en el artículo 145 de esta misma ley.*

3) *A raíz de lo expuesto se otorga **un plazo máximo de 30 días** corridos de la fecha del presente documento, para iniciar el proceso de regularización en la DOM, de las edificaciones constatadas en terreno, **demonstrando** entre otros que el caso **no corresponde a lo enmarcado en el artículo 138 de la LGUC**. Caso contrario, se recuerda a usted que esta Dirección está facultada, entre otras medidas para derivar los antecedentes al Juzgado de Policía Local y/o denunciar un eventual delito si ello corresponde.*

4) *Como último punto y no por ello menos importante, le recuerdo a usted que conforme a normativa actual (Ley General de Urbanismo y Construcciones y Plan Regulador Metropolitano de Santiago) **solo en factible construir 2 viviendas por predio legalmente singularizado y perfeccionado** (según registro del Conservador de Bienes Raíces y S.I.I.). **Toda otra vivienda independiente de la cantidad de personas que han adquirido derechos sobre la propiedad, infringe la norma**, siendo responsabilidad de esta Dirección tomar las medidas que corresponden (incluso solicitar demolición) para rectificar dicha situación.”*

Que, el mérito de lo certificado por la Dirección de Obras Municipales, da cuenta de vulneraciones a la ley de urbanismo, por lo que por ello, emite una segunda observación, omitida en el libelo de la demanda, la cual señala: *“De conformidad a los antecedentes acompañados y Ordinario 500 / 2017 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Paine, se*



constata que existen vulneraciones a los artículos 55, 135 y 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcción".

Ahora bien, tanto los antecedentes del presente caso, como lo informado por el ente municipal, están a juicio del Conservador, relacionados y contemplados en lo manifestado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el **Ordinario 666**, de fecha 18 de diciembre del 2017, que instruye sobre las facultades de fiscalización de SEREMI MINVU en el marco de infracciones al artículo 55 de la ley general de urbanismo y construcciones. Dicho Ordinario, insta y solicita en su página 2 y siguientes, a que los Conservadores de Bienes Raíces efectúen la presunción contenida en el inciso 2° del artículo 136 de la ley general de urbanismo y construcciones al momento que se presenten a su despacho solicitudes de inscripción de cesiones de derechos sobre predios rurales, ya que sobre ellas se debe presumir que son operaciones que tiene por objetivo la subdivisión del predio sin la necesaria urbanización.

Explica el Conservador, que cuando una persona vende las acciones y derechos que le corresponden en un inmueble determinado, lo que vende es su derecho cuotativo de dominio y que por lo tanto, lo transferido es el derecho de dominio sobre el mismo porcentaje en el inmueble, cesión que en ningún caso podría radicarse en un terreno, ya que eso implicaría la subdivisión de hecho del inmueble en infracción a la citada norma del artículo 136.

Sobre esta norma previene el Conservador, es dable concluir que además de prohibir la constitución de comunidades o sociedades, que tengan por objetivo fraccionar una propiedad sin los requisitos impuestos en la misma ley, ésta establece también una **presunción de derecho**, que se traduciría en que "*los actos o contratos en favor de una comunidad tienen por objeto la subdivisión del mismo*", presunción que en la especie, pretende evitar la atomización de la propiedad rural.

Agrega, que es necesario mencionar que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, el que aparte de establecer zonas de interés agropecuario exclusivo, estableció que las subdivisiones de predios rurales deben tener una superficie mínima de 4 hectáreas por lote, con una vivienda por predio, por lo que de esta forma, se dejó de aplicar lo establecido anteriormente en el D.L. 3.516 que disponía que el área mínima de subdivisión era de 0,5 hectáreas. No obstante, dicha modificación generó una conducta que intentó vulnerar la ley, y que consiste en efectuar una cesión de derechos sobre un predio y posteriormente una regularización del inmueble por medio del Ministerio de Bienes Nacionales, según el D.L. 2.695.

En relación a esta última circunstancia, el Conservador acompaña y cita el Dictamen de la Contraloría General de la República N° **042084N17** del 01 de diciembre de 2017, dictamen, que se refiere al alcance normativo que para dicho ente poseen los artículos 34, 55, 134, 135, 136, 138 y 139 de la ley general de urbanismo y construcciones, destacándose de él, las siguientes conclusiones;

- Que el artículo 34 de la ley general de urbanismo y construcciones prescribe que la planificación urbana intercomunal regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas, y esto se materializa mediante el plan regulador intercomunal, siendo unos de sus objetivos la definición de subdivisión predial mínima en los casos de los planes reguladores metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.



- Que el artículo 55 de la de la ley general de urbanismo y construcciones preceptúa que fuera de los límites urbanos no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, y que cuando sea necesaria a subdivisión y urbanización de terrenos rurales se requiere de la autorización de parte de la Secretaria Regional del Ministerio de Agricultura, previo informe favorable de la Secretaria Regional de Vivienda y Urbanismo.
- Que el inciso 1° del artículo 136 de la ley general de urbanismo y construcciones prescribe que mientras en una población, apertura de calles, formación de un nuevo barrio, loteo o subdivisión de un predio, no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización que exigen los artículos 134 y 135 de la de la ley general de urbanismo y construcciones y la Ordenanza General, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos correspondientes, enajenarlos, acordar adjudicaciones en lote, celebrar contratos de compraventa, promesas de venta, reservas de sitios, constituir comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones o celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.
- El artículo 138 de la de la ley general de urbanismo y construcciones consigna que “será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.”
- El artículo 139 obliga a las Municipalidades, los Intendentes y Gobernadores y los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda a ejercer las pertinentes acciones penales cuando tengan conocimiento de la comisión de alguno de los delitos descritos en el artículo anterior.
- A su vez, el **Dictamen N° 55.979** de 2016, aclaró que el loteador se encuentra obligado a realizar a su costa las obras de urbanización pertinentes, no siendo lícito transferir los lotes resultantes el haber obtenido la recepción definitiva de aquellos o garantizarlos;
- Por su parte, el artículo 1° del D.L. 2.695, previene que los poseedores materiales de un bien raíz rural o urbano que carezcan de título inscrito, podrán solicitar al Ministerio de Bienes Nacionales que se les reconozca su calidad de poseedores regulares de la pequeña propiedad raíz, a fin de poder adquirir su dominio por prescripción,
- Que los numerales 1 y 2 del artículo 2° del referido Decreto Ley, disponen que para ejercer tal derecho el solicitante debe estar en posesión del inmueble en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad durante 5 años a lo menos, y acreditar que no existe juicio pendiente en su contra en que se discuta el dominio o posesión del predio.
- Que el artículo 31 del mismo Decreto, previene que “*No se entenderá que hay división, cuando se solicite de acuerdo con esta ley la regularización de la posesión o la constitución del dominio de un inmueble que forma parte de otro de mayor extensión*”.
- Que el plan regulador metropolitano de Santiago, al definir las áreas de interés silvoagropecuario, estableció que en dichas áreas se permitirá una subdivisión



predial mínima de 4 hectáreas, con una vivienda por predio, sin perjuicio de lo establecido respecto de proyectos de desarrollo urbano condicionado.

- Que el Decreto Ley 2.695, es una norma de carácter especial que tiene por objeto la regularización de la situación del poseedor material que **carece de títulos o que los tiene imperfectos** sobre un inmueble, otorgando para dicho efecto, facultades a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus poseedores materiales que reúnan las condiciones legales, sin que esta vía excepcional tenga por finalidad amparar situaciones que vulneren la normativa de planificación territorial.
- Que no se puede entender de otra manera el ejercicio del derecho excepcional otorgado en el referido decreto ley, ya que de hacer así, ello conllevaría la irregularidad consistente en que la sola subdivisión de predios de gran extensión y, su posterior regularización de manera parcializada mediante dicho mecanismo, podría suprimir la aplicación de la normativa urbanística.
- No procede la aplicación del procedimiento contenido en el D.L. 2.695 para la regularización de terrenos particulares que formen parte de loteos irregulares de predios rurales de grandes extensiones que configuren posibles núcleos urbanos, sin someterse a la normativa urbanística que regule los terrenos de que se trate.
- Si ha de existir un título inscrito referido a la cesión de derechos sobre un terreno en la situación consultada, la posesión material de ese bien para los peticionarios emanará de dicho título, no siendo posible acogerse al comentado procedimiento de regularización ya que para ceder a aquel, los poseedores de bienes raíces deben carecer de tal antecedente inscrito.
- Que ante eventuales infracciones a la normativa urbanística, las correspondientes autoridades deben ejercitar las pertinentes acciones penales cuando tengan conocimiento de la comisión de alguno de los delitos a que se han hecho mención.

Explica, que lo mencionado por la Contraloría General de la Republica, que tiene el carácter de vinculante para el Ministerio de Bienes Nacionales, sería concordante con lo ya expuesto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto a las reiteradas vulneraciones a las disposiciones de la ley general de urbanismo y construcciones y la imposibilidad de subdivisión de un predio rural, por lo que ante ello, los poseedores de derechos sobre un predio, concurrían al Ministerio de Bienes Nacionales buscando su regularización mediante el señalado decreto.

Cita además el Conservador de Bienes Raíces de Buin, la sentencia definitiva en causa Rol N° **V-355-2016**, dictada por el Primer Juzgado de Letras de la Ligua, que posteriormente fue ratificada por la Ilustrísima Corte de Valparaíso, a fin de subrayar los siguientes razonamientos:

- Que el artículo 136 de la Ley general de urbanismo posee un carácter imperativo que impone al Conservador de bienes raíces un deber de control sobre la materia, norma que prima sobre el artículo 13 del Reglamento Conservatorio. Ello, en atención lo dispuesto en el artículo 7 de la ley general de urbanismo que prescribe que las disposiciones sobre la materia prevalecerán sobre cualquiera otra norma, y que la contravención a dicho alcance, por parte de los propios conservadores o notarios puede ser objeto de pena de suspensión según lo normado en el artículo 24 de la ya referida ley de urbanismo.



- Que atendida la presunción de carácter legal, contenida en el ya referido artículo 136, pesa sobre el conservador de bienes raíces la exigencia de rehusarse a inscribir transferencias parciales de dominio o adjudicación de terrenos, a menos que se probare lo contrario.
- Que el cumplimiento del mandato legal del artículo 136, no puede traducirse como una afectación al derecho de dominio, ya que la definición de éste contenida en el artículo 582 del Código Civil, contempla que dicho derecho tiene como límite la propia ley, y que como consecuencia de ello, el acto en cuestión puede ser sancionado civilmente como un acto nulo absolutamente.

Otra jurisprudencia que cita el Conservador de Bienes Raíces de Buin, es la sentencia que dictó la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Punta Arenas en recurso de protección rol N° 524-2016. Dicho recurso, que fue interpuesto en contra de 3 Notarios de esa zona del país, por negarse estos a suscribir de una escritura pública de cesión de derechos sobre un inmueble rural, fue rechazado por el Tribunal colegiado, aduciendo que la venta pretendida vulneraría los artículos 1 y 4 del D.L. 3.516 y el artículo 55 del D.F.L. 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Dicho fallo, contiene las siguientes consideraciones:

- Que para cambiar el uso de un suelo de un inmueble agrícola, se debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 46 de la ley 18.755
- Que según el artículo 2 de la ley 16.741, es atribución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el declarar un loteo como irregular, elevando a calidad de embargo dicha declaración, con todos los efectos legales que ello acarrea.
- Que en atención a lo prescrito en el artículo 1 del D.L. 3.516, se debe tener presente en estos casos que dicha norma establece que “ *los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la ley general de urbanismo*” y que “*los notarios no autorizaran las escrituras públicas de enajenación ni los Conservadores de bienes raíces practicarán inscripción alguna si dichas escrituras no se ajustan a las disposiciones del presente decreto*”.
- Asimismo, las cesiones de derechos tendientes a generar “loteos de hecho” no solo constituyen una evidente infracción a todas las normativas ya mencionadas, es necesario comprender también, que cuando una persona vende las acciones y los derechos que le corresponden en un inmueble determinado, lo que vende es su derecho cuotativo de dominio y no puede radicarse en un terreno delimitado, lo cual trae consigo una serie de problemas prácticos entre los cuales se encuentran: la imposibilidad de obtener un rol propio, medidor de luz, agua potable, alcantarillado, etc.

En otra perspectiva, el Conservador de Bienes Raíces, explica que la problemática de las cesiones de derechos en infracción a la norma del artículo 136 de la ley de urbanismo, han sido tratados en el gremio de los Conservadores de Bienes Raíces, mediante un texto denominado “praxis registral” de junio de 2016, del cual extrae los siguientes acápite:

- Que la circunstancia de tratarse un loteo brujo, solo es apreciable cuando en los hechos se comienzan a celebrar actos o contratos sucesivos que configuran o tienen como finalidad última o inmediata la transferencia de derechos porcentuales de los terrenos creándose con ello comunidades no contempladas



en los instrumentos de planificación territorial, lo que es evaluado en cada caso por el Conservador, teniendo en cuenta los antecedentes del caso.

- Que el Conservador rechazará las inscripciones que se soliciten su en alguna forma y según se desprenda del título presentado detecta que en los hechos se infringe la citada norma legal.
- Indicadores como ventas de porcentajes de derechos sobre un terreno mayor; referencias a metros cuadrados; alusión a radicaciones o futuras adjudicaciones, etc., son anuncios de un posible loteo brujo.
- Que en estos casos excepcionales, no se aplicaría un criterio o principio registral consistente en el que el Conservador carece de facultades de calificación.

Por otro lado, el Conservador se refiere a los fallos citados por la parte requirente en su presentación, señalando al respecto lo siguiente:

A - Que en la causa rol C-23180-2014, lo fallado por la Corte, dice relación con la validez de un contrato de cesión de derechos, cuestión que no se encuentra en duda, pero la presente objeción se refiere a una vulneración de la norma del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

B - Respecto lo tratado en la causa rol C-6526-2009, no presenta relación alguna con la materia del presente informe, puesto que el citado fallo habla sobre la validez de la cesión de los derechos hereditarios y como bien lo señaló la parte requirente, aquí, lo formado es una comunidad de carácter convencional y no hereditaria.

C - Finalmente, la causa Rol 9089- 2009, se refiere al "Principio de Prioridad Registral", respecto a la validez de una escritura de adjudicación en remate frente a una declaratoria de quiebra y que se refiere no se refiere a un predio rural, sino que a una propiedad ubicada en calle Mapocho, no correspondiendo en forma alguna a lo discutido en el presente requerimiento.

Concluye el Conservador su informe, explicando que en razón de todo lo que ha expuesto y en estricto cumplimiento del "Principio de Legalidad o Calificación Registral", ha optado por la negativa de inscripción de la mencionada escritura, especialmente en consideración a lo dispuesto por:

- a) Ordinario N°500 / 2017, emitido por la Ilustre Municipalidad de Paine, en donde se acredita en terreno la vulneración a los artículos 55 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcción respecto a la propiedad en comento,
- b) Ordinario 666, de fecha 18 de diciembre del 2017, emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, donde se solicita a los Conservadores realizar las objeciones par el inciso segundo del artículo 136 de la misma Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- c) La efectiva presunción del artículo 136 la Ley General de Urbanismo y Construcciones que tiene por objeto, evitar que, mediante cesiones de derecho como es de la causa en comento, se realice una **atomización** de la propiedad rural no urbanizada.
- d) Lo señalado por el artículo 24 de la ya citada ley, el cual menciona "*Los notarios y Conservadores de Bienes Raíces que otorgaren escrituras o efectuaren inscripciones en sus registros en contravención a las disposiciones de este ley y de las Ordenanzas incurrirán en la pena de suspensión de su oficio hasta el termino de seis meses, sin perjuicio de las responsabilidades civiles que pudieren afectarles. La suspensión será decretada por la Corte de Apelaciones respectiva.*"



A folio 13, la presente causa quedó en estado de fallo.

**Considerando:**

**PRIMERO:** Que a folio 1, con fecha 7 de junio de 2018, comparece don **Jorge Arnoldo Sepúlveda Fuentes**, C.I. N° 9.837.529-5, quien interpone gestión voluntaria de reclamación en contra del **Conservador de Bienes Raíces de Buin** por la negativa de éste a su solicitud de inscripción de la compraventa de derechos, por los argumentos de hecho y de derecho expuestos en la parte expositiva de este fallo.

**SEGUNDO:** Que a folio 10, con fecha 10 de abril de 2018, se recibe el informe emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Buin, cuyo texto y análisis fue latamente desarrollado en la parte expositiva de este y fallo y se tendrá por reproducido para todos los efectos legales.

**TERCERO:** Que, el solicitante acompañó a su demanda los siguientes documentos:

1.- copia simple de escritura de compraventa de derechos, repertorio 0999-2017, suscrita ante la Notaria Pública de Buin, doña Myriam Escobar Díaz, de fecha 14 de septiembre de 2017.

2.- copia simple de caratula N° 293802 del Conservador de Bienes Raíces de Buin, en donde consta la observación emitida por dicho organismo que fundamenta su negativa a no inscribir.

3.- Certificado de avalúo fiscal rol N° 00126-00272, de fecha 11 de septiembre de 2017.

4.- Copia simple de formulario 2890 de S.I.I., sobre declaración de enajenación e inscripción de bienes raíces, N° 101568245, respecto de la causante doña Irene de las Mercedes Fuenzalida Martínez.

5.- Copia autorizada de inscripción rolante a fojas 4052 vuelta, número 5272, correspondiente al registro de propiedad del año 2016, en donde se certifica que don José Enrique Urrutia Rivera es dueño de derechos ascendentes a un diez por ciento del dominio del sitio numero setenta y ocho del proyecto de Parcelación “El Transito”, Comuna de Paine.

6.- Copia autorizada de inscripción rolante a fojas 3735 vuelta, número 4890, correspondiente al registro de propiedad del año 2016, en donde se certifica que don Carlos Enrique Ramírez Hidalgo es dueño de derechos ascendentes a un nueve coma cincuenta y dos por ciento del dominio del sitio numero setenta y ocho del proyecto de Parcelación “El Transito”, Comuna de Paine.

**CUARTO:** Que, el Conservador de Bienes Raíces de Buin, agregó a su informe los siguientes documentos:

1.- Lista de las acciones realizadas por el Conservador respecto de la caratula de ingreso N° 293802.

2.- copia simple de sentencia definitiva en recurso de protección rol N° 524-2016, tramitado en la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Punta Arenas.

3.- copia simple de sentencia definitiva en causa rol N° V-355-2016, tramitado en el Primer Juzgado de Letras de la Ligua, confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Valparaíso.

4.- copia de Ord. N° 666 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

5.- copia simple de Ordinario N° 500/2017, emitido por la Ilustre Municipalidad de Paine.

6.- copia del dictamen N° 042084N17 del 1 de diciembre de 2017, dictado por la Contraloría General de la Republica.



## **Cuestiones preliminares:**

### **A) Sobre el procedimiento de tutela:**

**QUNTO:** Que si bien es cierto, en el presente juicio se contraponen y se desarrolla una divergencia entre dos posturas claramente definidas y fundadas en determinadas normas legales, es menester considerar previa toda cuestión, que el procedimiento en donde se desarrolla este disenterio, es un juicio de carácter no contencioso.

El artículo 18 del Reglamento Conservatorio, no especifica la forma procedimental para el debate de una cuestión de esta especie, sino que únicamente indica, que una diferencia como ésta, sea resuelta de manera expedita y pronta. Así, un juicio de esta especie, se resume en la presentación del reclamo de parte del solicitante, que insta a requerir informe al Conservador respectivo acerca de la situación denunciada, explicándose en él, el fundamento de su negativa de inscripción, y en la posterior dictación de la sentencia definitiva del Tribunal conocedor del asunto.

**SEXTO:** Que, no obstante esta pretensión de dinamismo o de prontitud de la norma, en casos como el presente, en donde la materia en cuestión o la substancia del debate mismo, exigen una ilustración y desarrollo mediadamente acabado, esta idea de simplicidad inevitablemente se ralentiza, obstaculizando en buena medida, el poder cumplir con este propósito normativo.

Y no solo ello, ya que la dinámica procesal indicada en la norma, obsta una correcta contrastación de las posturas ostensiblemente presentes en un juicio de estas características, más aun, cuando ellas tienen por fundamentos, normas legales de carácter especial y técnico, que además establecen presunciones legales que compelen al solicitante a asumir una postura probatoria destinada a desestimar el fondo o núcleo de la negativa del ente registral.

**SEPTIMO:** Que, sin perjuicio de estar frente a un procedimiento voluntario, en una supuesta ausencia de litigio, es un hecho notorio que hay una diferencia compleja entre dos posturas que debe ser resuelta, por medio de la función tutelar, que es la única, propia y distintiva de lo que es un juicio voluntario.

Lo anterior, define entonces que en un procedimiento voluntario, no se podrán desarrollar instancias de apreciaciones probatorias complejas y latas, como si sucede en los juicios declarativos, ya que de ser así, se propiciará una desnaturalización de este tipo de procedimientos, por lo que el convencimiento para optar por alguna de las posturas esgrimidas se construye a partir, no desde el conflicto o de lo controvertido, sino solo desde el horizonte de la prudencia, la equidad y la correcta interpretación de la ley.

La tutela entonces, entendida como aquella actividad que previene una eventual Litis o una contienda propiamente tal, será la directriz para el pronunciamiento del juez que considerará que un determinado derecho está afectado eventualmente por el interés de otro, y que en consecuencia, debe ser tutelado por el órgano jurisdiccional.

### **B) Sobre la Competencia del Conservador de Bienes Raíces:**

**OCTAVO:** Que la facultad calificadora registral del Conservador de Bienes Raíces, está establecida en razón de lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento Conservatorio, la



cual, obliga a este órgano auxiliar de la justicia, a que desde un primer momento debe calificar el título que se le presenta a su despacho.

Dicha calificación, implica atender a dos cuestiones. La primera, que con ocasión de la solicitud de inscripción de un determinado título, el Conservador debe confrontar sus propios registros con lo estipulado en el título tenido a la vista, a fin de establecer de antemano, que lo consagrado o pretendido en dicho instrumento no afecte de manera negativa la historia registral del inmueble objeto de dicho acto. Y la segunda cuestión, es que dicho apersonamiento del título implica necesariamente una calificación legal del mismo, dado que su ministerio otorga la buena fe en materia registral.

De esta forma, bajo cualquiera de estas dos consideraciones, este ente registral, podrá, dentro de su competencia, rehusar o retardar la inscripción solicitada.

**NOVENO:** Que, el solicitante pretende definir el alcance de estas dos consideraciones ante una negativa del Conservador, ya que una interpretación textual del artículo 13 puede dar a entender que este ente solo posee facultades puramente formales para ejecutar su calificación registral.

Dicha postura o representación formal de la función del ente registral, queda atrás cuando se comprende que dicho articulado tiene un sentido y alcance mayor, y por consiguiente, no se limita a ser una norma de carácter ejemplar, sino más bien contener una causal genérica ejemplificada.

Es por esto, que no podemos quedarnos únicamente con la eventual concurrencia, en los hechos, de los ejemplos dados por este artículo, ya que ello implica agotar la interpretación de esta norma únicamente en el aspecto literal de la calificación registral, sobre todo cuando el último de los ejemplos incluidos en este articulado, exige una interiorización profunda del contenido del título presentado a su despacho, cuestión o actividad, del todo necesaria si quiere establecer la presencia de un vicio que amerite una eventual declaración de nulidad absoluta por el órgano jurisdiccional, y además, si este análisis de fondo del título presentado, está propiciado y exigido por normas de carácter especial, como sucede en la especie, con el artículo 136 de la ley general de urbanismo y construcciones.

**DECIMO** Que por tanto, la decisión del Conservador de Bienes Raíces de Buin de no inscribir un determinado título presentado a su despacho, se enmarca dentro de una actividad de su competencia, ya que el conocimiento que este ente posee sobre los propios registros conservatorios, fundan una actividad enmarcada tanto por la legalidad, por los principios registrales y por la especialidad que leyes de carácter técnico le confieren, para que el ejercicio de su función registral no se agote en una mera recepción de títulos prontos a ser inscritos sin miramientos o exámenes de fondo.

De esta manera, el juicio en la especie, trasunta únicamente en establecer si la presente negativa se ha ajustado a derecho y tiene armonía y concordancia con los hechos expuestos y contenidos en autos, velando siempre, en tutelar el principio o bien jurídico de más valor que en autos de esta categoría se contraponen.

**DECIMO PRIMERO: El objeto del juicio: (La Discrepancia):**

Que el presente juicio versa sobre la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Buin, a inscribir en sus registros conservatorios, un contrato de compraventa de derechos, en donde la vendedora cedió y transfirió al comprador y acá solicitante, el 6,66% de los



derechos de dominio sobre el inmueble singularizado como Sitio N° 78 del Proyecto de Parcelación “El Transito”, comuna de Paine, ya que a juicio del ente registral, dicho contrato contendría una eventual trasgresión normativa que le impide acceder y formalizar el acto traslativo de dominio.

En ese sentido, la discrepancia sustancial de este juicio llamada a dilucidar es, establecer la efectividad de contener el presente contrato de compraventa, menciones o elementos que contradigan o, lisa y llanamente, transgredan normas de carácter general y especial, en la forma y envergadura que el Conservador ha denunciado, estableciéndose entonces, como objetivo de este procedimiento el tutelar el interés más afín y cercano al principio de la libre circulación de los bienes, pero circunscrito, éste, a la observancia de todas las exigencias normativas que rodean y reglan la transferencia de dominio de un bien raíz de destino agrícola según las normativas de carácter especial.

#### **DECIMO SEGUNDO: Antecedente Documental: (El Contrato).**

Que, el principal antecedente documental que se tiene a la vista y cuyo examen será la base de esta sentencia, es el contrato de compraventa de derechos, cuyo repertorio es el 0999-2017 y que fue suscrito ante la Notaria Pública de Buin, doña Myriam Escobar Diaz, de fecha 14 de septiembre de 2017.

De ella, sus principales apartados establecen lo siguiente:

- En su cláusula Primera, que doña **Irene De las Mercedes Fuenzalida Martínez**, es dueña de un 20% de los derechos de dominio sobre el inmueble singularizado como Sitio N° 78 del Proyecto de Parcelación “El Transito”, comuna de Paine, el cual posee una superficie aproximada de 5.000 metros cuadrados, constando su título de dominio sobre dicho inmueble, según lo expresado en la cláusula Segunda del contrato, a fojas 3.185, número 4.180 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2016.
- En su cláusula tercera, se estipuló que doña **Irene De las Mercedes Fuenzalida Martínez**, vende, cede y transfiere el **6,66%** de derechos de dominio del inmueble ya referido a don Jorge Arnoldo Sepúlveda Fuentes, quien los compra, acepta y adquiere para sí, por un precio, según la cláusula Cuarta del contrato, en la cifra de **\$13.000.000**, que el comprador paga en el acto, al contado y en dinero efectivo, quedando satisfecho el interés de la parte vendedora quien expresa su total conformidad con lo pagado.
- En su cláusula Quinta, que los derechos sobre el inmueble a que corresponde el porcentaje que este contrato se transfieren, están libre de gravámenes, litigios, embargos o deudas, respondiendo la vendedora del saneamiento en conformidad a la ley, y en la cláusula Sexta, se contiene una declaración de la parte vendedora, en donde ella manifiesta que de conformidad a las disposiciones del artículo 75 del Código Tributario, los derechos sobre el inmueble que se venden por medio de este contrato no se encuentra afectos a I.V.A. por no ser ella, una vendedora habitual.



### **DECIMO TERCERO: Reparos del conservador.**

Que en lo formal, y tal como se transcribió en la parte expositiva de esta sentencia, el reparo del Conservador constó de dos actos: el primero, cuando se ingresó a su despacho, la caratula N° 293802, respecto de la cual adujo: *“aclarar posible formaciÓn de loteo irregular y vulneraciones al D.L. 3.516 y los artÍculos 136 y siguientes de la ley general de urbanismo y construcciones”*, entregando de esta manera al solicitante de la inscripción, la tarea de aclarar dicha situación previo a todo requerimiento registral.

En ese contexto, el requirente de inscripción reingresa su solicitud, acompañada con el Ordinario 500 / 2017 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Paine y en razón de lo constatado y señalado en dicho documento, el Conservador en una segunda instancia, establece que: *“De conformidad a los antecedentes acompañados y Ordinario 500 / 2017 de la DirecciÓn de Obras de la Municipalidad de Paine, se constata que existen vulneraciones a los a los artÍculos 55, 135 y 138 de la Ley General de Urbanismo y ConstrucciÓn”*.

De esta forma, es claro que el Conservador afianza y apoya su tesis de la transgresión de las normas de urbanismo, desde el sentido subyacente del contrato presentado a su despacho, y no desde la perspectiva formal del mismo, ya que en ningún caso su negativa se refiere a una eventual trasgresión de la normativa civil que regla las cesiones de derechos, como tampoco se refiere a algún vicio material u ostensible del título, sino que lo hace, desde la perspectiva de que existe legislación de carácter especial que debe ser observada y considerada tanto al momento del otorgamiento de este tipo de contratos, como también al momento de la solicitud de inscripción, más cuando dicha legislación especial, contempla figuras de presunciones legales, que entregan al suscriptor y solicitante, el deber esclarecer ciertas hechos previos a toda transferencia de dominio que tenga por objeto un bien de carácter no urbano, redundando en definitiva, en una eventual presencia de una limitación al principio de la libre circulación de los bienes.

**DECIMO CUARTO:** Que el acto transcrito en el contrato pretendido de inscripción, en términos fundamentales, exterioriza la realización de una **“Atomización”** del derecho de dominio que existe sobre el inmueble denominado Sitio N° 78 del Proyecto de Parcelación “El Tránsito”, comuna de Paine.

Este concepto, que no es otra cosa que la ilustración de la idea de fragmentación de un determinando derecho en indistintos titulares, es el efecto propio de las cesiones de derechos, en donde, pese a mantenerse la singularidad o unicidad del mismo, la titularidad pasa a ser compartida por varios sujetos, en razón de un porcentaje matemático que consta en cada uno de sus títulos, que favorecen a los indistintos dueños del derecho.

En el presente caso, la cedente o vendedora al transferir mediante el acto que se pretende inscribir, el **6,66%** de los derechos de dominio sobre el inmueble referido, determinó que su actual cuota de dominio ascendente al 20% del total de los derechos sobre este inmueble, se reparta en una relación porcentual de un 66,7% para su persona y en un 33,3% restante para la persona del comprador o cesionario, por lo que es evidente la



fragmentación de su derecho. Derecho, que proviene de una fragmentación anterior, pero a un título distinto y de carácter gratuito.

**DECIMO QUINTO:** Que, si bien es cierto como lo propone el solicitante en su demanda, la presenta venta, es una venta de derechos abstractos, ello, no significa que dichos derechos no tengan un objeto en donde ejercerse, ya que todo el negocio jurídico en examen se circunscribe a un inmueble determinado. Lo cedido es una parte de un derecho de dominio, y como tal, este se ejerce sobre un “algo” y este “algo” en este caso es el inmueble objeto de la presente gestión.

De esta manera, si bien no se ha enajenado un “terreno” como tal, la extensión tangible del derecho de dominio sobre un inmueble rural, hace que el sentido de la norma examinada en esta sentencia, se establezca como una limitación a dicho a poder, y como tal, es una prevención que se debe considerar ante una solicitud de esta especie.

**DECIMO SEXTO:** Que esta lógica consecucional, que ilustra la fragmentación de un derecho y la explicación del donde se ejerce este, da pie a que el ente registral tome nota acerca de las eventuales consecuencias de inscribir sin miramientos una escritura de esta naturaleza. Más aún, cuando las características del inmueble en donde recae el derecho de dominio fragmentado, tiene la particularidad de ser rural, ya que respecto de un inmueble de esas características, se debe estar, como ya se ha dicho, a una normativa de carácter especial, que en síntesis, limita el principio de la libre circulación de los bienes y el derecho de propiedad mismo.

**DECIMO SEPTIMO:** Que, para resolver, lo primero que se debe considerar es el plan regulador metropolitano de Santiago, que, refiriéndose en su artículo 8.3.2., a los predios ubicados en zonas de interés silvoagropecuario, fuera del radio urbano, permite únicamente sub divisiones prediales de un mínimo de 4 hectáreas. En el presente caso, el inmueble objeto de los derechos cedidos, tiene aproximadamente 5.000 metros cuadrados, es decir, fuera de toda circunstancia contemplada en este plan regulador.

**DECIMO OCTAVO:** Que, en un segundo término, está la observancia a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que en su artículo 136 inciso 2°, establece una presunción de carácter legal, que insta al ente registral a asumir sin mayor reparo, que el contrato que examina contiene una subdivisión sin la necesaria urbanización.

Esta postura, se ve refrendada si se sistematiza con lo preceptuado en los artículos 55 y 138 de la misma ley, ya que el primero de estos artículos, previene que “*Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble...*”, y el segundo de estos artículos prescribe que “*Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.*”.

**DECIMO NOVENO:** Que por último, se debe tener presente lo certificado por el D.O.M. de la Ilustre Municipalidad de Paine en su Ord N° 500/2017, que explica que “*no se pudo acreditar la inexistencia de un eventual loteo irregular*” en el inmueble objeto del contrato, *atendida la existencia de construcciones no regularizadas y otras obras “que posiblemente*



*responden a la individualización de superficies menores a las permitidas por norma, generando una infracción al artículo 55 y 138 de la ley general de urbanismo y construcciones”.*

De esta manera, la aplicación del artículo 13 del reglamento conservatorio, por parte del ente registral, en cuanto a retardar o rehusar una solicitud de inscripción registral, esta contextualizada dentro de una figura normada de manera especial, que insta a dicho auxiliar de justicia, a prevenir cualquier trasgresión normativa, previa a la realización de una inscripción solicitada.

#### **VIGESIMO: Conclusión.**

Que en la especie, el deber registral del Conservador se ve acentuado por la concurrencia de un mandato legal de carácter imperativo, que le exige ejercer su función calificadora registral de una manera más profunda y acentuada, proyectando eventuales infracciones a la legalidad convergente en negocios jurídicos de esta naturaleza.

El artículo 7 de la ley general de urbanismo establece que “*las disposiciones de la presente ley prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre las mismas materias...*”, y por su parte, el artículo 24 del mismo cuerpo legal, apremia a tanto a los Notarios y Conservadores con la “*pena de suspensión de su oficio hasta el término de seis meses*” si otorgasen escrituras o efectuaren inscripciones en sus registros en contravención a las disposiciones de esta ley y de las Ordenanzas”.

De lo razonado previamente, se puede concluir, que la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Buin, es una decisión amparada en la ley, ya que no obstante no ser llamado a establecer presunciones de hecho o legales respecto a los instrumentos que se presentan a su despacho, o representarse situaciones venideras respecto al uso y distribución de los derechos de dominio sobre un bien raíz, la ley le insta, en forma perentoria, a hacer reserva cuando el objeto del contrato pretendido a inscribir recae en un objeto de las características ya referidas y cuando no se han cumplido las exigencias que la propia norma especial a instruido al respecto.

**VIGESIMO PRIMERO:** Que, la imperatividad referida en el considerando anterior, se reduce a la presunción legal contenida en el inciso 2° del artículo 136 de la señalada legislación urbanística.

*La venta, promesa de venta o cualquier otro acto o contrato que tengan análoga finalidad sobre un predio no urbanizado, en favor de una comunidad, se **presumirá** que tiene por objeto la subdivisión del mismo sin la necesaria urbanización.*

Esta presunción, determina que la premisa básica de una solicitud de esta especie, no sea el hecho mismo de la negativa o retardo del Conservador, sino, el deber que compele u obliga al solicitante de desestimar o desacreditar la eventual concurrencia de circunstancias o elementos que configuran la presunción legal referida y que atañe a la eventual fragmentación o loteo irregular de un derecho real de dominio sobre un predio no urbano.

**VIGESIMO SEGUNDO:** Que en ese aspecto, cobra fuerza lo establecido en el artículo 47 de Código Civil, en particular en su inciso 3°, ya que propone y dispone la instancia para que el afectado de una presunción puramente legal, desarrolle su posibilidad de desestimarla mediante antecedentes y testimonios ponderables.

Así, la secuela de toda esta particularidad, es que un juicio de estas características no es la vía idónea ni eficaz, para para desarrollar la labor a la que está llamado el



solicitante, ya que tal como se expresó en los considerados Quinto, Sexto, Séptimo y Octavo de este fallo, la divergencia así propuesta, solo se agota a una función tutelar de parte de la suscrita,

Por tanto, en razón de lo expuesto, y de lo dispuesto en los artículos 47, 582 y 1560 del Código Civil, los artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, los artículos 13 y 18 del reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, los artículos 7, 24, 34, 55, 134,135, 136, 138 y 139 de la ley general de urbanismo, artículos 1 y 4 del D.L. 3.516, se resuelve:

**NO HA LUGAR** a la solicitud de inscripción de fecha 23 de marzo de 2018, presentada por don **Jorge Arnoldo Sepúlveda Fuentes**, por cuanto la calificación registral realizada por el Conservador de Bines Raíces de Buin, respecto del contrato de compraventa de derechos, de fecha 14 de septiembre de 2017, suscrito entre doña **Irene De las Mercedes Fuenzalida Martínez** y el solicitante, fue conforme a su investidura, en uso de las prerrogativas legales y conforme a los antecedentes de la causa.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

V 15-2018

Dictada por doña M. Paz Rodríguez Maluenda. Juez Titular.-

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





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>