

C.A. de Concepción

Concepción, veintiséis de agosto de dos mil veinte.

**VISTOS:**

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus motivos 8º, 9º y 10º, que se eliminan.

**Y TENIENDO, EN SU LUGAR Y, ADEMÁS, PRESENTE:**

1º.- Que la solicitante se alzó en contra de la sentencia de primera instancia dictada en el proceso Rol V-241-2019 del Segundo Juzgado Civil de Concepción, que le causa agravio en cuanto rechazó la reclamación interpuesta a folio 1 en contra del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, decisión que estima no se ajusta a derecho, argumentando, en síntesis, que en materia de comunicabilidad de los derechos y acciones de los comuneros sobre la cosa de dominio común y la cosa comunitaria en sí, nuestra legislación sigue la teoría románica de la comunicabilidad entre derechos y cosa sobre la cual recaen, por lo que de haberse seguido por el juez *a quo* aquella teoría, necesariamente habría concluido que el Sr. Conservador de Bienes Raíces debió haber inscrito el título de adjudicación del bien raíz que se le presentó. Arguye que la adjudicación de la cosa que fuera de dominio en copropiedad, en manos de uno solo de los comuneros, no es un acto de aquellos contemplados en el artículo 1464 del Código Civil, e indica que existe una evidente confusión entre la cosa y los derechos que recaen sobre la cosa como especie o cuerpo cierto, por cuanto la cosa en sí, como especie o cuerpo cierto, jamás fue embargada, lo embargado fueron los derechos de algunos comuneros y, por ello, en forma oblicua, el tribunal, sin pronunciarse en forma expresa, acogió la tesis de la teoría germánica, no contemplada en nuestro ordenamiento, por cuanto en la génesis del Código Civil, la tesis aceptada es la de la teoría románica. Agrega que el criterio adoptado por el Sr. Conservador para rechazar la inscripción no es porque el título sea legalmente inadmisibles en algún sentido, sino por evitar causar perjuicios a terceros y que indirectamente es la posición que el tribunal de primera instancia acoge, lo cual no se ajusta a derecho, por cuanto la ley sólo otorga al Conservador la protección de los derechos que afecten a todos los ciudadanos y que sean materia de nulidad absoluta, lo que se produce cuando el título adolezca de algún vicio que lo hace anulable, cuyo no es el caso.



Pide de esta Corte que se enmiende el fallo apelado y en su lugar se ordene al Sr. Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, que proceda a la inscripción de la escritura pública de adjudicación título en los términos solicitados.

**2°.-** Que, que por escritura pública de adjudicación de fecha 5 de junio de 2019, Repertorio N° 2.285, rectificada y aclarada por la de 30 de agosto del mismo año, Repertorio N° 3.729 del año 2019, la comunidad formada por Hernán Eduardo Rodríguez Ríos, Sociedad Turismo e Inversiones e Inmobiliaria Shangrilá SpA, Sociedad Inmobiliaria C&L Limitada, y doña Blanca Carmen Luengo Delgado adjudicó a don Hernán Eduardo Rodríguez Ríos el inmueble que se de detalla y del cual los comuneros eran dueños exclusivos, en comunidad.

**3°.-** Que, el reclamante solicitó al Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, la inscripción de la escritura pública de Transacción, Disolución, Liquidación y Adjudicación de acciones y derechos en una comunidad, quien refiere en su informe que rehusó la citada inscripción, en un primer momento, porque: **a)** El predio adjudicado no concordaba ni en superficie ni en deslindes, con el inmueble inscrito en el Registro de Propiedad a su cargo; **b)** Porque el inmueble inscrito se encontraba gravado con 8 embargos; y, **c)** Porque se adeudaba la primera cuota de contribuciones del año 2019, respecto de los roles que indica.

Señala que el 10 de septiembre de 2019, nuevamente se ingresa la solicitud de inscripción, esta vez con una escritura pública de rectificación de fecha 30 de agosto de 2019, que corrigió el motivo de rechazo consignado en la letra a) precedente, sin embargo, mantuvo su negativa a rehusar la inscripción requerida por subsistir las otras dos causales por las que rechazó primitivamente la inscripción, vale decir, porque el inmueble adjudicado registraba 8 embargos, y por no haberse acreditado el pago de las cuotas de Convenio de Pago de Contribuciones correspondientes a los meses de junio y Agosto de 2019. Señala también en su informe que, aún cuando la facultad del Conservador de Bienes Raíces para negarse a inscribir era limitada, no podía asumir un rol pasivo que pudiera causar perjuicios a terceros.

**4°.-** Que como medida para mejor resolver, se decretó por esta Corte que se precisara la situación del Convenio de Pago de Contribuciones de los meses de junio y agosto de 2019, medida que fue cumplida por el solicitante



acompañando al efecto el documento consistente en “TGR Tesorería General de la República, Convenio de Pago. Artículo 192 del código Tributarios”, de **20/12/2019**, en el que se da cuenta de la regularización de la situación del impuesto territorial relativo al pago de contribución de los roles N° s. 12.108-44; 12.108-45; y 12.108-47, con lo cual desaparece el motivo de rechazo fundado en la existencia de deuda de contribuciones de los meses de junio y agosto, de 2019, quedando tan sólo subsistente la existencia de los embargos que pesan sobre el inmueble.

5°.- Que, de lo expuesto en los motivos precedentes, el asunto sometido a decisión de esta Corte se limita a considerar si en este caso, el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de La Paz está facultado para negarse a practicar la inscripción de adjudicación solicitada aduciendo como fundamento que *“El respectivo inmueble se encuentra gravado actualmente con 8 embargos”* (sic),

6°.- Que, para una adecuada decisión del asunto resulta imprescindible tener presente que una característica fundamental que tiene la adjudicación entre comuneros en el Código Civil, es que la ley establece una ficción, que suprime para los efectos de la posesión y, en consecuencia, del dominio, el tiempo que duró la indivisión, hasta el punto de suponer que el único que ha poseído y que ha tenido derechos sobre la cosa común, es el copartícipe a quien se adjudica. De este modo, la adjudicación entre comuneros no importa una enajenación, sino una simple determinación de lo que debe corresponder a cada uno en la cosa universal o singular que constituye la comunidad, en otras palabras, el efecto de la adjudicación es que pone término al estado de indivisión.

7°.- Que, en este sentido, el artículo 718 dispone que *“Cada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere, durante todo el tiempo que duró la indivisión”*. Esta norma se repite en el artículo 1344 del mismo código, en cuanto dispone que *“cada asignatario se reputará haber sucedido inmediata y exclusivamente al difunto en todos los efectos que le hubiere cabido, y no haber tenido jamás parte alguna en los otros efectos de la sucesión”*. Y en el mismo sentido, el artículo 2313 establece que *“La división de las cosas comunes y las obligaciones y derechos que de ella resulten se sujetarán a las mismas reglas que en la partición de la herencia”*.



8°.- Que sobre la base de las normas antes citadas, tanto la doctrina como la jurisprudencia han sostenido que la adjudicación tiene un efecto declarativo y no translaticio o atributivo. En este contexto, la inscripción de la adjudicación de inmuebles no desempeña el rol de tradición, pues en ninguno de los comuneros puede individualizarse la calidad de adquirente ni de tradente, tal es así que la inscripción tiene sólo por objeto procurar la continuidad en el registro y poner la propiedad territorial a la vista de todos, de manera que refleje sus cambios, cargas y divisiones sucesivas, y de esa forma dar publicidad a tales inscripciones.

9°.- Que, en el caso de autos el Sr. Conservador ha actuado erradamente como si la adjudicación tuviese un efecto atributivo, en circunstancias que, como se ha indicado, sólo tiene efecto declarativo porque no constituye enajenación. Luego, como la adjudicación no es enajenación, la existencia de embargos sobre el bien adjudicado no puede ser un impedimento para proceder a su inscripción, puesto que no habría objeto ilícito, ya que no sería aplicable la norma del artículo 1464 N° 3 del Código Civil.

10°.- Que, además, respecto a la negativa del Conservador de Bienes Raíces a la inscripción de adjudicación por los embargos que pesan sobre el inmueble adjudicado y los eventuales derechos de los acreedores, exceden las facultades de cautela que la ley le otorga, como se desprende del artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en cuanto dispone que el Conservador no podrá rehusar las inscripciones que se le soliciten, pero podrá negarse a hacerlo *“si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile; por ejemplo, si no es auténtica o no está en 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, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción”*.

Como puede advertirse de los ejemplos señalados por la norma reglamentaria transcrita, los vicios o defectos de que adolezca una escritura deben constan en ella misma, aparecer de manifiesto de su simple lectura.

Que a la luz de esta norma la negativa del Conservador excede sus facultades, En este sentido se ha indicado que *“La suerte de los actos celebrados respecto de la cuota-parte, quedan subordinados a las resultas de la partición: si la cosa indivisa se adjudica al comunero que hizo la*



*enajenación, el tercero adquirente consolida su derecho: en caso contrario éste caduca” (Alessandri, A., Somarriva, M., y Vodanovic, A., Tratado de los Derechos Reales, T. 1 Ediciones Jurídicas de Santiago, Santiago, 2016, p.115), lo que sólo puede explicarse por la función declarativa con efecto retroactivo que tiene la adjudicación, en el sentido de que se finge que nunca ha existido comunidad y que cada uno de los adjudicatarios ha sido siempre dueño y poseedor exclusivo del bien que le es adjudicado.*

De este modo, la adjudicación del inmueble a favor del requirente como resultado de la transacción, disolución, y liquidación de la comunidad que existía entre éste y los otros comuneros, no es enajenación.

**11°.-** Que, conforme a lo analizado, al rehusar concluye que el Conservador de Bienes Raíces al rehusar practicar la inscripción de la escritura pública de adjudicación solicitada, obró fuera del marco normativo de su cargo, de modo que debe revocarse la sentencia apelada y ordenarle que realice la referida inscripción.

Por estas consideraciones, lo dispuesto en los artículos 186, 189, 817, 818, 819, 822 y 826 del Código de Procedimiento Civil; 13, 18, 19 y 20 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, **SE REVOCA** la sentencia de veinte de enero de dos mil veinte, y se declara que el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz deberá proceder a practicar, en la forma que corresponda, la inscripción del título contenido en la escritura pública de adjudicación de fecha 5 de junio de 2019, suscrita en la notaría de Concepción servida por el Notario Patricio Aburto Contardo, Repertorio N° 2285 del año 2019, rectificadas y aclaradas por escritura pública la de fecha 30 de agosto de 2019, otorgada ante el mismo Notario, Repertorio 3.729 de 2019, inscripción que deberá hacerse a nombre de don Hernán Eduardo Rodríguez Ríos.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la ministro Viviana Alexandra Iza Miranda.

Se deja constancia que se hizo uso del artículo 82 del Código Orgánico de Tribunales.

No firma el abogado integrante señor Waldo Ortega Jarpa, por encontrarse ausente.

Rol 323-2020





FGYQKEFB

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Concepción integrada por los Ministros (as) Camilo Alejandro Alvarez O., Viviana Alexandra Iza M. Concepcion, veintiséis de agosto de dos mil veinte.

En Concepcion, a veintiséis de agosto de dos mil veinte, 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 05 de abril de 2020, 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>