

Santiago, dos de agosto de dos mil veintiuno.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que doña Mariacruz Garretón Romero, abogada, en representación de doña Ana Muñoz Schick, reclamante en autos voluntarios Rol N°15-2019, dedujo recurso de queja en contra de los jueces de la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de Concepción Ministra Sra. Viviana Iza Miranda, Ministro Sr. Camilo Álvarez Órdenes y el Abogado Integrante Sr. Gonzalo Alonso Cortez M., por la dictación de la sentencia de treinta de diciembre de dos mil veinte que rechazó la reclamación judicial que interpuso respecto del Informe ORD SE-08-002772-2019 de fecha 6 de mayo del año 2019, emitido por la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región del Bío Bío (Seremi), en que se pronunció desfavorablemente a la solicitud de primera inscripción por minuta que presentó su patrocinada ante Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Los Ángeles, conforme lo dispone el artículo 58 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Señala que la referida negativa se fundó en que parte del terreno que se pretende inscribir, abarca una superficie que se superpone sobre otro predio, el cual tiene asociada una inscripción de dominio que consta a fojas 7036 vta bajo el N° 4.434 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Los



Ángeles del año 2005, razón por la que éste último, desestimó su solicitud de primera inscripción por minuta.

ANTECEDENTES GENERALES:

I.-PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:

A.- Doña Ana Muñoz Schick, solicitó al Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Los Ángeles, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, primera inscripción por minuta respecto de los inmuebles que individualizó de la siguiente forma:

a) Lote cuatro A, ubicado en la comuna de Quilleco, denominado "La Puntilla" de una superficie de 4,73 hectáreas, el cual formaba un solo paño con otro de menor cabida llamado "La Parrila" y que dice adquirió por compraventa que hizo a don Juvenal Ríos Bascur con fecha 23 de marzo de 2007, dejándose constancia en dicho instrumento, que mantuvo el rol matriz de los predios de los cuales proviene signado bajo el N° 534-33.

b) Hijuela o Lote Numero Uno, formado por dos retazos de terreno denominados Lote UNO A de 2,02 hectáreas y el Lote UNO B de 6,54 hectáreas el cual adquirió por cesión de derechos que celebró el 3 de mayo de 2007 con las personas que en ella se indican.

Precisó que el lote vendido, al igual que los lotes singularizados en el número precedente, provienen de la



subdivisión de las propiedades denominadas La Puntilla y La Parrilla de la comuna de Quilleco, amparadas bajo el único rol de avalúo matriz 534-33.

B.- El Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Los Ángeles, en cumplimiento de lo prescrito en el citado artículo 58 del Reglamento del Registro de Conservatorio de Bienes Raíces en relación con el artículo 10 del D.L. N° 1939, solicitó informe al Seremi de Bienes Nacionales de la Región del Bío Bío.

C.- Dicho informe se pronunció desfavorablemente a la solicitud. Señala que los inmuebles cuya primera inscripción se solicita son tres Lote 4 A de una superficie de 4,73 hectáreas, Lote 1 A de 2,2 hectáreas y Lote 1 B de 6, 54 hectáreas, todos amparados bajo el rol matriz 534-33 de la comuna Quilleco.

Explica que de acuerdo al mapa georeferencial que indica, se observa que el terreno que se pretende inscribir abarca una superficie que se encuentra asociada a una inscripción de dominio realizada a fojas 7036 vta. N° 4.434 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del 2005, por lo que, no se cumple con lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en cuanto a que el predio que se pretende inscribir no debe estarlo previamente.

II.- RECLAMO JUDICIAL:



A.- La actora reclamó de dicho informe, expresando, en lo pertinente, que la inscripción de dominio a la que alude la Seremi, corresponde a los señores Fresia Bascur Sanhueza y Luis Humberto Bascur Sanhueza, quienes adquirieron por resolución del Ministerio de Bienes Nacionales número 1209 de fecha 28 de septiembre del año 2005 un inmueble denominado Hijuela El Castañoñ, ubicado en el sector Río Pardo de la comuna de Quilleco, cuyo rol de avalúo asignado es el 534-127 y al igual que los predios de la reclamante proviene del rol matriz 534-33 de la comuna Quilleco.

Sin embargo, aclara que no se trata de superposición de terrenos sino de predios colindantes, tal como se desprende de la misma inscripción del inmueble y del plano respectivo que se encuentra archivado al final del Registro de Propiedad del mismo Conservador, bajo el número 927 del año 2005 y cuya titularidad corresponde a don Luis y doña Fresia ambos Bascur Sanhueza. Agrega que ésta última y las herederas del segundo corroboraron lo expuesto, cuestión que dice acreditó con las declaraciones juradas que acompañó a los autos.

B.- La Seremi de Bienes Nacionales, al informar el reclamo, se refirió, en primer lugar, a la impertinencia en la especie del procedimiento del artículo 58 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, siendo a su juicio, procedente para este caso regularizar la posesión



de los inmuebles de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1° y 39 del D.L. N° 2695 en concordancia con lo dispuesto en los artículos 58 y 101 del Reglamento del Registro Conservatorio.

Reitera en cuanto a su fundamento para emitir una opinión desfavorable a la solicitud, el hecho que el terreno cuya primera inscripción se pide, se vincula en parte con el predio signado bajo el Rol N° 534-127, que tiene asociada la inscripción de dominio realizada a fojas 7036 vta. N° 4.434 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 2005, razón por la cual concluye que no se trata de una primera inscripción.

C.- Don Luis Ernesto Blanco Medina, Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles, suplente del titular Daniel Alberto Garretón Rodríguez, informó que no accedió a la inscripción solicitada por la actora, dando cumplimiento a lo prescrito por el artículo 10 del D.L. N° 1939, toda vez que la Seremi de Bienes Nacionales Región del Bío Bío informó desfavorablemente dicha solicitud.

D.- El Jefe del Grupo de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos, Unidad Los Ángeles, remitió ilustración del emplazamiento de los predios 534-33, 534-127, 534-128 y 534-129, todos de la comuna de Quilleco, realizado conforme al catastro del Servicio y



cartográfico de CIREN, de la cual se aprecia que los roles 534-127 y 534-33, son colindantes entre sí.

III.- SENTENCIA

Se resolvió rechazar el reclamo y al efecto se expresó:

"el informe que preceptivamente dispone el artículo 10 del Decreto Ley 1.939, no solo tiene por objeto resguardar los intereses de los bienes de Estado que pudieren verse afectados por la solicitud de inscripciones de conformidad a lo dispuesto en el artículo 58 del citado Reglamento ni limita las facultades de la referida repartición a los inmuebles fiscales y bienes nacionales de uso público. Su competencia en esta materia puede abarcar todos los aspectos que involucra la solicitud de inscripción, pues su deber proporcionar al Conservador de Bienes Raíces todos los antecedentes que disponga a fin de que la decisión final que adopte el órgano conservatorio sea fundada, concordante con la información registral existente y conforme a derecho (C. de Apelaciones de Concepción, 8 de Octubre de 2015, Rol N° 4180-2015);

Que, de acuerdo a lo reflexionado, no concurre en la especie el requisito previsto en el artículo 58 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en orden a que el inmueble cuya inscripción se pretende no se encuentre inscrito, de modo que el informe negativo



emanado de la reclamada aparece revestido de fundamento jurídico y fáctico, por lo que el reclamo deducido no puede prosperar."

Segundo: Que la quejosa estima que los recurridos incurren en las siguientes faltas o abuso graves:

a) Al establecer los sentenciadores que no se cumplen los requisitos del artículo 58 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, fundando su decisión exclusivamente en los dichos de la Seremi de Bienes Nacionales, en orden a que el inmueble cuya inscripción se pretende, mantiene una inscripción anterior, sin que exista otro antecedente que acredite lo expuesto por la Seremi.

Insiste en que su parte probó que la inscripción previa a la que alude la Seremi sólo refiere a un predio que es colindante al de su patrocinada, puesto que, todos ellos provienen del rol matriz 534-33 de la comuna Quilleco y, por tanto, no se superpone a éste.

b) A continuación, señala que los recurridos yerran al desconocer que la Seremi al informar extralimitó el ejercicio de sus facultades porque aquellas, conforme se desprende de la normativa que reglamenta la materia, refiere exclusivamente a los bienes nacionales de uso público y no a los particulares como ocurre en la especie,



Termina solicitando que se acoja su recurso de queja y en su mérito se revoque el fallo recurrido y se disponga que el Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Los Ángeles proceda a la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad a su cargo, a nombre de la quejosa de los inmuebles objeto de la solicitud, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias que se estimaren procedentes.

Tercero: Que los sentenciadores recurridos informan que arribaron a la convicción que, en la especie, no se cumplieron los requisitos del artículo 58 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, para acceder a la solicitud de primera inscripción que presentó la reclamante, estimando que el informe del Seremi aparece revestido de fundamentos jurídicos y fácticos.

Explican que no es efectivo que no existan antecedentes en relación a una inscripción anterior, porque de la cartográfica acompañada por el Servicio de Impuestos Interno, consta que el predio que se intenta inscribir compromete la superficie del rol de avalúo signado bajo el rol N° 534-127 de la comuna de Quilleco que, a su vez, tiene asociada la inscripción de dominio realizada a fojas 7036 vta. N° 4434 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 2005.



En lo relativo, a la supuesta extralimitación de las facultades de la Seremi, refiere que a su entender el informe que contempla el artículo 10 del D.L. N° 1939 no sólo tiene por objeto resguardar los intereses relativos a los bienes del Estado que pudieran verse afectados por la solicitud de inscripción en comento ni limita las facultades de la referida repartición a los inmuebles fiscales y nacionales de uso público, toda vez, que dicha norma no distingue entre bienes públicos y privados, la que por lo demás tiene el carácter de norma imperativa que establece exigencias en interés de la comunidad y forma parte del concepto de derecho publico empleado en el artículo 1642 del Código Civil.

Razones por las que estiman que en caso alguno han incurrido en falta o abuso grave al dictar la sentencia, sino que, por el contrario se han limitado a efectuar la interpretación normativa que por ley les corresponde.

Cuarto: Que, para resolver sobre el asunto controvertido, resulta pertinente explicar que conforme lo dispone el artículo 693 del Código Civil, para la transferencia, por donación o acto entre vivos, del dominio de una finca que no ha sido antes inscrita, exigirá el Conservador, constancia de haberse dado aviso de dicha transferencia al público por medio de tres avisos publicados en un diario de la comuna o de la capital de provincia o de la capital de la región, si en



aquella no lo hubiere, y por un cartel fijado, durante quince días por lo menos, en la oficina del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Igual regla se aplica a la constitución o transferencia de los otros derechos reales que se refieran a inmuebles no inscritos.

A su vez, el artículo 58 del Reglamento del Registro Conservatorio, en su inciso primero, reitera y precisa en cuanto a la forma que dichas publicaciones deben cumplir.

Añade el inciso segundo, que el Conservador certificará el cumplimiento de los requisitos indicados en el inciso anterior al pie del cartel y procederá a protocolizar éste. Se aplicará la misma regla en el caso de constitución o transferencia por actos entre vivos de los derechos de usufructo, uso, habitación, censo e hipoteca que se refieran a inmuebles no inscritos.

Por último, señala el precepto que la inscripción no podrá efectuarse sino una vez transcurridos treinta días contados desde el otorgamiento del certificado a que se refiere el inciso segundo.

Por su parte, el artículo 10 del D.L. N° 1939, que establece normas sobre la adquisición, administración y disposición de bienes del Estado, señala que "no se podrá inscribir el dominio de bienes raíces en conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento del



Registro Conservatorio de Bienes Raíces, sin informe favorable de la Dirección. El Conservador de Bienes Raíces remitirá oportunamente las respectivas solicitudes para este trámite. Este informe deberá emitirse dentro del plazo de 30 días, contado desde la recepción de oficio del Conservador. Si no se evacua la diligencia en dicho plazo, podrá prescindirse de ella.

Cuando no se solicitare informe a la Dirección o éste fuere desfavorable y se procediere a practicar la inscripción, ésta adolecerá de nulidad y deberá ser cancelada por el Conservador respectivo, sin más trámite, bastando para ello el solo requerimiento de la Dirección."

Quinto: Que, del referido marco jurídico, se desprende que la situación que expuso el informe de la Seremi y, en especial a la inscripción a que en él se alude, no constituye un motivo para negar lugar al procedimiento de primera inscripción por minuta que dedujo la quejosa.

En efecto, cabe señalar que los títulos que invoca la quejosa para solicitar la primera inscripción se tratan de contratos entre vivos, compraventa del bien raíz y cesión de derechos, en que las partes pretenden la transferencia del dominio (en los términos que reglamentan los artículos 582, 1438, 1793 del Código



Civil) y respecto de los cuales no existe discusión en cuanto a su legitimidad.

En ese orden de ideas, tampoco debe existir discusión en cuanto a que el inmueble objeto corporal del acto jurídico, carece de inscripción anterior, porque lo cierto es que la Seremi alude a una inscripción anterior a propósito de una supuesta superposición de terrenos. Sin embargo de la prueba rendida, no es posible corroborar aquello, puesto que, por un lado, no se acompañó a los autos el título que antecede a esa inscripción, la reclamante sólo adjunta un certificado de inscripción de dominio de dicha propiedad en el cual no aparecen sus deslindes, lo cual permitiría corroborar la exactitud de los dichos de la Seremi, más aún, si tenemos presente que en su informe no expresó la singularidad donde concurría esa superposición.

Por otra parte y, siguiendo el razonamiento anterior, se advierte de las declaraciones juradas de los actuales dueños del predio, desvirtúan la hipótesis de la superposición, porque aquellos declaran que se trata de terrenos colindantes y que no existen problemas de deslindes entre las partes.

Todo lo cual resta valor al informe de la Seremi, desde que, conforme a lo expuesto, queda desprovisto de su elemento fáctico y, por consiguiente, legitima la solicitud de la reclamante en cuanto a que se acceda por



el Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles a la inscripción del inmueble sub lite, previa certificación que se cumplieron los demás requisitos.

Sexto: Que, por tanto, habiéndose despejado el supuesto fáctico sobre el cual se erigía el informe negativo de la Seremi, sólo resta al Conservador verificar la concurrencia del resto de los requisitos para proceder a la inscripción pertinente dentro del más breve plazo tal como se lo ordena la norma que lo reglamenta.

Séptimo: Que, en todo caso y, en relación al resguardo de los derechos de terceros, no puede obviarse que la venta de cosa ajena es válida -como declara la ley en su artículo 1815 del Código Civil-, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida. A ello se suma que el artículo 682 del Código Civil, prescribe que si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada.

Octavo: Que, de este modo, lo decidido por los sentenciadores recurridos en esta materia no se ajusta a lo dispuesto en la legislación que la regula, circunstancia que torna en ilegal la resolución en examen, puesto que fue dictada incurriendo en la falta o



abuso grave que se denuncia, motivando que ello sea enmendado a través de la presente decisión.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el artículo 545 del Código Orgánico de Tribunales, **se acoge** el recurso de queja deducido por la reclamante Ana Muñoz Schick y, en consecuencia, **se deja sin efecto** la sentencia de treinta de diciembre de dos mil veinte, que rechazó el reclamo planteado por ella en la causa Rol N°15-2019, seguida ante la Corte de Apelaciones de Concepción y, en su lugar, se dispone que el Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles procederá a efectuar la primera inscripción de los inmuebles referidos en su reclamo, previa constatación de los demás requisitos legales y sin perjuicio de los derechos que terceros puedan reclamar en su oportunidad por las vías legales pertinentes, conforme se expresó precedentemente.

No se dispone la remisión de estos antecedentes al Pleno de este Tribunal por tratarse de un asunto en que la inobservancia constatada no puede ser estimada como una falta o abuso que amerite disponer tal medida.

Regístrese y agréguese copia autorizada de esta resolución a la causa tenida a la vista, que será devuelta en su oportunidad.

Redacción a cargo del Ministro señor Muñoz.

Rol N° 3.992-2021.



Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sra. Adelita Ravanales A., Sr. Mario Carroza E. y por la Abogada Integrante Sra. María Angélica Benavides C. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, la Abogada Integrante Sra. Benavides por no encontrarse disponible su dispositivo electrónico de firma.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Angela Vivanco M., Adelita Inés Ravanales A., Mario Carroza E. Santiago, dos de agosto de dos mil veintiuno.

En Santiago, a dos de agosto de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

