

CESE Chile Aseguradora S.A.
Conservador de Bienes Raíces de Ovalle.
Reclamo.
Rol N° 820-2022 (Rol N° V-309-2021, Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Ovalle).

La Serena, a siete de octubre de dos mil veintidós.

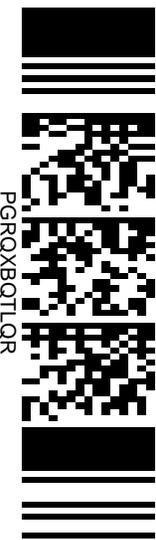
VISTOS:

De la sentencia en alzada se reproducen sus consideraciones primera a sexta, eliminándose en todo lo demás, a excepción de la sección de citas legales, la que se mantienen.

Y TENIÉNDOSE EN SU LUGAR Y ADEMÁS PRESENTE:

PRIMERO: Que el abogado, don Claudio Raya Castillo, en representación de CESCE Chile Aseguradora S.A., ha deducido recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha 18 de abril de 2022 dictada por doña María Alejandra Ríos Teillier, jueza titular del Primer Juzgado de Letras de Ovalle, la que rechazó el reclamo deducido en contra del Conservador de Bienes Raíces de la misma ciudad que negó efectuar la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad a su cargo de 22 departamentos adquiridos a la Sociedad Mirador Ovalle SpA por escritura pública de compraventa de fecha 16 de mayo de 2019, otorgada ante la Cuadragésima Notaría de Santiago servida por don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

Explica que la solicitud de inscripción de dominio de los departamentos referidos, cuya inscripción en relación al inmueble en que se efectuó la construcción del respectivo edificio figura a nombre de la sociedad vendedora a fojas 1434 vuelta, número 2168 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ovalle del año 2015, se realizó el día 5 de julio de 2019, otorgándosele la carátula N° 384301, con la consiguiente anotación en el Repertorio.



PGROXBQTLQR

Posteriormente, con fecha 15 de julio de 2021, luego del primer ingreso y un posterior reingreso de la solicitud respectiva al citado Conservador de Bienes Raíces, se procedió a efectuar la correspondiente anotación presuntiva.

Agrega que el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle rechazó la solicitud de inscripción de dominio de los departamentos a nombre de su representada en atención a la existencia de un embargo judicial vigente en relación al inmueble.

Explicita que la solicitud de inscripción del embargo fue realizada por el receptor judicial don Carlos Taiba el día 25 de agosto de 2021, carátula N° 424091, repertorio N° 2748 y la inscripción del mismo se materializó el día 1 de septiembre de 2021, es decir, con posterioridad a la solicitud de inscripción de dominio que es objeto del presente reclamo, de forma que se procede a la inscripción de dicha medida 38 días después del ingreso de su solicitud de inscripción, la cual, en su carátula, contiene el timbre conservatorio que reza: "Repertorio vigente por 60 días a partir: 15-07-2021".

Complementa señalando que el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, en los diversos informes que evacuó con motivo del reclamo judicial, reconoce los hechos expuestos en el mismo, señalando esencialmente que la solicitud de inscripción de fecha 15 de julio de 2021 se rechazó por existir un embargo vigente inscrito a fojas 496, número 671 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones del Conservador citado del año 2021, decretado en causa rol N° C-831-2018 del Tercer Juzgado de Letras de La Serena, embargo requerido por receptor judicial el 25 de agosto de 2021 e inscrito el día 6 de septiembre del mismo año, para así, rechazar la inscripción de dominio requerida.



Añade que el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle fundamentó la negativa a efectuar las inscripciones de dominio en la existencia del referido embargo y en lo dispuesto en el N° 3 del artículo 1464 del Código Civil, de forma que arguyó estar dando correcta aplicación a lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Hace ver que lo razonado por el Conservador ya citado constituye un yerro jurídico, toda vez que su solicitud de inscripción es anterior al requerimiento de inscripción del embargo, de forma que al haberse anotado presuntivamente las solicitudes de inscripción de dominio ellas permanecen vigentes por 60 días, de forma que no se debió inscribir y anotar presuntivamente el embargo, el que no debió ser inscrito.

Agrega que la sentencia impugnada, al rechazar el reclamo deducido contra la negativa de inscripción, omite toda referencia a los artículos 15, 16 y 17 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, en relación al funcionamiento del Repertorio, al igual que nada dice de los artículos 25 y 27, normas infringidas por la sentencia del a quo.

Continúa reiterando sus argumentos, para solicitar que, en definitiva, previa tramitación, se acoja el recurso de apelación deducido en contra de la sentencia impugnada y se le revoque, reemplazándola por otra que acoja íntegramente la reclamación, ordenando al Conservador de Bienes Raíces proceder a la inscripción de la compraventa, otorgando el respectivo título de dominio a su representada y cancelando el embargo de la especie.



SEGUNDO: Que, no constituyen hechos controvertidos conforme los antecedentes reunidos en el proceso los siguientes:

1.- Que el reclamante, CESCE Chile Aseguradora S.A., requirió en diversas fechas la inscripción del contrato de compraventa celebrado con la Sociedad Mirador Ovalle SpA por escritura pública de fecha 16 de mayo de 2019, otorgada ante la Cuadragésima Notaría de Santiago servida por don Juan Ricardo San Martín Urrejola y que se refiere a 22 departamentos adquiridos por la primera, todos los cuales se identifican en el referido contrato y que corresponden a la propiedad inscrita a nombre de la segunda de las compañías referidas rolante a fojas 1.434 Vta., número 2.168 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Ovalle del año 2015;

2.- Que las solicitudes de inscripción efectuadas por la sociedad reclamante se realizaron con fecha 5 de julio de 2019 y 24 de diciembre de 2019 siendo rechazadas por existir, conforme se informa por el citado Conservador de Bienes Raíces, por encontrarse embargos vigentes.

3.- Que el día 15 de julio de 2021 nuevamente se solicita la inscripción de los departamentos a que se refiere el N° 1 precedente, ello por carátula 384301, la cual se anota presuntivamente conforme consta en la referida carátula en timbre y por el plazo de 60 días.

4.- Que en relación a la solicitud de inscripción del día 15 de julio de 2021, el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle se negó a efectuar la inscripción de dominio a favor del comprador y reclamante de autos, CESCE Chile Aseguradora S.A., aduciendo la existencia de un embargo judicial decretado en la causa C-831-2018 del Tercer Juzgado de Letras de La Serena, caratulado "Factoring Creación Cuarta Región



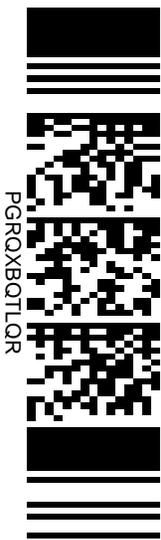
S.A. contra Mirador Ovalle SpA", embargo requerido por el receptor judicial don Carlos Taiba González el día 25 de agosto de 2021, el cual se procedió a inscribir el día 1 de septiembre del mismo año conforme consta a fojas 496, número 671 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Ovalle del año 2021.

TERCERO: Que, fijados los hechos analizados en la motivación precedente, debe tenerse en cuenta que el artículo 15 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces dispone: "Sin embargo, en ningún caso, el Conservador dejará de anotar en el Repertorio el título que se le presentare para ser inscrito, ya sea que el motivo que encontrare para hacer la inscripción sea en su concepto de efectos permanentes o transitorios y fáciles de subsanar". Su inciso segundo prescribe: "Las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de su fecha si no se convirtieren en inscripción".

Por su parte, el artículo 16 del mismo Reglamento establece que: "La anotación presuntiva de que habla el artículo anterior se convertirá en inscripción, cuando se haga constar que se ha subsanado la causa que impedía la inscripción".

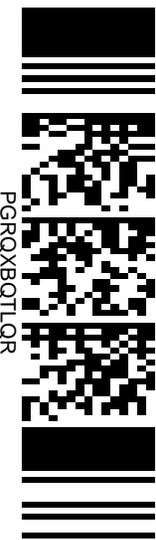
Finalmente, el artículo 17 prescribe: "Convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo, de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra".

CUARTO: Que, "los preceptos antes transcritos consagran los principios denominados "de tracto sucesivo" y "de prioridad" que informan el Derecho Inmobiliario Registral Formal, resguardando así que se mantenga correctamente la



historia de la propiedad raíz y se garantice la seguridad jurídica inmobiliaria, tanto en lo concerniente a la protección de los derechos adquiridos por sus titulares como la certidumbre en las transacciones inmobiliarias. Según el referido estatuto conservatorio las inscripciones se prefieren entre sí por el orden de sus fechas, y una vez que la anotación presuntiva practicada en el Repertorio se convierte en inscripción genera todos los efectos de tal desde la data de la anotación, no obstante cualquier derecho que haya sido inscrito en el intervalo de la una a la otra; siempre que, en todo caso, se subsane la causa o motivo que impedía la inscripción y dentro del plazo de dos meses, porque, conforme lo previenen los artículos 15 y 16 del Reglamento, las anotaciones caducan a los dos meses si no se convierten en inscripción, y mudan a tal cuando se hace constar que se enmendó la causa o motivo que la impedía" (C.S., sentencia de 24 de mayo de 2022, rol N° 127.340-2020).

QUINTO: Que, conforme se desprende de los antecedentes tenidos a la vista y lo analizado en forma precedente, la solicitud de inscripción efectuada por la reclamante el día 15 de julio de 2021 dio a lugar a la inscripción presuntiva a que se refiere el artículo 15 del Reglamento ya citado, ello justamente a fin de establecer la prioridad en su inscripción. La solicitud de embargo que conforme al Conservador de Bienes Raíces reclamado fue el óbice para efectuar las inscripciones de dominio a nombre de la sociedad reclamante, es muy posterior, concretamente, de fecha 25 de agosto de 2021, de forma tal que, al momento de requerirse las inscripciones de dominio por el reclamante tal medida no podía producir efecto alguno al no encontrarse inscrita y, para efectos de la anotación presuntiva a que se refiere el artículo 15 ya citado, la inscripción prioritaria era aquella



que justamente motiva el presente reclamo la cual debió efectuarse al no producir el embargo judicial ya referido el efecto a que se refiere el artículo N° 3 del artículo 1464 del Código Civil por la falta de competente inscripción.

SEXTO: Que en las condiciones referidas el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle aplicó incorrectamente los artículos 15, 16 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces al negarse a efectuar las inscripciones de dominio requeridas por la sociedad reclamante en su solicitud de fecha 15 de julio de 2021, dado que a partir de esa fecha, se produjo la inscripción presuntiva en el Registro de Propiedad del Conservador ya citado en favor de CESCE Chile Aseguradora S.A., siendo la inscripción del embargo dispuesto en la causa C-831-2018 del Tercer Juzgado de Letras de La Serena posterior a dicha anotación presuntiva.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 13, 15, 16 y 17 Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, artículos 188 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, 686, 687, 692, 695 y siguientes del Código Civil, se declara:

Que **SE REVOCA** la sentencia apelada de 18 de abril de 2022, que rola a fojas 30 y siguientes del cuaderno de tramitación electrónica que rechazó la reclamación judicial deducida en contra del Conservador de Bienes Raíces de Ovalle, don Fernando José Peñafiel Salas, que negó proceder a las inscripciones de dominio requeridas por CESE Chile Aseguradora S.A., y en su lugar se decide que **se hace lugar** a ella, debiendo el citado Conservador o quien lo subroga legalmente, proceder a efectuar las inscripciones de dominio requeridas conforme al contrato de compraventa de fecha 16 de mayo de 2019, otorgada ante la Cuadragésima Notaría de



Santiago servida por don Juan Ricardo San Martín Urrejola, debiendo, además, efectuar las respectivas anotaciones marginales en la inscripción del embargo que rola a fojas 496, número 671, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Ovalle del año 2021 para dejar constancia de la transferencia del dominio de los respectivos departamentos, cancelando el embargo que afectan solo a las referidas unidades individuales, de manera que se dispone el alzamiento del embargo trabado sobre las 16 especies muebles adecuadamente detalladas en el libelo de fojas 3 del presente cuaderno, diligencia efectuada el 27 de noviembre de 2015, como da cuenta el acta agregada a fojas 19 del expediente de apremio.

Redacción del abogado integrante don Enrique Labarca Cortés.

Regístrese y devuélvase

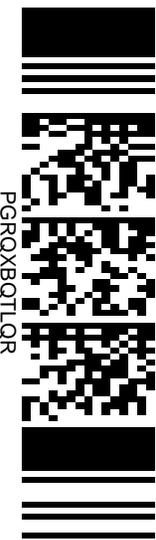
Rol N° 820-2022 Civil.

Pronunciada por la Sala Extraordinaria de la Iltma. Corte de Apelaciones integrada por el Ministro Titular señor Christian Le-Cerf Raby, la Fiscalía Judicial señora Pilar Aravena Gómez y el abogado integrante señor Enrique Labarca Cortés. No firma la señora Aravena no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa, por encontrarse haciendo uso de su feriado legal.



Pronunciado por la Sala Extraordinaria de la Corte de Apelaciones de La Serena integrada por Ministro Christian Michael Le-Cerf R. y Abogado Integrante Enrique Alfonso Labarca C. La Serena, siete de octubre de dos mil veintidós.

En La Serena, a siete de octubre de dos mil veintidós, 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 11 de Septiembre de 2022, 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>.