

FOJA: 15 .- quince

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : V-201-2019
CARATULADO : INMOBILIARIA LAS FLORES SpA/

Concepción, veintiséis de Diciembre de dos mil diecinueve

VISTO:

La solicitud de folio 1 del letrado don Fernando Aravena Bascuñán, con domicilio en Concepción, calle Caupolicán 374, oficina 511, en representación de **INMOBILIARIA LAS FLORES SpA**, sociedad del giro de su denominación, con domicilio en Camino Otoñal N° 1022, Las Condes, Santiago, quien expone que deduce reclamación en contra del Sr. Conservador de Bienes Raíces de Concepción, don Jorge Condeza Vaccaro, abogado, con domicilio en calle Barros Arana N° 935 segundo piso, a objeto que siendo acogida en todas sus partes la presente reclamación, se le ordene proceder a la inscripción de la escritura de adjudicación en remate de fecha 23 de agosto de 2019, otorgada en Notaría de Concepción de don Ramón García Carrasco, Repertorio N° 11.531-2019.

Funda su reclamación en que por escritura pública de fecha 23 de agosto de 2019 otorgada ante la Notario Público de Concepción, don Ramón García Carrasco, el Segundo Juzgado Civil de Concepción en representación de don ALDO EUSEBIO TOBAR HIDALGO adjudicó en pública subasta a la sociedad **INMOBILIARIA LAS FLORES SpA** el inmueble ubicado en la comuna de Concepción consistente en el Departamento 811 del primer piso del Edificio Ocho del Condominio Tipo A denominado Condominio Los Cipreses Lote C Dos-B, Etapa Dos de dicha comuna, cuyo dominio se encuentra inscrito a fojas 1985, N° 1415 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción.

Explica que presentado a inscripción el citado título (carpeta 835861) con fecha 09 de agosto de 2019, el Sr. Conservador de Bienes Raíces certificó su negativa para proceder a la inscripción requerida, mediante acta N° 76-2019, por la siguiente razón: ***“A ESTE FUNCIONARIO NO LE ES DABLE PRACTICAR LA INSCRIPCION REQUERIDA DEBIDO A QUE EL VENDEDOR ES DUEÑO SOLO DE ACCIONES Y DERECHOS EN ATENCION A QUE CON FECHA 30 DE AGOSTO DE 2018 SE DECLARÓ LA SEPARACION JUDICIAL DEL SU MATRIMONIO DE CONSIGUIENTE NO PODRIA HABER VENDIDO EL INMUEBLE”***

Sostiene que la negativa del Sr. Conservador de Bienes Raíces es improcedente e ilegal en atención a que la adjudicación en remate que se pide inscribir la efectuó el Segundo Juzgado Civil de Concepción en la causa Rol C-2962-2018 y dicho Juez estimó que no existía vicio alguno en la adjudicación y por lo mismo fue firmada por dicho Juez; que conforme a la inscripción de dominio vigente del inmueble de fojas 1985, N° 1415 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, éste aparece inscrito exclusivamente a nombre de don Aldo Eusebio Tobar Hidalgo por lo que en el título no aparece en forma visible ningún vicio que la anule, luego el rechazo que ha efectuado el Conservador de Bienes Raíces no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes



Raíces; que el presunto vicio (no ser el vendedor dueño del 100 % del inmueble) no acarrea nulidad absoluta de la venta pues la venta de cosa ajena es válida, sin perjuicio de los derechos del tercero y el Conservador sólo puede negarse a inscribir el título si es visible en él algún vicio o defecto que lo anule absolutamente y que el propio Conservador emitió un certificado de dominio vigente y de hipotecas y gravámenes en que el certifica que el dueño del inmueble en que incide la adjudicación en remate que se pretende inscribir es exclusivamente don Aldo Eusebio Tobar Hidalgo.

Por lo que en mérito de lo expuesto y de lo dispuesto en las normas legales que cita, pide se sirva tener por presentado reclamo en contra del Sr. Conservador de Bienes Raíces de Concepción, don Jorge Condeza Vaccaro, ya individualizado y previo los trámites que se dispongan, acoger el presente reclamo disponiendo que el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Concepción deberá proceder a inscribir en el registro correspondiente la adjudicación en remate efectuada por el Segundo Juzgado Civil de Concepción en representación de don ALDO EUSEBIO TOBAR HIGALDO a la sociedad INMOBILIARIA LAS FLORES SpA, efectuada por escritura pública suscrita ante el Notario de Concepción, don Ramón García Carrasco de fecha 23 de agosto de 2019, a él requerida conforme carpeta N°835861.

A folio 1, se acompañó adjudicación en remate Segundo Juzgado de Letras en lo Civil de Concepción por Aldo Eusebio Tobar Hidalgo a Inmobiliaria las Flores SpA, certificado de dominio vigente del inmueble a nombre de Aldo Eusebio Tobar Hidalgo y certificado de hipotecas y gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar, dominio, litigios y bien familiar del referido inmueble.

A folio 10, entraron los autos para fallo.

Que, a folio 13, se decretó como medida para mejor resolver que se incorporara a la causa el expediente C-2962-2018 del Segundo Juzgado Civil de Concepción, medida que se tuvo por cumplida a folio 16.

CONSIDERANDO:

1º.- Que se interpuso reclamo en contra del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, para que efectúe la inscripción de la adjudicación en remate efectuada por el Segundo Juzgado Civil de Concepción en representación de don ALDO EUSEBIO TOBAR HIGALDO a la sociedad INMOBILIARIA LAS FLORES SpA, del inmueble que se singulariza y conforme a los argumentos consignados en lo expositivo de este fallo.

2º.- Que, a folio 1, rola el acta 76-2019, en la que el Sr. Conservador de Bienes Raíces de Concepción señala que no le es dable practicar la inscripción requerida debido a que el vendedor es dueño sólo de acciones y derechos, en atención a que con fecha 30 de agosto de 2018, se declaró la separación judicial de su matrimonio; de consiguiente no podría haber vendido el inmueble.

A folio 7, rola informe del Sr. Conservador de Bienes Raíces de Concepción, en síntesis, señala que procedió conforme lo disponen las normas legales y los principios que inspiran el sistema registral, en atención a que la propiedad en cuestión fue adquirida por don Aldo Eusebio Tobar Hidalgo casado en régimen de sociedad conyugal con doña Edith del Carmen Roman Pino, matrimonio respecto del cual se declaró la separación judicial con fecha 30 de agosto de 2018, practicándose la subinscripción correspondiente el 8 de octubre del mismo año, lo que acarrea la disolución de la sociedad conyugal habida entre



los cónyuges en atención a lo dispuesto en el artículo 1964 N°3 del Código Civil y el artículo 34 de la ley de Matrimonio Civil; de consiguiente son comuneros de la propiedad en cuestión.

Sostiene que “nadie puede transferir más derechos de los que tiene”, por lo que si bien dicha venta podrá ser válida, una cosa distinta es si ese acuerdo puede o no inscribirse en el Registro de Propiedad y transferir de esta forma el dominio.

Agrega que si bien, en sus registros figura como propietario don Aldo Eusebio Tobar Hidalgo, esto es así ya que al momento de practicarse la inscripción, el 26 de marzo de 2012, el ejecutado compareció en la escritura de compraventa casado en régimen de sociedad conyugal, por lo tanto entre ellos no existía una comunidad de bienes, pues mientras la sociedad conyugal no termine, marido y mujer no son copropietarios de los bienes sociales; es el marido quien se reputa dueño de los bienes sociales, no teniendo la mujer por sí sola derecho alguno, tal como lo prescribe el artículo 1752 de Código Civil, pero esto no significa que al momento de presentarse algún requerimiento para inscribir no se considere la situación actual de los cónyuges.

3°.- Que, los artículos 12 y 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces disponen que el Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten y no podrá rehusar ni retardar las inscripciones; deberá, no obstante, negarse si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles; 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 de que se trata; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58 o si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no se contiene las designaciones legales para la inscripción.

De acuerdo al artículo 18, la parte perjudicada con la negativa del Conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda.

4°.- Que como se aprecia, la autorización excepcionalmente concedida al Conservador para negarse a practicar una inscripción sólo opera “si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles” ejemplificando luego la norma el concepto con situaciones de irregularidades esencialmente formales, salvo aquella relativa a que sea visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente.

5°.- Que, los vicios o defectos que harían a la inscripción en algún sentido legalmente inadmisibles por los cuales el señor Conservador de Bienes Raíces de Concepción ha denegado la inscripción, no son visibles en el título, pues no se puede saber lo ocurrido en la liquidación de la sociedad conyugal o si incluso hubo una renuncia a los gananciales.

Asimismo, el hecho de generarse la inscripción requerida en un procedimiento ejecutivo que fue legalmente tramitado ante el juez del Segundo Juzgado Civil de Concepción, juez competente en la causa, en que el remate y adjudicación aparecen realizados en la forma prescrita por la ley, proporcionan al título a inscribir una apariencia de buen derecho, y, además, en el referido juicio ejecutivo se interpuso un incidente de nulidad del remate efectuado por la solicitante, fundado en que don Aldo Tobar Hidalgo solamente tendría el 50% de las acciones y derechos sobre el inmueble, incidente que fue rechazado.



6°.- Que, así las cosas, el motivo de rechazo para inscribir el título, expuesto por el Conservador de Bienes Raíces de Concepción, no se encuentra comprendido en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, toda vez que el Sr. Conservador no puede discutir el fondo de los títulos que se le presentan para su inscripción, debiendo revisar sólo la forma de éstos, salvo que en ellos sea visible algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, lo que no es el caso; por lo que se acogerá el reclamo planteado.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, y artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, ***se acoge la reclamación de folio 1***, y en consecuencia, *el señor Conservador de Bienes Raíces de Concepción, procederá a efectuar la inscripción de la adjudicación en remate efectuada por el Segundo Juzgado Civil de Concepción en representación de don ALDO EUSEBIO TOBAR HIGALDO a nombre de la peticionaria sociedad INMOBILIARIA LAS FLORES SpA.*

Regístrese, notifíquese, dese copia y archívese en su oportunidad.

Rol N° V-201-2019.

Dictada por doña **PAULINA ASTETE LUNA**, Juez Suplente del Primer Juzgado Civil de Concepción.

