

<https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2022/05/cbr-3.jpg>

Recurso de casación en el fondo rechazado.

Anotación presuntiva en el Conservador de Bienes Raíces otorga un derecho preferente de inscribir antes de vencer el plazo de caducidad de dicha anotación.

En la especie, la actora subsanó los reparos luego que caducara el plazo de dos meses que consagra el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

26 de mayo de 2022

La Corte Suprema desestimó el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia dictada por la Corte de Temuco, que confirmó aquella de base que no hizo lugar a la demanda interpuesta en contra del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, mediante la cual se solicitaba inscribir una compraventa y dejar sin efecto la cancelación del registro que indica.

En su libelo, la demandante señala que ingresó la escritura pública de 28 de mayo de 2018, retirándola por existir reparos a su inscripción. Luego, el 12 de julio, la reingresó bajo el mismo número de repertorio y boleta de honorarios, siendo retirada nuevamente con un nuevo reparo, reingresándola el día 9 de agosto del mismo año.

No obstante, indica que el 23 de julio 2018, ingresó al Conservador de Bienes Raíces una solicitud proveniente del Primer Juzgado Civil de Temuco, requiriéndose la inscripción de la sentencia que indica, a lo que el demandado dio cumplimiento el 2 de agosto, al estimar que su solicitud había caducado al vencer el plazo de 2 meses que establece el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, sin haberse subsanado el reparo.

En virtud de lo anterior, alega que el primer reparo fue subsanado mediante un nuevo contrato de compraventa de 12 de julio 2018, de suerte tal que este último debió ser considerado como un nuevo título completamente distinto de aquel otorgado por escritura de 28 de mayo de 2018, y, consecuentemente, el Conservador debió haberle asignado un nuevo repertorio para que así comenzara a correr nuevamente el plazo del artículo 15 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda, al desechar la alegación de la actora en cuanto a que el reingreso del 12 de julio de 2018 constituiría un nuevo título y debió asignársele un nuevo número de repertorio, y estimar que su anotación caducó el 29 de julio de 2018; decisión que fue confirmada por la Corte de Temuco en alzada.

Contra tal decisión, la actora dedujo recurso de casación en el fondo, denunciando la infracción de los artículos 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, argumentando que los juzgadores incurrieron en un error al negar lugar a su pretensión de ordenar inscribir la escritura pública de 12 de julio de 2018, ya que, con ello, los juzgadores desatendieron que el Conservador de Bienes Raíces incumplió su obligación de generar un número de anotación presuntiva a la solicitud de inscripción de dicha fecha, manteniendo al efecto el mismo número asignado a la solicitud de inscripción de 28 de mayo de 2018, en circunstancias que el segundo requerimiento recayó

en un título distinto del anterior, y al no asignársele un nuevo repertorio derivó en que el plazo de preferencia que confiere la anotación presuntiva fuera contado desde la primera solicitud.

Noticia Relacionada

<https://www.diarioconstitucional.cl/2022/02/27/corte-suprema-confirma-demanda-de-indemnizacion-de-perjuicios-en-contra-de-conservador-de-bienes-raices-por-omision-de-anotacion-en-repertorio/>
https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2022/02/46684809_f_VFYhM_C4zd6Zs3q86l9XCercnP1JfCaT0FabqFJFg-120x120.jpg

Corte Suprema confirma demanda de indemnización de ...

Al respecto, la Corte Suprema indica que, “(...) la práctica registral demuestra que la inscripción de los títulos no es inmediata y el retardo puede originarse porque se verificó alguno de los casos de que tratan los artículos 13 y 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, lo que requiere de un tiempo prudente para que el interesado pueda subsanar el motivo que obstaculiza la inscripción. También por razones no jurídicas corresponde colegir que la interpretación sistemática y lógica que debe darse a la normativa aludida es aquella que determina que quien obtiene la anotación presuntiva de su título en el Repertorio adquiere un derecho preferente de inscribir frente a toda inscripción que se solicite antes de vencer el plazo de caducidad de dicha anotación, por lo tanto, subsanada la causa que la impedía, el título debe inscribirse y la inscripción genera todos sus efectos desde la data de la anotación en el Repertorio, no obstante cualquier derecho inscrito en el intervalo de la una a la otra”.

No obstante, advierte que “en el caso que se revisa es un hecho no controvertido del proceso que la demandante realizó con fecha 29 de mayo de 2018 un ingreso de solicitud de inscripción anotada bajo el repertorio N°189280, para luego, sobre la base de ese mismo repertorio, realizar dos reingresos los días 12 de julio y 9 de agosto del mismo año. Así las cosas, no resulta atendible que la demandante alegue ahora que esos reingresos eran, en realidad, un ingreso distinto, y que, por ende, debía asignárseles un nuevo número de repertorio. Tal argumentación de la recurrente no solo choca con los hechos asentados en la causa, sino que también contradice la voluntad de la propia demandante, quien reingresó los antecedentes bajo el mismo número de ingreso y boleta; es decir, con miras a subsanar los reparos formulados al ingreso, mas no como una nueva solicitud de inscripción registral”.

En mérito de lo expuesto, desestimó el recurso de casación en el fondo.

Vea sentencias de la Corte Suprema Rol N°127.340-2020 <https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2022/05/1.1.-CS-ROL-N%C2%B0127340-2020.pdf>, Corte de Temuco Rol N°1.833-2019 <https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2022/05/1.2.-ICA-DE-TEMUCO-ROL-N%C2%B01833-2019.pdf> y 3° Juzgado Civil de Temuco RIT C-5003-2018 <https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2022/05/1.3.-3-JC-DE-TEMUCO-RIT-C-5003-2018.pdf>.