

ari
C.A. de Concepción.

Concepción, veintidós de septiembre de dos mil veinte.

VISTO:

Jeannette Carmen Muñoz Jara, abogada, actuando en nombre de doña **ROSA DEL PILAR HIDALGO NEIRA**, jubilada, ambas domiciliadas para estos efectos en Almagro 122, Of. 2, Los Ángeles, interpone Recurso de Protección en contra de doña **MARIANA CRISTINA ABUTER GAME**, en su calidad de **NOTARIO PÚBLICO Y CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE NACIMIENTO**, o por quien legalmente lo subroga o reemplace, domiciliada en calle Aníbal Pinto 469, comuna de Nacimiento, por el acto arbitrario e ilegal consistente en rechazar una inscripción de transferencia de dominio.

Refiere que el 28 de enero de 2020, don José Francisco Hidalgo Medina compró a doña Rosa del Pilar Hidalgo Neira el inmueble ubicado en Los Cruceros, predio Hijuela N° 3, de la comuna de Nacimiento, de una superficie de 37,88 hectáreas aproximadamente, rol avalúo 321-78 de la misma comuna, cuyo título de dominio figura inscrito a nombre de la vendedora, a Fjs. 131, N° 111 del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Nacimiento; y que dicho contrato de compraventa se celebró mediante escritura pública otorgada en la Cuarta Notaría de Los Ángeles, bajo el N° de Repertorio 480-2020.

Agrega que copia de dicha escritura pública fue ingresada al Conservador de Bienes Raíces de Nacimiento el 18 de febrero de 2020, bajo el N° de Repertorio 252, con el fin de obtener la nueva inscripción de dominio a favor del comprador; que el 22 de junio de 2020 la Notario Público y Conservador de Bienes Raíces de Nacimiento, doña Mariana Cristina Abuter Game, comunicó a la letrada compareciente, vía correo electrónico, el rechazo de su solicitud, *“en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento para el Registro del Conservador de Bienes Raíces y Ley 21.108 de 25/09/2018.”*; y



que vía telefónica se le corrobora que el rechazo era debido a que la Sra. Conservador estimaba que los nuevos plazos establecidos en la Ley 21.108, relativo a la prohibición de enajenación a los poseedores de los inmuebles inscritos de acuerdo al D.L 2.695, eran extensibles al caso de la señora Hidalgo Neira.

Expone que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces dice relación con que el Conservador no puede rehusar ni retardar las inscripciones, debiendo, no obstante, negarse si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles. En tanto, la Ley 21.108, que comenzó a regir a partir del 25 de septiembre de 2018, introdujo modificaciones al D.L 2.695 de 1979, para resguardar derechos de terceros en relación con la regularización de la pequeña propiedad raíz, dentro de las cuales se encuentra la sustitución del inciso 1° y 2° del artículo 17 de aquel Decreto Ley, que aumenta a dos años la prohibición para gravar los inmuebles y a cinco años, para enajenarlos. Precisa que el antiguo artículo 17 establecía en su inciso 1° una prohibición de gravar o enajenar dichos bienes durante el plazo de un año, contado desde la fecha de la inscripción.

Indica que la notario recurrida ha rehusado inscribir la propiedad objeto de la compraventa, por cuanto la ha considerado legalmente inadmisibles de acuerdo a la nueva legislación vigente, es decir, hace aplicable la prohibición de enajenación de los 5 años impuesta por la nueva ley que entró en vigencia a contar del 25 de septiembre de 2018, a una poseedora regular que adquirió por prescripción bajo el imperio de una ley antigua, y cuya prohibición para enajenar es de 1 año contado desde la fecha de la inscripción de su título.

Señala que según consta en título de constitución de dominio en virtud del D.L 2.695, por Resolución Exenta N° 5.798 de 22 de diciembre del 2017, de la SEREMI de Bienes Nacionales Región del Bio Bío, se ordenó inscribir a nombre de doña Rosa Del Pilar Hidalgo Neira, el dominio del inmueble ubicado en el lugar Los Cruceros, predio Hijuela N° 3, de la comuna de Nacimiento, lo cual se practicó el 22 de febrero de 2018, a Fjs. 131, N° 111 del Registro de Propiedad



del mismo año y Conservador. Asimismo, con la misma fecha se inscribió la limitación expresa de enajenarlo y gravarlo durante el plazo de 1 año, contado desde la fecha de inscripción del dominio, de Fjs. 28, N° 25, del Registro de Prohibiciones del año 2018, del mismo Conservador.

Sostiene que atendido a que la Ley 21.108, nada expresó respecto de aquellos plazos que ya habían comenzado a correr bajo la ley antigua, necesariamente debe darse aplicación al principio de irretroactividad de las leyes consagrado en el inciso 1° del artículo 9 del Código Civil, esto es, que *"La ley puede sólo disponer para lo futuro, y no tendrá jamás efecto retroactivo"* y, también, debe aplicarse la situación especial de prescripción prevista en el artículo 25 de la Ley Sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, el cual dispone: *"La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que lo modifique, podrá ser regida por la primera o segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que aquélla hubiese empezado a regir"*.

Estima que al haberse ejercido por doña Rosa Del Pilar Hidalgo Neira la posesión regular sobre el inmueble de marras, de manera ininterrumpida durante 1 año completo contado desde la fecha de la inscripción del título otorgado por la SEREMI de Bienes Nacionales Región del Bio Bío, debe concluirse entonces que con fecha 22 de febrero de 2019 la recurrente adquirió el dominio pleno por prescripción, misma época en que la prohibición de enajenar de 1 año contado desde la fecha de inscripción, quedó cancelada por el solo ministerio de la ley, debiendo haberse alzado de oficio por parte del Conservador, ello de conformidad al antiguo artículo 15 y 17 del D.L 2.695, en relación con el artículo 25 de la Ley Sobre Efecto Retroactivo de las Leyes; y que por consiguiente, la venta del predio sub judice, realizada el 28 de enero de 2020, fue ajustada a derecho.

Estima afectado su derecho de propiedad, garantía contemplada en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, por



lo que pide tener por presentado este recurso en contra de doña Mariana Cristina Abuter Game, Notario Público Y Conservador de Bienes Raíces de Nacimiento, o por quien legalmente lo subroge o reemplace, ya individualizada y, en definitiva, ordenar que la recurrida proceda a la inscripción del contrato de compraventa celebrado el 28 de enero de 2020, entre mediante escritura pública y que recayó sobre el inmueble inscrito a a Fjs. 131, N° 111 del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Nacimiento.

MARIANA CRISTINA ABUTER GAME, Notario Público y Conservador de Bienes Raíces, Comercio y Minas Titular de las comunas de Nacimiento y Negrete, informa el recurso en los siguientes términos.

Señala que efectivamente, el 18 de febrero de 2020 fue requerida en el Conservador de Bienes Raíces de Nacimiento a su cargo, inscripción de escritura pública de compraventa, en virtud de la cual doña Rosa del Pilar Hidalgo Neira vendió a don José Francisco Hidalgo Medina quien compró para sí, el inmueble individualizado en su recurso, inscrito a nombre de la vendedora por Resolución Exenta N° 5798 de 22 de diciembre de 2017, de la SEREMI de Bienes Nacionales Región del Bio Bio y Plano número 08306-20907 S.R., al amparo de las normas del DL 2.695 y sus modificaciones.

Indica que doña Rosa del Pilar Hidalgo Neira adquirió la calidad de **poseedora regular** de conformidad a lo establecido en el DL 2.695 y sus modificaciones, desde la fecha de la referida inscripción ya que a esa fecha se encontraba vigente la norma del artículo 15 inciso primero que establecía que: *“Una vez practicada su inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales...”*, agregando el inciso segundo del texto legal citado: *“Transcurrido un año completo de posesión inscrita no interrumpida, contado desde la fecha de la inscripción del interesado se hará dueño del inmueble por prescripción.”* Por su parte, también se encontraba vigente la norma del artículo 17 en su texto sin modificar que establecía: *“Los poseedores*



de inmuebles inscritos con arreglo a esta ley no podrán gravarlos ni enajenarlos durante el plazo de un año, contado desde la fecha de la inscripción”.

Conforme a lo referido, indica que la recurrente obtuvo su calidad de poseedora regular de conformidad al citado Decreto Ley, el 22 de febrero de 2018, fecha desde que principia el plazo excepcional de prescripción en estos casos; que mientras el plazo de prescripción para adquirir el dominio estaba corriendo, se publicó la Ley 21.108 el 25 de septiembre de 2018 que modificó el Decreto Ley en varios aspectos relevantes, entre ellos: a) Se amplió el plazo de posesión regular inscrita para adquirir el dominio por prescripción de 1 año a 2 años y; b) se modificó el plazo de las prohibiciones que se establecían en el Decreto Ley para gravar y enajenar el bien objeto de la regularización, separándose en un plazo de 2 años para gravar y de 5 años para enajenar, ambos contados desde la respectiva inscripción en el Registro de Propiedad.

Agrega que el 28 de enero de 2020 doña Rosa del Pilar Hidalgo Neira, vendió por escritura pública el inmueble que inscribió de conformidad al Decreto Ley 2.695; que a la fecha de cumplimiento del plazo de 1 año desde la inscripción de la resolución que otorgó el título constitutivo por Bienes Nacionales, ya había entrado en vigencia la Ley N° 21.108, que no contenía normas transitorias alguna que permitieren resolver conflictos de aplicación de ley en el tiempo; y que, tanto a la fecha de celebración del contrato de compraventa como a la presentación ante esa Conservadora para su inscripción, ya estaba vigente la nueva ley que establecía la carga de no enajenar por 5 años, y que por tal razón se rechazó la inscripción, de conformidad al artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Concluye que de conformidad a lo expuesto, y lo dispuesto el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, la informante se negó a practicar la inscripción de la compraventa señalada por ser “legalmente inadmisibles”, toda vez que sobre el inmueble pesa una carga que es la prohibición legal de enajenar por 5



años, cuya vulneración vicia de nulidad absoluta el contrato de compraventa por adolecer de objeto ilícito, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1466 en relación con el artículo 1682 inciso primero ambos del nuestro Código Civil.

JOSÉ FRANCISCO HIDALGO MEDINA, electromecánico, domiciliado en calle Valladolid N° 1178, Villa España, Los Ángeles, informa el recurso, solicitando, desde luego, que se acoja en todas sus partes.

Expresa que efectivamente celebró un contrato de compraventa con doña Rosa del Pilar Hidalgo Neira respecto el inmueble referido en el recurso y en la forma que allí se consigna, cuya inscripción fue rechazada por la Notario Público y Conservador de Bienes Raíces de Nacimiento.

Refiere que al momento de celebrar el contrato con doña Rosa Hidalgo Neira, tuvo a la vista la prohibición inscrita Fjs. 28, N° 25, del Registro de Prohibiciones del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Nacimiento, en donde se establece la prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que ha comprado durante el plazo de 1 año contado desde la inscripción de dominio, este último figurando inscrito a nombre de la vendedora y recurrente con fecha 22 de febrero del año 2018, a Fjs. 131, N° 111 del Registro de Propiedad del año 2018, del mismo Conservador. En consecuencia, dicha prohibición estuvo vigente hasta el 22 de febrero del 2019, por lo que el contrato de compraventa celebrado el 28 de enero de 2020, no estuvo afecto a prohibición de enajenación.

Indica que al haberse negado la inscripción a su favor no sólo ha afectado la facultad de disposición del derecho de dominio de la recurrente, sino que también se han acarreado consecuencias perjudiciales para él como comprador, entre ellos, de haber tomado posesión del inmueble y de estar bajo la incertidumbre e inseguridad de que el bien adquirido aún no ha pasado a formar parte de su patrimonio, pese de haber realizado a la fecha el pago de \$20.000.000, como parte del precio, según se comprueba con documentos que



acompaña, quedando pendiente sólo un saldo de precio de \$10.000.000 cuya fecha de vencimiento en el 1 de diciembre de 2020.

Se trajeron los autos en relación.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1°) Que el Recurso de Protección tiene por objeto restablecer el imperio del Derecho cuando se han visto conculcadas, aún en grado de amenaza, las garantías constitucionales consagradas en el artículo 19 de la Constitución Política de la República, según lo dispone el artículo 20 de la Carta Fundamental. En tales casos la Corte de Apelaciones respectiva puede adoptar todas las medidas conducentes para lograr que cese la perturbación de tales garantías. Consecuencialmente, es necesaria la existencia de un acto u omisión, ilegal y/o arbitrario que provoque tal perturbación o amenaza.

2°) Que la recurrente hacen consistir el acto que tilda de ilegal y arbitrario en el hecho que la recurrida en su calidad de Conservador de Bienes Raíces de Nacimiento se ha negado a inscribir la compraventa suscrita el 28 de enero de 2020 con don José Francisco Hidalgo Medina del inmueble ubicado en Los Cruceros, predio Hijueta N° 3, de la comuna de Nacimiento, cuyo título de dominio figura inscrito a nombre de la vendedora, a Fjs. 131, N° 111 del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Nacimiento.

Por su parte la recurrida sostiene que el rechazo se funda en lo dispuesto el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, por cuanto la inscripción de la compraventa señalada es “legalmente inadmisibles”, toda vez que sobre el inmueble pesa una carga que es la prohibición legal de enajenar por 5 años.

3°) Que, en cuanto al fondo, cabe consignar que la naturaleza propia de esta acción constitucional y el procedimiento inquisitivo dispuesto para su tramitación, determinan que no sea procedente este arbitrio para discutir y resolver materias propias de un procedimiento declarativo, como lo sería aquel de reclamación previsto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

En efecto, la recurrente debe hacer uso de las herramientas o



acciones legales y recursos procesales, ordinarios o extraordinarios, que sean procedentes para tratar de revertir la situación que se pretende impugnar; siendo improcedente que ello se quiera llevar a cabo por medio de la presente acción cautelar, destinada a resolver situaciones en que los hechos esgrimidos y los derechos constitucionales afectados estén indubitados, lo que no acontece en el caso propuesto.

4°) Que atendido lo concluido precedentemente, es innecesario entrar al análisis de las garantías constitucionales que se indican como conculcadas y a ponderar los documentos acompañados por las partes.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen el artículo 20 de la Constitución Política de la República y el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales, SE RECHAZA, sin costas, el deducido por la abogada Jeannette Carmen Muñoz Jara, actuando en nombre de doña Rosa Del Pilar Hidalgo Neira.

Regístrese y archívese en su oportunidad.

Redacción de la ministra Carola Rivas Vargas.

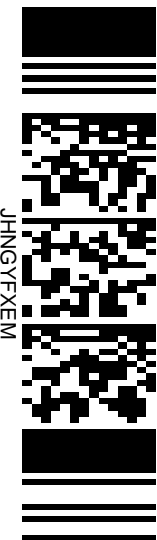
No firma el ministro señor Juan Clodomiro Villa Sanhueza, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse con licencia médica.

Rol N°13275-2020-protección.



Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Concepción integrada por Ministro Carola Rivas V. y Fiscal Judicial Hernan Amador Rodriguez C. Concepcion, veintidós de septiembre de dos mil veinte.

En Concepcion, a veintidós de septiembre 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 06 de septiembre de 2020, 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>