

C.A. de Santiago

Santiago, veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco.

Visto y teniendo presente:

Primero: Que, comparece el abogado Claudio Escudero Pinto, quien deduce acción de protección en favor de Jenson Aaron Kríman Núñez, Conservador de Bienes Raíces de Buin-Paine, en contra de María Cecilia Morales Lacoste, Jueza del 22° Juzgado Civil de Santiago, quien mediante resolución de 13 de noviembre de 2024 y en lo que considera como acto ilegal y arbitrario, rechazó la incompetencia alegada por el actor por considerar que no tenía la calidad de parte en el juicio.

Expone que ante el 22° Juzgado Civil de Santiago, en los autos ejecutivos Rol N°13.789-2023, caratulados “Banco de Crédito e Inversiones con Cubillos”, se llevó a cabo un remate público, en el cual la entidad bancaria ejecutante se adjudicó el inmueble subastado. Posteriormente, la entidad crediticia solicitó al recurrente la inscripción, contenida en una escritura pública electrónica, la que fue rechazada por el Conservador sobre la base de sus facultades legales y reglamentarias: a) Documento acompañado para su registro no cuenta con las exigencias establecidas en la ley 19.799 sobre documentos electrónicos, firma electrónica y servicios de certificación, en relación a las formalidades legales contenidas en los artículos 403, 405, 426 números 5 y 401 número 7 del Código Orgánico de Tribunales, y artículos 1699 y 1700 del Código Civil; b) No da cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 2 y siguientes del Decreto 73 de septiembre del año 2022; c) Asimismo no da cumplimiento a lo dispuesto en los Autos Acordados del año 2006 y 2008, de la Excma. Corte Suprema, que regulan aspectos relativos al uso de documento electrónico y firma electrónica por parte de los



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: ECGVBLXNHGB

Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales; d) Falta individualización del deudor, don Leonel Eduardo Cubillos López. (art 405 COT y art 78 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces).”

Indica que el Banco de Crédito e Inversiones acompañó al tribunal copia de la escritura de adjudicación, y en virtud de ello, no obstante los reparos formulados, el juzgado ordenó al recurrente inscribir la escritura, bajo apercibimiento legal. Ante dicho requerimiento judicial, el actor presentó escrito alegando la incompetencia del tribunal, el que con fecha 13 de noviembre de 2024 resolvió rechazar la cuestión de competencia planteada, sentencia que constituye el acto ilegal y arbitrario cuestionado, y que transcribe en su recurso.

Sostiene que la Magistrada recurrida excedió de su competencia al ordenar inscribir bajo apercibimiento legal, la escritura de adjudicación al Conservador de Bienes Raíces de Buin-Paine, ya que con ello vulneró y contravino el procedimiento especial que contempla el ordenamiento (artículo 18 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces), en caso de negativa de los Conservadores de Bienes Raíces a inscribir, y que fue invocado por el actor como cuestión de competencia.

Agrega que existiendo un procedimiento especial previsto en el ordenamiento, para recurrir en caso de negativa de un Conservador a inscribir, que es de competencia privativa de los tribunales donde se encuentra ubicado el oficio del Conservador que rechazó la inscripción, no cabe que la recurrida se arrogue una competencia que no le ha sido entregada por ley, ni aún por extensión, como sería el caso de la acumulación de autos contemplada en el artículo 92 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Estimar lo contrario sería entender que las



resoluciones del 22° Juzgado Civil de Santiago generan efectos directos e inmediatos, más allá de su territorio jurisdiccional, sobrepasando toda la organización territorial, jerárquica y la competencia de los tribunales. Dicha resolución afecta a un funcionario público, cuyo territorio de competencia (Buin) es diferente y diverso al del tribunal que emite la orden (Santiago).

Menciona que la recurrida, al atribuir desacato y apercibir al Conservador de Bienes Raíces de Buin-Paine, con multas y arrestos, está amenazando con sanciones a dicho auxiliar de la administración de justicia por ejercer sus facultades legales y reglamentarias de rechazar una inscripción, lo cual significa un exceso, una ilegalidad y arbitrariedad manifiesta de la recurrida que carece de justificación o fundamento, no es acorde al trato deferente que debe existir entre dos funcionarios públicos; además se trata de una actitud que no se compadece ni respeta los principios de colaboración y coordinación administrativa de dos entidades públicas, en el ejercicio de sus funciones.

Señala que la recurrida incurre en infracción al principio de igualdad ante la ley consagrado en el artículo 19 N°2 de la Constitución Política de la República, al discriminar la participación del Conservador de Bienes Raíces de Buin-Paine, excluyéndolo como parte en el juicio y sí considerar en autos y en su fallo, lo informado por un Notario Público.

Manifiesta que la “orden” de la recurrida al Conservador de Bienes Raíces de Buin-Paine de inscribir la escritura electrónica de remate judicial, vulnera la organización del sistema registral inmobiliario, normas de orden público y principios registrales, y reitera que en caso de discrepancia con la negativa a inscribir de un Conservador, en el contexto del procedimiento registral de cualquier título que pretenda acceder al Registro, el legislador



estableció en los artículos 14 inciso 2° y 18 a 20 del Reglamento un procedimiento judicial único de reclamación, procedimiento al que deben someterse los reparos formulados por el señor Conservador de Buin a la escritura de compraventa forzada, de manera tal que, un juez de letras en lo civil con competencia en el territorio jurisdiccional en el que se encuentra ubicado el Oficio del Conservador, resuelva sin más trámite si la calificación negativa del título se encuentra ajustada a derecho.

Afirma que el actuar de la recurrida perturba y/o amenaza las siguientes garantías constitucionales consagradas en el artículo 19 de la Constitución Política de la República: a) El derecho a la integridad física y especialmente psíquica, consagrado en el numeral 1°, ya que se ve expuesto ante sus pares, ante el banco solicitante de la inscripción, ante la justicia, como un infractor de ley o quebrantador de sentencias judiciales sin que ello sea efectivo, todo lo cual amenaza su carrera en el escalafón respectivo. b) La igualdad ante la ley, del numeral 2°, pues producto de la resolución judicial, ésta ha creado y establecido un estatuto diferente para el señor Conservador de Bienes Raíces de Buin-Paine, ya que solo a él no le es aplicable el procedimiento especial que contempla el artículo 18 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, en caso de rechazo de una inscripción conservatoria y, en cambio, se le ordena inscribir bajo apercibimiento legal. c) Derecho a no ser juzgado por comisiones especiales, sino por los tribunales que establece la ley y que estén establecidos antes de la ejecución del hecho, del numeral 3° inciso 5°, ello por cuanto al disponer perentoriamente la inscripción bajo apercibimiento legal, se instituyó en una “comisión especial” que, transgrediendo el ordenamiento, normas conservatorias y el procedimiento



contemplado para esos eventos, generó ilegal y arbitrariamente un estatus y forma de resolución diferente del asunto, por si y ante sí. d) El derecho a la honra, del numeral 4°, ya que la señora Jueza recurrida haya considerado en una resolución judicial a su representado como autor de desacato, apercibiéndolo con medidas de apremio personales y patrimoniales ordenándole inscribir, todo ello injusta y arbitrariamente por ejercer sus facultades como Conservador de Bienes Raíces, sin duda afecta y perturba gravemente su honra, su imagen, su prestigio como Conservador, como funcionario público y como persona, ello ante sus pares y otros auxiliares de la administración de justicia, ante la propia justicia, ante el banco requirente y ante la sociedad.

Hace presente que antes de deducir el arbitrio constitucional, presentó recurso de queja en contra de la señora Jueza recurrida, en autos Rol N°19094-2024, pero fue declarado inadmisibile y en contra de dicha resolución se interpuso reposición, el que a la fecha del presente recurso aún estaba pendiente de conocerse y fallarse.

Por lo expuesto, pide acoger el recurso de protección, dejando sin efecto o invalidando la resolución recurrida en todas sus partes, o en la forma que SS. Itma. estime ajustado a derecho.

Segundo: Que, evacuado informe comparece María Cecilia Morales Lacoste, Secretaria Titular del 22° Juzgado Civil de Santiago, Juez Suplente conforme lo dispuesto en el artículo 47 del Código Orgánico de Tribunales, quien señala que la causa seguida ante el tribunal en la que incide el recurso de protección es la Rol C-13789-2023, caratulada “Banco de Crédito e Inversiones con Cubillos”, seguida en juicio ejecutivo de obligación de dar, cobro de mutuo hipotecario, en contra de



Leonel Eduardo Cubillos López, la cual se encuentra en estado de cumplimiento forzado de la obligación, habiéndose rematado en pública subasta el inmueble del ejecutado con fecha 01 de abril de 2024, habiéndose suscrito la escritura pública de adjudicación con fecha 09 de julio de 2024, encontrándose pendiente de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Buin, por negativa de este.

Expone que con fecha 25 de octubre de 2024, por resolución de folio 41, se ordenó oficiar al señor Conservador de Buin, ante su negativa de inscripción, y con fecha 04 de noviembre de 2024, compareció a los autos el recurrente, interponiendo incidente de incompetencia, señalando que conforme lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el tribunal sería incompetente para ordenar la inscripción que fue rechazada en su oficio, debiendo corresponder al Juez letrado con competencia Civil del lugar donde se ubica el inmueble a inscribir. En el primer otrosí, hace presente las razones en virtud de las cuales rechazó la inscripción. Con fecha 13 de noviembre de 2024, el tribunal, proveyendo la presentación del recurrente, negó dar tramitación al incidente de incompetencia, por no ser parte en el juicio ejecutivo, procediendo a continuación a explicar en detalle las razones de la orden de inscripción que fue decretada, reiterado que debía cumplirse bajo apercibimiento legal, y que transcribe en su informe.

Sostiene que el tribunal ordenó la inscripción de la escritura de adjudicación de la venta forzada del inmueble del ejecutado, a consecuencia de un proceso tramitado conforme a las normas del juicio ejecutivo, cumpliendo todos los trámites legales, sin excepción. De hecho el acta de remate se verificó por audiencia



vía ZOOM, ante la Juez y Secretario Subrogante, donde fue adjudicado el inmueble, firmada con firma electrónica avanzada por ambos y por el adjudicatario, la que fue digitalizada en autos a folio 16. Agrega que la escritura pública de adjudicación cumple con todos los requisitos legales (que son verificables) dispuestos en la Ley 19.799 sobre documentos electrónicos y su Reglamento respectivo Decreto N°73, enfatizando al efecto que no existe vicio alguno en sus otorgamiento y suscripción, y todos los reparos del señor Conservador carecen de fundamento fáctico, tal como deferentemente se le explicó pormenorizadamente a ese auxiliar de la Administración de Justicia, en la misma resolución.

Explica que el artículo 18 del Reglamento del Conservador en que el recurrente se apoya, no resulta procedente de aplicación en el caso del juicio ejecutivo, toda vez que se trata de una venta forzada donde el juez no tiene la calidad de parte interesada, sino que actúa en representación legal del ejecutado, para los efectos de suscribir la escritura pública de adjudicación, por lo que resultaría extraño que ante la negativa del Conservador, el tribunal en representación del ejecutado, inicie una gestión no contenciosa para obtener un pronunciamiento de otro tribunal civil que ordene la inscripción conservatoria. Lo anterior carece de toda lógica y de fundamento legal, especialmente atendido que el juez que conoce del procedimiento de apremio, justamente está dotado de facultades legales para hacer cumplir lo ordenado, sea quién fuera el obligado a cumplir, lo que ciertamente no excluye al Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Indica que el juez de la causa debe velar para que se cumpla con la debida inscripción, toda vez que por mandato legal tiene la responsabilidad legal de cumplir con la venta forzada del



inmueble, lo que incluye la tradición de la misma con la respectiva inscripción, y además con ordenar los alzamientos de los gravámenes respectivos y la entrega material con auxilio de la fuerza pública, si fuera necesario.

Advierte que, según lo expuesto por el recurrente, lo que acusa es que la escritura pública de adjudicación sería nula, por faltar requisitos legales para su validez, cuestión que, de haberse verificado, la jueza recurrida habría actuado de oficio declarándolo así, sin embargo, ello no acontece.

Descartando que se hayan conculcado las garantías constitucionales referidas por el recurrente, afirma que no se le ha imputado la comisión del delito de desacato, sino que al haber sido apercibido, simplemente se le hizo presente la posibilidad que el incumplimiento a una resolución judicial, dictada por juez competente, puede “eventualmente” constituir desacato, lo que es efectivo, siempre que se den los supuestos para ello, enfatizando que, en todo caso, la actitud de incumplimiento ha sido pertinaz por parte del señor Conservador de Bienes Raíces de Buin.

Por lo expuesto, pide tener por evacuado informe, y rechazar en todas sus partes el infundado recurso de protección interpuesto, haciendo reserva de las acciones penales correspondiente atendidas las imputaciones proferidas en su contra, por el delito de prevaricación.

Tercero: Que el recurso de protección de garantías constitucionales, contemplado en el artículo 20 de la Constitución Política de la República, constituye una acción de naturaleza cautelar, destinada a amparar el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que en esas mismas disposiciones enumeran, mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar ante un acto u omisión arbitrario o ilegal que impida,



amague o perturbare ese ejercicio. Surge de lo transcrito, que es requisito sine qua non para que pueda prosperar la mentada acción cautelar, que exista un acto u omisión ilegal, esto es contrario a la ley, o bien, arbitrario, entendiéndose por tal aquél que es fruto del mero capricho de quien lo ejecuta o incurre en él, acto u omisión que debe provocar, además, alguna de las situaciones ya indicadas y que afecte una o más de las garantías constitucionales protegidas.

Cuarto. Que para una adecuada inteligencia y análisis del asunto planteado, es menester hacer presente la cronología de los hechos materia de este recurso, pudiendo establecerse:

1. Que 1 de abril de 2024, en la causa seguida ante 22° Juzgado Civil de Santiago, “Banco de Crédito e Inversiones con Cubillos”, Rol C-13.789-2023, se llevó a efecto el remate en pública subasta del inmueble del ejecutado.
2. Que el 9 de julio de 2024, la señora jueza suscribió la escritura pública de adjudicación.
3. Que el interesado Banco de Crédito e Inversiones solicitó ante el Conservador de Bienes Raíces de Buin la inscripción de la adjudicación.
4. Que el 28 de agosto de 2024, el Conservador de Bienes Raíces de Buin-Paine rechazó dicha inscripción, solicitada bajo la carátula 467111.
5. Que el 10 de octubre de 2024, el interesado Banco de Crédito e Inversiones acompañó al 22° Juzgado Civil de Santiago, el referido reparo de rechazo de la inscripción.
6. Que mediante resolución de 25 de octubre de 2024, la jueza del 22° Juzgado Civil de Santiago, ordenó al Conservador de Bienes Raíces de Buin, en lo que atañe directamente a este recurso, lo siguiente: *“Proveyendo derechamente la presentación*



de fecha 10 de octubre de 2024 (folio 36): Como se pide,... procedase por el Conservador de Bienes Raíces de Buin a la inscripción del inmueble rematado en autos, bajo apercibimiento legal. Sirva la presente resolución de suficiente y atento oficio remisor. Se autoriza a la interesada a su tramitación por mano.”

7. Que el 4 de noviembre de 2024, de noviembre de 2024, compareció en los referidos autos el Conservador de Bienes Raíces de Buin y “*Plantea situación de incompetencia*”, asilado en lo dispuesto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y solicita “*...tener por planteada la situación de incompetencia de ese tribunal y, en consecuencia, abstenerse de pronunciarse sobre el rehusamiento planteado por el Conservador de Bienes Raíces de Buin.*”.

8. Que el 13 de noviembre de 2024, el tribunal negó da tramitación a lo solicitado, fundada en no ser parte el referido Conservador en el juicio y reiteró la orden de inscribir la adjudicación, bajo apercibimiento legal, mediante la siguiente resolución, que sería, entonces, el acto recurrido:

“A lo principal: Atendido que el compareciente Sr. Conservador de Bienes, Raíces de Buin, no es parte en el presente juicio, se niega lugar a dar tramitación a la incompetencia planteada, por la cual solicita a este tribunal abstenerse de pronunciarse sobre la negativa de ese Auxiliar de la Administración de Justicia a inscribir la escritura pública de venta forzada verificada en éstos autos, de fecha 9 de julio de 2024, y que fue ordenada por resolución dictada a folio 41, en estos autos.

Solo para efectos de mayor claridad de lo ordenado a folio 41, la inscripción ordenada en autos, efectuada al Sr. Conservador de Buin, se hace en uso de las facultades que el legislador



confiere a esta juez, para hacer cumplir las resoluciones dictadas en el presente juicio de conformidad a lo dispuesto en el artículo 231 y 238 del Código de Procedimiento Civil, contando con imperio para ello, y especialmente encontrándose obligado legalmente el juez, no solo a representar al ejecutado en la suscripción de la escritura de venta forzada, sino que además está obligado a dictar las providencias necesarias para el cumplimiento del mandato legal de venta forzada, para su inscripción conservatoria, obligación que se extiende tanto a la entrega material, como la entrega legal del inmueble a su comprador, mediante la correspondiente inscripción en el Conservador respectivo, cualquiera sea éste, no siendo plausible la negativa del Sr. Conservador el incumplimiento de lo ordenado por resolución dictada por juez competente, en uso de sus facultades legales, constituyendo la actitud del Auxiliar de administración de justicia, un eventual desacato a una orden judicial.”.

Quinto. Que así, el acto que se tacha de ilegal y arbitrio consistiría en la resolución de la juez del 22° Juzgado Civil de Santiago, de 13 de noviembre de 2024, por la cual declinó conocer la cuestión de competencia promovida por el Conservador de Bienes Raíces de Buin y le reiteró la orden de realizar la inscripción de la escritura pública de fecha 9 de julio de 2024, bajo apercibimiento legal del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil.

De esta manera, aparece que en su naturaleza y *prima facie*, la cuestión correspondería a una contienda de competencia entre los referidos 22° Juzgado Civil de Santiago y el Conservador de Bienes Raíces de Buin, la que como se observa, tiene su



origen en la dispar aplicación de los artículos 13 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Sexto. Que en este orden de ideas, se debe tener presente que el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces dispone:

“Artículo 12. El Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten.

Artículo 13. El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta; si no está situada en el departamento o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado al público el aviso prescrito en el artículo 58; si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción.

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.

Artículo 19. Si manda el juez hacer la inscripción, el Conservador hará mención en ella del decreto en que le hubiere ordenado.

Artículo 20. El decreto en que se niegue lugar a la inscripción es apelable en la forma ordinaria.”

Por su parte, el Código de Procedimiento Civil, en su Título XI. De las cuestiones de competencia, dispone en su artículo 101, inciso primero: “Podrán las partes promover cuestiones de competencia por inhibitoria o por declinatoria.”; en el artículo 111.



“La declinatoria se propondrá ante el tribunal a quien se cree incompetente para conocer de un negocio que le esté sometido, indicándole cuál es el que se estima competente y pidiéndole se abstenga de dicho conocimiento. Su tramitación se sujetará a las reglas establecidas para los incidentes”; y en el artículo 112, inciso segundo: “La apelación de la resolución que desecha la declinatoria de jurisdicción se concederá sólo en el efecto devolutivo.”.

Séptimo. Que la situación que enfrenta hoy a la autoridad judicial y el conservador de bienes raíces, aparece en su origen comprometida desde que el interesado acreedor en la causa, Banco de Crédito e Inversiones, ocurrió ante el mismo tribunal haciendo una presentación del rechazo de la inscripción por parte del Conservador, sin invocar al respecto el citado artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces ni advirtiéndolo tampoco en ese sentido la jueza recurrida, quien en cambio, ordenó al Conservador la inscripción, fundando su resolución del 25 de octubre de 2024, en que en definitiva, la escritura pública había sido firmada por dicha magistratura mediante los medios electrónicos establecidos por la ley y conforme a lo dispuesto en la Ley 19.799; esto es, fallando en el fondo la solicitud del interesado acreedor en la causa, sin realizar un examen previo de su competencia para ejercer la jurisdicción correspondiente conforme el artículo 18 del citado Reglamento del Registro Conservatorio, el que como se anotó anteriormente, establece como tribunal competente para ocurrir en caso del rechazo del conservador, *el juez de primera instancia del departamento*.

Octavo. Que lo anterior, no resulta en todo caso en principio reprochable, toda vez que el ordenamiento jurídico



contempla los arbitrios para enmendar eventuales errores de hecho y de derecho de los tribunales del grado, los cuales, como lo sostiene la más autorizada doctrina, *“nacen de la realidad de la falibilidad humana, que en el caso de la sentencia recae en la persona del juez...”*. (Mosquera Mario y Maturana Cristian. Los recursos Procesales. Ed. Jurídica de Chile. 2ª Ed. Santiago, 2010. p. 27). Así, según los mismos autores, *“El recurso es el medio técnico que ejerce una parte dentro del proceso en que se dictó una resolución..., para la impugnación y subsanación de los errores que ella eventualmente puede adolecer, dirigido a provocar la revisión de la misma... Se trata de un derecho subjetivo de quienes intervienen en el proceso a cualquier título y condición para que se corrijan los errores del juez que le causan, gravamen o perjuicio”*. (ibíd.). O, como también se ha señalado: *“Los recursos han sido creados por el legislador como medio de corregir los errores, vicios o faltas en que incurran los jueces, ya que, [como todas las personas], no son infalibles y pueden equivocarse.”*. (Benavente, Darío. Derecho Procesal. Juicio Ordinario y Recursos Procesales. Ed. Jurídica de Chile. 3ª Ed., Santiago, 1991, p. 165).

Noveno. Que siguiendo entonces la cronología de los hechos, no resulta tampoco ajeno que el Conservador de Bienes Raíces de Buin representara ante la jueza recurrida la cuestión de competencia, sostenida en que el tribunal habilitado para resolver el rechazo de la inscripción serían los tribunales civiles de Buin, bajo cuya jurisdicción se encuentra dicho Conservador, toda vez que, desde su perspectiva -y sin perjuicio de los que deba dirimirse en el fondo de la cuestión de competencia-, lo que hacía era representar un orden emanada de una jurisdicción que estimaba incompetente absolutamente, en desmedro de aquella a



cuya jurisdicción se encuentra sometido y máxime si la orden judicial lo apercibía expresamente al respecto.

Décimo. Que en este punto del análisis, cabe recordar que *“El Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces es un decreto con fuerza de ley y siendo tal y no simple reglamento puede crear solemnidades y formalidades.”* (Corte de Apelaciones de Santiago. Revista de Derecho, y Jurisprudencia, 1955, tomo 2, segunda parte, sección segunda, página 50.), y también entonces, como es el caso del artículo 18, establece una regla de competencia absoluta para conocer de este determinado asunto, cual es el rechazo de la inscripción conservatoria, ante el *el juez de primera instancia del departamento*, regla entonces que integra y debe ser observada al mismo tiempo que las demás del Título VII del Código Orgánico de Tribunales.

Undécimo. Pues bien, resulta entonces que representada la cuestión de competencia por el Conservador de Bienes Raíces de Buin, correspondía al juez analizar las reglas correspondientes y en ejercicio de su jurisdicción aceptar o rechazar la declinatoria promovida, siendo en cambio que declaró su inadmisibilidad, *“Atendido que el compareciente Sr. Conservador de Bienes Raíces de Buin, no es parte en el presente juicio, se niega lugar a dar tramitación a la incompetencia planteada,”* según reza el acto recurrido.

Décimo segundo. Que, conforme a los arbitrios correctivos de la falibilidad humana que contempla el sistema recursivo jurisdiccional, como se ha dicho, aparece que la jueza estuvo efectivamente en posición de enmendar, si fuera el caso, lo anteriormente resuelto en conocimiento de los argumentos esgrimidos por el Conservador que cuestionaban su competencia para dirimir ese reclamo, ponderando así los nuevos argumentos



y en cambio, desechó conocer de ellos, declarando inadmisibile la cuestión de competencia.

Décimo tercero. Que resulta arbitrario desconocer al Conservador el evidente carácter de interesado en el proceso que le afecta directamente -máxime si era objeto de apremio legal-, calidad que resultaría suficientemente amparada en el artículo 23 del Código de Procedimiento Civil respecto de los terceros coadyuvantes y excluyentes.

Décimo cuarto. Que resulta también arbitraria, subsecuentemente y en base al desconocimiento del interesado como tal, declarar inadmisibile la cuestión promovida y declinar así el ejercicio de la jurisdicción que le impone el artículo 111 del Código de Procedimiento Civil de aceptar o rechazar la declinatoria de competencia promovida y pronunciarse fundadamente sobre el fondo del conflicto competencial deducido, esto es, si era o no competente para dirimir el rechazo de la inscripción conservatoria conforme la ley.

Décimo quinto. Que al desconocer la calidad de interesado del Conservador y declarar inadmisibile la contienda competencial, alteró en su desmedro, arbitrariamente, las reglas procesales sobre las cuestiones de competencia, privando a este último de la instancia para dirimirla vía la apelación que contempla el artículo 112 del Código de Procedimiento Civil.

Décimo sexto. Que asimismo, resulta arbitraria también la dictación del apremio del artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, fundado según la recurrida, en que el juez *“está obligado a dictar las providencias necesarias para el cumplimiento del mandato legal de venta forzada, para su inscripción conservatoria, obligación que se extiende tanto a la entrega material, como la entrega legal del inmueble a su*



comprador, mediante la correspondiente inscripción en el Conservador respectivo, cualquiera sea éste,..” toda vez que, conforme los artículos 12 y 18 del Reglamento Conservatorio, “El Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten” y “La parte perjudicada con la negativa del Conservador, ocurrirá al juez..”, era el acreedor interesado -y quien en efecto solicitó la inscripción- el facultado para ocurrir al juez competente a reclamar del rechazo, no pudiendo asimilarse el rol del juez como representante del ejecutado en la suscripción de la escritura, con aquella ‘parte perjudicada a que alude el artículo 18.

Además, así se ha fallado: “Al realizar el Conservador de Bienes Raíces la inscripción de una escritura pública de venta forzada no procede a dar cumplimiento a ninguna resolución judicial, cuya negativa pueda quedar encuadrada dentro de los límites del artículo 240 del Código Procedimiento Civil en relación con el artículo 262 N° 1 del Código Penal, puesto que no debe ser confundida la inscripción de un título de venta, por forzada que ésta sea, con la inscripción de una resolución judicial.

Distinta sería la situación si realmente en la escritura apareciera, de algún modo, una orden terminante al Conservador para que inscriba el título de venta que se ha hecho por el Juez, como representante del vendedor, del bien embargado y subastado”. (Corte Suprema Revista de Derecho y Jurisprudencia. 1962. Tomo LIX, Segunda parte, Sección segunda, página 52.).

Décimo séptimo. Que la arbitrariedad resulta más evidente cuando, habiendo declarado inadmisibile la cuestión promovida y la falta de interés legítimo del Conservador para ello, eludiendo así el cuestionamiento de su competencia, sin embargo, se pronunció una vez más sobre el fondo del rechazo del



Conservador, según se aprecia en las extensas consideraciones que contiene el acto recurrido, en cuanto explica la legalidad de las actuaciones de la jueza en la firma electrónica de la escritura pública, al punto que aparece desplegando más bien una defensa personal de sus actuaciones, asumiendo, al parecer, que los reproches del Conservador lo eran a su respecto y no a la formalidad del acto.

Décimo octavo. Que toda esta actividad judicial ha resultado, además, inconducente, puesto que la cuestión competencial tampoco ha sido actualmente dirimida conforme las reglas procesales correspondientes, llegando al extremo que un tribunal de la república y un auxiliar de la administración de justicia se encuentran enfrentados en esta sede cautelar de garantías constitucionales, ante la misma Corte que potencialmente debería dirimir este tipo de contiendas de haberse seguido por los intervinientes las reglas procesales que el ordenamiento provee al efecto.

Décimo noveno. Que así las cosas, aparece que la recurrida, habiéndosele representado la cuestión de competencia, ha incurrido en actos arbitrarios, en primer lugar, al rechazar su curso progresivo y declarar su inadmisibilidad, lo que impidió se dirimiera conforme las reglas generales; y al mismo tiempo, desplegar su poder de imperio para hacer ejecutar la inscripción del inmueble, actuación que no posee la naturaleza de una resolución judicial susceptible de ser compelida por esta vía.

Vigésimo. Que así, no cabe sino concluir que la recurrida se ha erigido en una comisión especial de juzgamiento que, prescindiendo de las normas procesales habilitadas para dirimir tales conflictos, se ha abocado directamente la competencia para resolver el reclamo del artículo 18 del Reglamento Conservatorio



y además, apremiado al efecto al recurrente, lo cual afecta la garantía fundamental del artículo 19, N°3, inciso quinto, de la Constitución Política de la República, motivo por el cual este recurso deberá ser acogido.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas citadas, en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de Garantías Constitucionales;

Se **acoge**, sin costas, el recurso de protección deducido en favor de Jenson Aaron Kríman Nuñez, Conservador de Bienes Raíces de Buin, en contra de doña María Cecilia Morales Lacoste, Jueza del 22° Juzgado Civil de Santiago, sólo en cuanto se dejan sin efecto las resoluciones de 25 de octubre de 2024 y 13 de noviembre de 2024, recaídas en los autos rol N°13.789-2023 de ese tribunal.

Se previene que el ministro señor Astudillo concurre a la decisión, teniendo únicamente presente las razones que siguen:

1.- Es sabida la excepcional procedencia de la acción constitucional de protección respecto de actuaciones jurisdiccionales. Empero, quien previene considera que la evidenciada en este caso corresponde a una situación en que resulta posible admitirla, por la inexistencia de otros remedios eficaces para restablecer el imperio del derecho;

2.- En la especie, la ilegalidad en que se incurre -que permite hacer lugar a este recurso-, se traduce básicamente en la alteración de la sustanciación regular del procedimiento. En efecto, el Conservador de Bienes Raíces respectivo rechazó inscribir el título que le fuera presentado, argumentando -entre otros reparos-, que el documento respectivo no cumple con “las



exigencias establecidas en la ley 19.799 sobre documentos electrónicos, firma electrónica y servicios de certificación, en relación a las formalidades legales contenidas en los artículos 403,405, 426 números 5 y 401 número 7 del Código Orgánico de Tribunales, y artículos 1699 y 1700 del Código Civil.”;

3.- En circunstancias como las descritas la legislación contempla un procedimiento preciso para dirimir el conflicto, que no es otro que el reclamo que corresponde formular por el interesado -en este caso el banco adjudicatario-, ante el juez de letras competente, como lo dispone el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, de manera que al obviarse ese proceder se incurre en ilegalidad que lesiona del derecho al debido proceso, en la dimensión protegida por la Carta Fundamental.

Redacción del abogado integrante señor Luis Hernández Olmedo y de la prevención, su autor.

Regístrese, comuníquese y archívese, en su oportunidad.

No firma el ministro señor Astudillo Contreras, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo del fallo, por haber cesado en su cargo en esta Corte de Apelaciones.

N°Protección-26152-2024.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: ECGVBLXNHGB

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Suplente Manuel Esteban Rodríguez V. y Abogado Integrante Luis Hernandez O. Santiago, veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco.

En Santiago, a veintiocho de noviembre de dos mil veinticinco, 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>

Código: ECGVBLXNHGB