

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Chillán
CAUSA ROL : V-87-2025
CARATULADO : [REDACTED]

Chillán, trece de agosto de dos mil veinticinco.

VISTOS, TENIENDO PRESENTE Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: A folio 1, con fecha 23 de mayo de 2025, comparece don **Héctor Opazo Chacoff**, abogado, con domicilio en calle Gamero número 691, Chillán, en representación de doña [REDACTED]

quien conforme a lo prescrito en los artículos 13 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, presenta reclamación en contra del Conservador de Bienes Raíces de Chillán por la negativa de alzamiento y cancelación de los gravámenes que afectan a la propiedad adjudicada a nombre de su representada, solicitando que se le ordene el alzamiento y cancelación de los gravámenes que se indican y que dicen relación con la inscripción de dominio de fojas 7376 vuelta, número 3597 del Registro de Propiedad de dicho Conservador del año 2024.

Expone que su representada contrajo matrimonio con don [REDACTED] con fecha 15 de junio del año 1984, bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal. Posteriormente, el 21 de marzo de 2003, sustituyeron el régimen de sociedad conyugal por el de separación total de bienes, mediante escritura pública otorgada ante Notario Público de Chillán, don Luis Eduardo Álvarez Díaz. Luego, el 08 de septiembre de 2016, por sentencia dictada por el Juzgado de Familia de Chillán, se declaró el divorcio del matrimonio.

Agrega que durante la vigencia de la sociedad conyugal se adquirió el inmueble consistente en el sitio y casa ubicado en pasaje San Adolfo número 1774 del Parque Residencial Emmanuel, de la ciudad de Chillán, el que figuraba inscrito a fojas 2576, número 1098 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 1997, Rol de avalúo 1355-18, de Chillán.

Señala que el referido inmueble fue adquirido por su representada por liquidación de la comunidad quedada a la disolución de la sociedad conyugal que mantenía con su ex cónyuge, don [REDACTED] liquidación y adjudicación que se efectuó por escritura pública otorgada ante el Notario Público de Chillán, don Joaquín Tejos Henríquez, con fecha 09 de julio de 2024, Repertorio N°1593-



2024, por lo que actualmente el título rola inscrito a nombre de la solicitante de autos.

Sin embargo, añade, después de la sustitución del régimen patrimonial, don [REDACTED] contrajo diversas deudas que generaron la constitución de hipoteca y prohibición a favor del Banco Estado, así como seis embargos, que constan en el certificado de gravámenes, siendo estos:

a) Hipoteca inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes a fojas 2431, N°1199, correspondiente al año 2013, a favor del Banco del Estado de Chile.

b) Prohibición inscrita en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar a fojas 3222, N°1547, correspondiente al año 2013, a favor del Banco del Estado de Chile.

c) Embargo inscrito en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar a fojas 7823 vuelta, N°3478, correspondiente al año 2014, en causa rol 4292-2014, del Primer Juzgado Civil de Chillán, a favor del Banco Santander-Chile.

d) Embargo inscrito en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar a fojas 5979, N°2068, correspondiente al año 2015, en causa rol 1319-2015, del Segundo Juzgado Civil de Chillán, a favor del Banco Santander-Chile.

e) Embargo inscrito en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar a fojas 4844 vuelta, N°1531, correspondiente al año 2016, en causa rol 5682-2015, del Segundo Juzgado Civil de Chillán, a favor de Promotora C.M.R. Falabella S.A..

f) Embargo inscrito en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar a fojas 5745 vuelta, N°1816, correspondiente al año 2016, en causa rol 5184-2015, del Primer Juzgado Civil de Chillán, a favor del Banco del Estado de Chile.

g) Embargo inscrito en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar a fojas 4152, N°1485, correspondiente al año 2020, en causa rol 4783-2015, del Primer Juzgado Civil de Chillán, a favor del Banco del Estado de Chile.

h) Embargo inscrito en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar a fojas 1336 vuelta, N°647, correspondiente al año 2021, en causa rol C-4736-2015, del Primer Juzgado Civil de Chillán, a favor del Banco del Estado de Chile.

Indica que con fecha 06 de abril del año 2025, don Yamil Abraham Najle Alée, Conservador de Bienes Raíces de Chillán, rechazó la solicitud de alzamiento y cancelaciones de los gravámenes que constan en el certificado, señalando ***“CERTIFICADO DE REHUSAMIENTO. “El Conservador de Bienes raíces de Chillán que suscribe, certifica que la solicitud correspondiente a la caratula 15547,***



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

Código: VCJGBXXMCZT

*no puede ser practicada por las siguientes causales de rechazo: **Por no tener facultad para acceder a lo pedido**".*

Por lo dicho se ve en la obligación de recurrir a este tribunal para que se sirva a ordenar al Conservador de Bienes Raíces de Chillán, o a quien sea su suplente, para que proceda a alzar y cancelar los gravámenes que afectan a la propiedad de su representada, ubicado en pasaje San Adolfo número 1744 del Parque Residencial Emmanuel, Chillán.

Por tanto, de acuerdo con lo expuesto, documentación acompañada y lo dispuesto en los artículos 13 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, artículos citados y demás normas legales pertinentes, solicita tener por interpuesto Reclamo por la Negativa de la cancelación y alzamiento del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, solicitando desde ya se ordene al Conservador de Bienes Raíces recién referido practicar la cancelación y alzamiento de cada uno de los gravámenes que recaen sobre el inmueble singularizado e inscrito a nombre de mi representada.

SEGUNDO: Que, a folio 1 acompañó los siguientes documentos:

1. Inscripción a fojas 2.576, número 1.098, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán correspondiente al año 1997.
2. Escritura pública de liquidación y adjudicación que se efectuó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Público de Chillán, don Joaquín Tejos Henríquez, con fecha 09 de julio del año 2024, Repertorio número 1593/2024.
3. Inscripción de fojas 7.376 vuelta, número 3.597, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán correspondiente al año 2024.
4. Certificado de Hipotecas, Gravámenes y Prohibiciones de Enajenar de inmueble inscrito a nombre de mi representada, de fojas 7.376 vuelta, número 3.597, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán correspondiente al año 2024.
5. Certificado de matrimonio, con subinscripciones.
6. Certificado de avalúo.
7. Certificado de Rehusamiento emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Chillan, don Yamil Najle Alee.

A folio 8, incorporó sentencia dictada por la Excma. Corte Sueprema, Rol N°19.292-2016.

TERCERO: Que, a folio 2 con fecha 27 de mayo de 2025 se dio curso a la solicitud.

CUARTO: Que, a folio 5 con fecha 02 de julio de 2025, rola informe del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, por don Yamil Abraham Najle Alee, quien efectúa una exposición de la historia del bien raíz objeto de la solicitud de



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

Código: VCJGBXXMCZT

autos, estableciendo en el acápite quinto que *“Es efectivo que por efecto declarativo de la escritura pública de liquidación de la sociedad conyugal se entienden que los bienes adjudicados a la señora Erika Roxana (reclamante de autos) son de su propiedad, pero en nuestro concepto desde la fecha de adquisición del inmueble en cuestión por la sociedad conyugal y no desde la fecha de sustitución del régimen matrimonial como se indica en el reclamo”,* y agrega en el considerando sexto que *“A pesar de lo anterior conforme el art. 728 del C. Civil en relación con el art. 92 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, respecto de los embargos, que se generaron por resolución judicial, como del resto de los gravámenes, no obstante haber motivo plausible, estima el suscrito no tener facultades para cancelar, salvo den este caso por autorización judicial”.*

QUINTO: Que, a folio 11 quedaron los autos para fallo.

SEXTO: Que, el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces señala: *“El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisiblesi es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción”.*

A su vez, el artículo 18 del mismo reglamento establece: *“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”.*

SÉPTIMO: Que, de lo expuesto por la solicitante y documentos acompañados queda establecido el vínculo matrimonial que unía a doña [REDACTED] [REDACTED] bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal, el cual fue sustituido con fecha 21 de marzo de 2003 por el régimen de separación total de bienes, subinscrito al margen del certificado de matrimonio con fecha 24 de marzo de 2003, constando en dicho certificado la declaración de divorcio por sentencia de 08 de septiembre de 2016 del Juzgado de Familia de Chillán, inscrito el 12 de octubre de 2016.

OCTAVO: Que, mediante escritura pública de fecha 09 de julio de 2024, Repertorio N°1593-2024, otorgada ante el Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Chillán, don Joaquín Tejos Henríquez, la solicitante con su ex cónyuge, efectuaron la liquidación y adjudicación de la comunidad quedada a la disolución de la sociedad conyugal, constando en la cláusula décimo primera la adjudicación en dominio a la solicitante de autos del inmueble ubicado en pasaje San Adolfo, número mil setecientos setenta y cuatro del Parque Residencial Emmanuel de la



ciudad de Chillán, inscrito a nombre de don [REDACTED], a fojas 2576, número 1098 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 1997.

NOVENO: Que, a su turno, mediante el certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones de enajenar, consta que el inmueble inscrito a nombre de doña [REDACTED], conforme a la adjudicación precitada, rola a fojas 7376 vuelta, número 3597 del Registro de Propiedad del año 2024, y está afecto a los gravámenes indicados precedentemente, los que figuran anotados entre el año 2013 a 2021.

DÉCIMO: Que, conforme a los hechos asentados cabe tener presente, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo 1723 del Código Civil, *“Durante el matrimonio los cónyuges podrán substituir el régimen de sociedad de bienes por el de participación en los gananciales o por el de separación total. También podrán substituir la separación total por el régimen de participación en los gananciales.*

El pacto que los cónyuges celebren en conformidad a este artículo deberá otorgarse por escritura pública y no surtirá efectos entre las partes ni respecto de terceros, sino desde que esa escritura se subinscriba al margen de la respectiva inscripción matrimonial. Esta subinscripción sólo podrá practicarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la escritura en que se pacte la separación. El pacto que en ella conste no perjudicará, en caso alguno, los derechos válidamente adquiridos por terceros respecto del marido o de la mujer y, una vez celebrado, no podrá dejarse sin efecto por el mutuo consentimiento de los cónyuges.

En la escritura pública de separación total de bienes, o en la que se pacte participación en los gananciales, según sea el caso, podrán los cónyuges liquidar la sociedad conyugal o proceder a determinar el crédito de participación o celebrar otros pactos lícitos, o una y otra cosa; pero todo ello no producirá efecto alguno entre las partes ni respecto de terceros, sino desde la subinscripción a que se refiere el inciso anterior”.

UNDÉCIMO: Que, para una adecuada aplicación de la norma precitada es necesario tener en consideración que el pacto de separación de bienes y liquidación de bienes entre los cónyuges no puede ser utilizado para burlar a los acreedores, por lo que los bienes que pertenecían a la sociedad conyugal al tiempo de contraerse la deuda pueden ser embargados.

En la especie, los gravámenes cuyo alzamiento y cancelación se persigue, fueron efectuados con posterioridad a la sustitución del régimen patrimonial, pero antes de la liquidación de la sociedad conyugal. Precisado lo anterior, disuelta la sociedad conyugal se formó una comunidad de bienes entre los cónyuges en



relación a los bienes sociales, sin que constara en su momento que se haya efectuado liquidación, por lo que los acreedores pueden, invocando la inoponibilidad, perseguir cualquier bien de la comunidad que se forma a la disolución de la sociedad conyugal. En consecuencia, será al momento de la liquidación de ésta, la oportunidad en que se pueda solicitar o debatir la posibilidad de que se alcen los gravámenes, los que fueron debidamente inscritos con anterioridad al año 2024, no siendo posible en aras de proteger el patrimonio de la solicitante, vulnerar los derechos ya adquiridos por terceros ajenos a la presente gestión, quienes cuentan con una garantía respecto del inmueble embargado, obligación que como se ha dicho, se contrajo con anterioridad a la adjudicación de la solicitante.

Por tanto, teniendo presente lo prescrito por los artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 13, 18 y siguientes del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, 1723 del Código Civil, se resuelve:

I. Que, **se rechaza** la solicitud planteada en lo principal de la presentación de fecha 23 de mayo de 2025.

ROL V-87-2025.-

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Chillán, trece de agosto de dos mil veinticinco.**



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

Código: VCJGBXXMCZT