

CORTE DE APELACIONES DE SAN MIGUEL SEÑALA QUE CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES NO TIENE PLAZO DEFINIDO PARA REALIZAR UNA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA.

Corte de apelaciones de San Miguel afirma que no es ilegal ni arbitrario el tiempo que tarde Conservador de Bienes Raíces en inscribir una escritura pública de venta de bien raíz.

El actor interpone acción de protección contra Conservador de Bienes Raíces de San Miguel por la dilación excesiva en el proceso de inscripción de un inmueble, alegando una vulneración al derecho a la propiedad respecto a la facultad de disposición de dicho bien raíz. Por su parte, la recurrida, reconoce parcialmente los hechos, sin embargo, alega que la tardanza se debe únicamente a los efectos de la pandemia que ha afectado en el correcto funcionamiento de dicha institución.

La Corte de San Miguel rechaza acción de protección, puesto que al momento de conocer de los antecedentes ya se encontraba materializada la transferencia del bien raíz, perdiendo toda oportunidad. Sin embargo, es enfática en señalar que dicha tardanza o lentitud de la gestión no es arbitraria ni ilegal. En cuanto a la primera, señala que **no existe una regla precisa que se establezca en el código orgánico, reglamento del Conservador o bien instrucciones complementarias, por lo que la alegada desidia, se debe analizar caso a caso.** El lapso de tiempo no parece desmedido puesto que aparece en los antecedentes reparos por parte del Conservador que avala el hecho de un control efectivo, pues se trata de un detalle que no puede omitirse.

En cuanto a la ilegalidad, la Corte es muy concreta en señalar que no puede ser ilegal la tramitación en sí misma ni tampoco el tiempo que el servicio tarde, considerando aún más los factores externos sociales y sanitarios que impide el correcto funcionamiento.

CORTE DE APELACIONES DE SAN MIGUEL

Miguel, uno de abril de dos mil veintiuno.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que comparece don **Simón Yévenes Flores**, abogado, domiciliado en Avenida El Guanaco Norte N° 1750, casa 18, comuna de Huechuraba, deduciendo recurso de protección en su favor y en contra del **Conservador de Bienes Raíces de San Miguel** señor Esteban Ejsmentewicz Figueroa, con domicilio en calle Llano Subercaseaux 2585, San Miguel, por la dilación excesiva en el proceso de inscripción de un inmueble.

Detalla en su recurso que el 29 de septiembre de 2020 ingresó para su inscripción una escritura pública de venta de bien raíz - carátula 70261 - la que hasta la fecha de esta presentación y no obstante haber deducido un reclamo administrativo, no ha tenido tramitación alguna. Sostiene que la tardanza conculca su derecho de propiedad, en la facultad de disposición del bien raíz, ya que la enajenación de los inmuebles se realiza a través de la inscripción respectiva en el Conservador competente. En razón de lo anterior invoca en apoyo de su recurso el N° 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, que estima afectado por el retardo que reclama ilegal y arbitrario, solicitando que se acoja el recurso y se condene en costas al requerido.

Al recurso acompaña la escritura de compraventa, así como la rectificatoria posterior de la misma escritura en la que el recurrente es parte de la comunidad hereditaria vendedora del inmueble.

Segundo: Que informa el recurso Esteban Ejsmentewicz Figueroa, Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, reconociendo parcialmente lo alegado por el recurrente. Admitiendo el retraso en la inscripción, afirma que en ningún caso la intención fue vulnerar el derecho que se estima violentado y justifica la tardanza se debe a los efectos de la pandemia que ha afectado el funcionamiento de su oficio. Escuetamente sostiene que la causa de este retardo que reconoce se debe al ausentismo laboral causado por las licencias médicas por los contagios del personal e innumerables ausencias por contactos estrechos, todo con ocasión de la pandemia de COVID, situación que ha generado una mayor demora en sus servicios al usuario, tanto por retraso propio, así como también en los otros servicios relacionados como el Servicio de Registro Civil, Servicio de Impuestos Internos, Municipalidades, entre otros, que también han tenido dificultades en evacuar trámites o documentos que afectan su labor.

Finaliza el informe indicando que la inscripción de autos ya se encuentra terminada desde el mes de febrero pasado y a disposición para su retiro.

Luego de evacuados el informe y previo a la vista del recurso acompañó una serie de antecedentes como copias de algunas licencias médicas, informes administrativos sobre el movimiento del personal y copias de amonestaciones y desvinculaciones aplicando causal de término de la relación laboral por el incumplimiento del trabajador de las obligaciones que impone el contrato. También acompaña copia del certificado de inscripción de la propiedad del 26 de febrero de 2021.

Tercero: Como otras veces ya hemos precisado, el recurso de protección del artículo 20 de la Constitución Política, es una acción cautelar extraordinaria, prevista para resguardar urgentemente ciertos derechos y garantías esenciales, enumerados en el mismo precepto, que son afectados por actos u omisiones arbitrarias o ilegales, que importen perturbación, privación o amenaza en su ejercicio legítimo.

En ese mismo orden de ideas, atendida la naturaleza y finalidad del recurso, para que se restablezca el imperio del derecho y se asegure la protección del afectado, es necesario que quien lo invoca acredite la existencia de un derecho o garantía que le asista, que se encuentre debidamente determinado y que corresponda a alguno de los referidos en el artículo 20 de la Constitución Política de la República. Como también es esencial que los hechos arbitrarios o ilegales que se invocan se encuentren comprobados y que ellos hayan producido privación, perturbación o amenaza en el legítimo ejercicio de los derechos y garantías establecidos taxativamente en el citado artículo 20 de la Constitución Política de la República.

Se trata, por consiguiente, de una acción de cautela de derechos garantizados a nivel constitucional cuya existencia sea indubitada y que se encuentren conculcados de manera suficiente para provocar la actividad jurisdiccional traducida en la adopción de medidas destinadas a restablecer el imperio de esos derechos amagados o perturbados en su legítimo ejercicio.

Cuarto: Que la clave para elucidar de qué trata esta acción de protección está en precisar si la actuación denunciada es "ilegal" o "arbitraria". A estos efectos es recomendable definir estas expresiones contenidas en el artículo 20 de la Carta Fundamental, para evaluar si el acto recurrido puede ser calificado de tal.

En cuanto a lo ilegal del acto, se debe tener presente que este lo es si se ha dictado o ejecutado en contravención a las normas que integran el ordenamiento jurídico chileno, esto es, no autorizado por el mismo (si se trata de una acción) o exigido por el mismo (si se trata de una omisión).

La evaluación de legalidad, por tanto, exige contrastar la decisión o el contenido del acto cuestionado con el sistema de normas que integra el derecho nacional, sean del nivel constitucional, legal o infra legal. En cuanto a la arbitrariedad, cabe entender que un acto es arbitrario en la medida que es contrario a la justicia, la razón o las leyes, dictado sólo por la voluntad o el capricho. De acuerdo con la doctrina, un acto es arbitrario cuando es injusto, irracional, desproporcionado, caprichoso, o movido por el favoritismo o la odiosidad (José Luis Cea Egaña, Derecho Constitucional chileno, tomo II, Editorial Universidad Católica de Chile, 2004, p. 633), y carente de fundamento racional o una manifestación del simple capricho del agente (Verdugo, Pfeffer y Nogueira, Derecho Constitucional, tomo I, Editorial Jurídica de Chile, 2002, p. 339).

Quinto: Asentado aquello, el asunto que se somete al conocimiento de esta Corte dice relación con el requerimiento de inscripción de una propiedad respecto del único sujeto a quien puede requerir el trámite, el Conservador de bienes Raíces de San Miguel quien admite al tiempo de informar que el trámite no ha concluido por los efectos de la pandemia en el funcionamiento del oficio.

Sexto: Los antecedentes acompañados por cada parte y el reconocimiento que ambas han hecho al tiempo de sus alegatos el día de la vista de la causa, permiten colegir la siguiente secuencia en lo relativo al proceso de inscripción requerida:

1. Contrato de compraventa por escritura pública se celebró en la Notaria Maldonado de San Miguel el 2 de septiembre de 2020;
2. Rectificación de escritura pública aclarando deslindes de la propiedad se data del 29 de septiembre de 2020;
3. Ingresó el recurrente la solicitud de inscripción al oficio del Conservador el 29 de septiembre de 2020;
4. El Conservador rechazó la inscripción por reparos en los deslindes el 17 de noviembre de 2020;
5. El recurrente reingresó la solicitud el 27 de noviembre de 2020;
6. El recurrente dedujo el 14 de enero de 2021 mediante correo electrónico reclamo administrativo por la tardanza ante la Ministra Visitadora del Oficio;

7. Se dedujo el presente recurso de protección el 4 de febrero de 2021;
8. El Conservador procedió a la inscripción del inmueble bajo el número 2080 y fojas 2479 del registro de propiedad el 26 de febrero de 2021.

Séptimo: Que conforme tales antecedentes, al tiempo de tener que resolver lo solicitado por el recurrente, la inscripción que materializaba la transferencia del bien raíz ya se ha ejecutado, por lo que el arbitrio que se ha intentado con tal finalidad perdió oportunidad, por lo que no se puede acoger.

Octavo: Empero, ello no es obstáculo para resolver la petición reiterada en estrados por el recurrente en orden a declarar si el tiempo que tomó el trámite es o no un acto – omisión en este caso – ilegal o arbitrario.

En cuanto a la ilegalidad, además de no haberse desarrollado en el escrito que la alega, la reglamentación vigente de orden legal y administrativa encomienda de modo exclusivo a los Conservadores el mantener debidamente actualizado y custodiado el registro de inmuebles, para lo cual están obligados a analizar los títulos que les son presentados para justificar las transferencias de dominio, total o parte de las atribuciones en el uso, goce y disposición de los mismos. En tal orden de ideas, recibida la solicitud el oficio del Conservador, aquel debe bajo su responsabilidad civil, penal o administrativa a verificar la procedencia de la inscripción que se requiere. Luego, no puede ser ilegal la tramitación en sí misma ni tampoco lo es el tiempo que ella tarde.

Noveno: En una segunda variante, corresponde analizar si el tiempo empleado en los trámites de estudio e inscripción o rechazo, es o no arbitrario en los términos que previamente hemos referido como márgenes para la ponderación que se nos solicita.

Sobre este punto, no basta solo con contabilizar el tiempo que medió entre el ingreso de la solicitud – 29 de septiembre de 2020 – y aquel en que se concreta la inscripción – 26 de febrero de 2021- pues como se adelantó no hay una regla precisa que se establezca en el código orgánico, reglamento del Conservador o bien instrucciones complementarias, por lo que la alegada desidia, debe analizarse caso a caso.

La inscripción en este caso estuvo marcada por dos eventos. En primer término, la existencia de un reparo en los deslindes que surge en el procedimiento de estudio de los títulos entregados, única observación que se formuló el 17 de noviembre de 2020. Este lapso de tiempo extenso, no parece desmedido y además la existencia del reparo avala el

hecho que el control fue efectivo, pues no se trata de un detalle baladí que pudiera haberse omitido.

Reingresada la solicitud diez días después, desde el 27 de noviembre de 2020 surge un nuevo plazo que es de cargo solo del Conservador ya que no hubo nuevos reparos que embarazaran la inscripción.

Excesiva e injustificada sería esta espera si no se hubiera justificado en este caso que especiales circunstancias embarazaron, especialmente en el mes de enero de este año, el trabajo del oficio por cuestiones ajenas a la voluntad de quien se encuentra a su cargo. De un número inicial de 97 empleados el Conservador redujo su plantilla de funcionarios a 62 por efecto de los despidos ejecutados en mayo de 2020. Luego en diciembre 2020 y enero este año, especialmente asociados a las licencias por Covid o bien las que se autorizan por la ACHS en razón de prevenir la extensión del contagio a través de contactos estrechos, hubo 14 y 26 bajas respectivamente. Aun cuando el detalle de los días de ausencia en general correspondió a breves estancias – 3 a 7 días – ello naturalmente implica al menos rotación en el personal, lo que mina la continuidad del servicio, lo que fue justificado con los antecedentes aportados previo a la vista del recurso. Por sospecha de COVID además el oficio permaneció cerrado tres días en el mes de enero lo que impuso otro compás de espera. Además también se acompañaron las amonestaciones y aviso de despido por incumplimiento grave a las obligaciones que impone el contrato respecto de dos empleados que no avanzaron en el trabajo de estudio de las caratulas asignadas en tiempos que el propio Conservador estima reprobables, e incluso inferior al de este caso, por lo que demuestra haber estado atento a controlar los tiempos de tramitación de las solicitudes.

Tales antecedentes permiten en este caso estimar que la tardanza no fue caprichosa o causada solo por su desidia, operando otros factores externos que minaron la organización de su servicio, por lo que la declaración de tardanza arbitraria no se puede conceder.

Décimo: No obstante que para el caso sublite el tiempo excesivo empleado para proceder a la inscripción se ha estimado justificado en las circunstancias especiales ya referidas, igualmente el Conservador deberá arbitrar las medidas preventivas que sean posibles a fin de mitigar los efectos que la pandemia ha causado en su servicio, todo a fin de garantizar que en el futuro la continuidad y calidad del servicio que otorga.

Undécimo: Que atento lo expuesto al haberse concretado a transferencia de la propiedad de autos, el conocimiento y eventual pronunciamiento de esta Corte respecto de la presente causa ha perdido oportunidad, no existiendo cautela urgente alguna que proporcionar por esta vía, motivo por el cual la acción constitucional interpuesta no puede prosperar.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Constitución Política de la República y en el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección de las Garantías Constitucionales, **se rechaza** el recurso de protección deducido por don **Simón Yévenes Flores**. Redactó la Fiscal Judicial Troncoso Bustamante. Regístrese y, en su oportunidad, archívese.

N° 160-2021 PROTECCIÓN.

Pronunciada por la Quinta Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, integrada por las ministras señora Liliana Mera Muñoz, Marcelo Ovalle Bazan y fiscal judicial señora Carla Troncoso Bustamante. Se deja constancia que no firma la ministro señora Mera, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y posterior acuerdo del fallo, por estar con permiso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 347 del Código Orgánico de Tribunales.