

## **Juzgado de Letras y Garantía de Pozo Almonte, V-2804-2022**

---

### **Pozo Almonte, seis de febrero de dos mil veintitrés**

**PRIMERO:** Comparece don Sebastián Ignacio Salinas Fuenzalida, abogado, en representación de la sociedad Corpstrada Ingeniería SpA, sociedad del giro de su denominación, representada por don Gerard Bozzo de la Fuente, ingeniero comercial, ambos con domicilio en Avenida Alonso de Córdova 5870, oficina 1519-1520, comuna Las Condes, Región Metropolitana, conforme al artículo 18 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, solicita se ordene al Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte (en adelante el "Conservador") se practique inscripción conservatoria del título consistente en la compraventa del inmueble inscrito a fojas 2342, número 2385 del Registro de Propiedad del año 2021, que consta en la escritura de compraventa otorgada en la Notaria de Santiago de don Abner Poza Matus, con fecha 19 de octubre de 2022, anotada bajo repertorio número 3670-2022, cuya solicitud fue rechazada.

Fundamenta su solicitud indicando en síntesis que con fecha 20 de octubre de 2022 mediante correo electrónico ingresó al Conservador solicitud vía web para inscribir escritura pública de fecha 19 de octubre de 2022 en la cual comparece en calidad de vendedora la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado S.A. y debidamente representada la sociedad Corpstrada Ingeniería SpA en calidad de compradora, mediante la cual se transfiere el dominio del inmueble ya mencionado. Ante dicha solicitud, el Conservador resolvió rechazar la inscripción atendido a que existe una medida precautoria e informando que en el evento de insistir deberán ser remitidos los antecedentes al Tribunal de Letras y Garantía de Pozo Almonte conforme al artículo 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Añade que se apersonó en el oficio del Conservador de Bienes Raíces al día hábil siguiente de la solicitud, esto es el día 24 de octubre de 2022 a fin de revisar los antecedentes del inmueble y que consultado los registros respectivos no habría a dicha fecha ni tampoco a la presentación de la solicitud anotación que impida la transferencia de dominio del inmueble. Paralelamente se ingresó una

minuta explicativa de un error que adolece el título relativa a un error de transcripción en el deslinde norte. Por lo anterior, solicitó el reingreso de la solicitud con fecha 24 de octubre de 2022.

Posteriormente, refiere que con fecha 3 de noviembre de 2022 fue informado mediante correo electrónico del rechazo por parte del Conservador de su solicitud. El rechazo se fundamenta en que doña Javiera Sierralta Uva se ha opuesto a la compraventa y además ha recibido una medida prejudicial precautoria que afecta el Lote Uno.

Menciona que existe una ausencia de fundamento en la negativa de inscripción por parte del Conservador ya que no existe medida precautoria que afecte al inmueble a la fecha de presentación de la solicitud, esto es el día 20 de octubre de 2022. Lo anterior, sería una infracción de los artículos 12 y siguientes del Reglamento del Conservador teniendo en cuenta que para su parte no existe antecedente alguno que de cuenta que la solicitud sea “en algún sentido legalmente inadmisibles”, por lo que sería una infracción al artículo 70 del Reglamento del Conservador.

Añade que la regla general es la inscripción y la negativa a inscribir es una excepción que solo opera en el caso de que “si la inscripción en algún sentido legalmente inadmisibles”. Para fundamentar lo anterior cita jurisprudencia.

Por tanto, previa citas legales y jurisprudenciales, pide que se ordene al Conservador a practicar sin más trámite la inscripción conservatoria del título de compraventa del inmueble individualizado en su solicitud. Acompaña documentos para fundamentar su solicitud.

**SEGUNDO:** A folio 6 consta el informe del Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte don Enso González González. Al respecto, informa que efectivamente con fecha 20 de octubre del 2022 se ingresó con repertorio presuntivo N°5421 de dicho Conservador la escritura pública de compraventa celebrada con fecha 19 de octubre del año en curso, en la cual la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado S.A. transfiere el lote uno a la Sociedad Corpstrada Ingeniería SpA. Añade que con fecha 21 de octubre de 2022 la referida inscripción fue rechazada en consideración a que existe una medida precautoria que afecta a la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado.

Precisa que a fojas 19 vuelta bajo el número 36 del año 2021 se inscribió una medida prejudicial precautoria que afecta a la Inmobiliaria vendedora referida en la escritura celebrada con fecha 19 de octubre del año 2022. Indica que dicha medida prejudicial precautoria fue recibida mediante exhorto que corresponde a la

causa rol C-234-2020 Caratulado Sierra Alta con Lizama con fecha 29 de diciembre del año 2020, perteneciente al tercer juzgado de letras de Iquique Rol E4222021.

Al efecto, refiere que la medida prejudicial precautoria es del siguiente tenor: *“Como se pide se decreta como medida prejudicial la prohibición de celebrar actos y contratos respecto de los derechos que le corresponden a todos los herederos sobre los siguientes bienes: inmueble ubicado en Avenida Ricardo Lyon N°794 Departamento N°101, de la comuna de Providencia, ciudad de Santiago, cuya inscripción de dominio rola a fojas 1336 N°1686, año 1973, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y su última inscripción con vigencia rola a fojas 60869 N°92075, año 2014, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Inmueble ubicado en calle Wilson N°479 de la Ciudad de Iquique, cuya inscripción de dominio actual rola a fojas 2540 VTA N°4004, año 2014, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Iquique, y cuya inscripción de dominio anterior rola a fojas 266 N°407, del año 2006, del mismo registro y conservador, y 8.000 acciones a nombre de don Raúl Rodrigo Sierralta Standen, en la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado S.A., inscrita a fojas 7 bajo el N°7, en el Registro de Comercio del Conservador de Comercio de Pozo Almonte del año 2020.”*

De este modo, expone el Conservador que se procedió a rechazar la referida compraventa en consideración a que las 8.000 acciones que pertenecen al socio Raúl Rodrigo Sierralta Standen se traducen en el aporte efectuado por este socio al capital social de la empresa vendedora. Añade que si bien es cierto que la medida prejudicial precautoria afecta directamente las 8.000 acciones, no es menos cierto que se han realizado por parte de los otros socios una serie de impugnaciones por irregularidades respecto a la representación del gerente de la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado S.A.

Finalmente, expresa que se concedió una medida prejudicial precautoria a favor del cuestionado lote uno y fue así que con fecha 28 de octubre del año 2022 en la causa rol C-487-2022 del Juzgado de Letras de Pozo Almonte se decretó otra medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el bien raíz en cuestión. A dicha medida precautoria se le asignó el repertorio N°6040 de fecha 3 de noviembre del año 2022 y se encuentra inscrita a fojas 212 vuelta N°390 con fecha 3 de noviembre del año 2022, asimismo se colocó la anotación marginal respectiva. Por lo anterior, esta segunda medida prejudicial impide que se lleve a efecto la inscripción de compraventa respectiva.

**TERCERO:** Conforme la documentación incorporada al proceso se puede tener por acreditados los siguientes hechos:

***1.- Con fecha 19 de octubre de 2022 la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado Desarrollos S.A. y la sociedad Corstrada Ingenieria SpA celebraron un contrato de compraventa en virtud del cual la primera vende, cede y transfiere a la segunda, quien compra, acepta y adquiere para sí, el Lote número UNO, ubicado en el pueblo de la Tirana, perteneciente a la Comuna de Pozo Almonte, provincia del Tamarugal, Primera Región de Tarapacá, el cual se encuentra inscrito a nombre de la vendedora Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado Desarrollos S.A. a fojas 2342 N°2385 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte de año 2021.***

Lo anterior se tiene por acreditado mediante la lectura del documento público consistente en escritura pública de fecha 19 de octubre de 2022, repertorio N°3670-2022.

***2.- Con fecha 20 de octubre de 2022, anotado con repertorio N°5421, se hace ingreso al Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte de la respectiva escritura de compraventa antes mencionada. Dicha solicitud fue rechazada con fecha 21 de octubre de 2022 por parte del Conservador de Bienes Raíces teniendo en cuenta que existe una medida precautoria que afectaría a las 8.000 acciones a nombre de don Raúl Rodrigo Sierralta Standen en la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado S.A., inscrita a fojas 7 bajo el N°7 en el Registro de Comercio de Conservador de Comercio de Pozo Almonte del año 2020, medida decretada mediante causa Rol C-234-2020 de este Tribunal. Posteriormente, el solicitante con fecha 24 de octubre de 2022 realiza un reingreso de solicitud junto con una rectificación del deslinde norte de la propiedad. Dicho reingreso fue nuevamente rechazado teniendo en cuenta que la parte doña Javiera Sierralta Uva se ha opuesto a la compraventa y además que se recibió por parte de Conservador de una medida prejudicial precautoria que afecta al lote uno, la cual se inscribió con fecha 3 de noviembre de 2022 bajo el repertorio N°6040 y se encuentra inscrita a fojas 212 vuelta N°390 con fecha 3 de noviembre del año 2022, la cual fue decretada en causa rol C-487-2022 de este Tribunal.***

Para tener por acreditado el hecho anterior se tiene en cuenta las copias de los correos electrónicos entre la solicitante y el conservador, sumado además a lo expuesto por el propio conservador que ratifica las fechas así como también los motivos de los rechazos, en especial el hecho de que precisa que el primer

rechazo se debe a la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos respecto de los derechos que le corresponden a todos los herederos sobre las 8.000 acciones a nombre de don Raúl Rodrigo Sierralta Standen, la cual fue inscrita a fojas 19 vuelta bajo el número 36 del año 2021 y que el segundo es por la medida precautoria decretada en el proceso C-487-2022 de este mismo tribunal.

**CUARTO:** El artículo 18 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces regula el procedimiento ante la negativa de la inscripción, estableciendo que el juez resolverá en vista de la solicitud y los motivos expuestos por el Conservador. Por su parte, el artículo 13 del mencionado reglamento establece *“El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile... si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción”*.

En ese contexto, la primera negativa del conservador es fundamentada por la medida precautoria respecto de las 8.000 acciones a nombre de don Raúl Rodrigo Sierralta Standen en la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado S.A., la cual fue inscrita en sus registros con anterioridad a la presentación de la solicitud. Pues bien, aquella negativa entiende el tribunal no es justificada teniendo en cuenta que aquella medida precautoria tiene un objeto distinto al que se intenta transferir en la escritura de compraventa que se solicita la inscripción. En efecto, la medida precautoria es de prohibición de celebrar actos y contratos respecto de los derechos que les corresponden a todos los herederos sobre las 8.000 acciones a nombre de don Raúl Rodrigo Sierralta Standen en la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado S.A. (todo conforme los hechos acreditados) y no sobre los derechos que le asisten respecto al inmueble en cuestión. Es decir, la medida precautoria afecta determinados bienes muebles como lo son las 8.000 acciones más no el bien inmueble relativo al Lote N°1.

Por su parte, la segunda negativa relativa a existir a la fecha una medida precautoria de celebrar actos y contratos sobre el bien inmueble lote N°1 decretada en el proceso Rol C-487-2022 también debe entenderse que no es justificada considerando que a la fecha en que se presentó la solicitud de inscripción no constaba la existencia de aquella medida precautoria, ya que fue decretada con fecha 28 de octubre de 2022 e inscrita el 3 de noviembre de 2022, razón por la cual debía realizarse la respectiva inscripción sin más trámite.

**QUINTO:** La demás prueba acompañada en nada altera lo ya razonado considerando que solo viene en ser sobreabundante o, en el caso de la

acompañada a folio 8, no ser pertinente para esclarecer un hecho importante para la resolución del asunto.

Por estas consideraciones, y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 13 y siguientes del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces; artículos 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:**

- Que se **ACOGE** el reclamo de autos y, en consecuencia, el señor Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte practicará la inscripción de la escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Abner Poza Matus, con fecha 19 de octubre de 2022, anotada bajo repertorio número 3670-2022, mediante la cual la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valor Cuadrado S.A. vende, cede y transfiere a la sociedad Corpstrada Ingeniería SpA el Lote Número UNO, ubicado en el pueblo de la Tirana, perteneciente a la comuna de Pozo Almonte, el cual se encuentra inscrito a fojas 2342 N°2385 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte del año 2021.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Juez Sentenciador don **Nicolás Sebastián Usón Caroca**, Juez Titular del Juzgado de Letras, garantía y Familia de Pozo Almonte.