

Santiago, treinta de marzo de dos mil veintidós.

Vistos:

Ante el Primer Juzgado de Letras de Melipilla, en autos rol V-508-2018, la empresa Eletrans II S.A., dedujo reclamo contra el Conservador de Bienes Raíces de Melipilla por la negativa a practicar la inscripción de la escritura pública de servidumbre eléctrica voluntaria, de fecha 17 de marzo de 2016, por la cual se constituyó una servidumbre eléctrica de ocupación y paso, fijando una indemnización en favor de los dueños del predio sirviente, a fin que se le ordene a practicarla.

El tribunal de primera instancia, mediante fallo de doce de diciembre de dos mil diecinueve, rechazó la reclamación, alzándose la solicitante y una sala de la Corte Apelaciones de San Miguel, por sentencia de veintiocho de agosto de dos mil veinte, la confirmó.

Contra esta última resolución la reclamante deduce recurso de casación en el fondo, que pasa a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la reclamante fundamenta su recurso sosteniendo que la judicatura del fondo infringió los artículos 13 y 53 N° 2 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y artículo 72 de la Ley General de Servicios Eléctricos, pues si bien la primera disposición faculta al Conservador de Bienes Raíces para negarse a practicar una determinada inscripción, aun cuando se le otorgue un sentido amplio, debe entenderse que se refiere a aquellas escrituras públicas que contengan vicios constitutivos de nulidad absoluta y que sean evidentes, es decir, aparecer de manifiestos o ser ostensibles en el respectivo título, de forma similar a lo consagrado en el artículo 1683 del Código Civil. Lo anterior, porque se trata de una facultad excepcional, por lo que no puede entenderse que habilita a dicho funcionario para examinar la validez y eficacia de los actos que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, salvo, como se dijo, aquellos que reflejan en forma evidente el vicio de nulidad absoluta.

Agrega que lo anterior se ve ratificado del análisis de lo dispuesto en el artículo 53 N° 2 de citado reglamento, del que se desprende que las servidumbres legales eléctricas no tienen la obligación de ser inscritas en el Registro de Gravámenes, puesto que su existencia o perfeccionamiento jurídico se establece,



en general, en una escritura pública suscrita ante notario, por lo que se trata de un título facultativo de inscripción, que solo se realiza para efectos de publicidad y oponibilidad, pues declara admisible el procedimiento administrativo de concesión eléctrica, un órgano de la Administración del Estado, que convalida legalmente la rigurosidad técnica y jurídica en relación a la confección del plano especial de servidumbre, además de ser suscrito y protocolizado por la dueña del predio sirviente en la misma escritura que pretende inscribirse.

Finalmente, refiere que la sentencia impugnada vulneró lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley General de Servicios Eléctricos, que hace referencia a los planos especiales de las servidumbres eléctricas, que constituyen una exigencia legal para el procedimiento de concesión eléctrica y que, en el caso de marras, cumple con todos los requisitos legales y reglamentarios vigentes, siendo un complemento de la escritura pública de constitución de servidumbre, razón por la que el conservador respectivo no está llamado a controlar la validez y eficacia de los actos que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la respectiva inscripción.

Termina señalando la influencia que los errores mencionados han tenido en lo dispositivo del fallo, el que solicita se invalide y se dicte, acto continuo y sin nueva vista, el de reemplazo que acoja la reclamación, ordenando la inscripción de la escritura pública de servidumbre eléctrica voluntaria.

Segundo: Que la judicatura del fondo dio por acreditado los siguientes presupuestos fácticos:

1.- Por escritura pública de fecha 17 de marzo de 2016, suscrita por el representante legal de la empresa Eletrans II S.A., y por la Sucesión de don Manuel Aliro Valdés y de doña Rosa Emilia Escobar Peña, compuesta por don José Antonio, doña María Rosa y don Manuel Aliro, todos de apellidos Valdés Escobar, se constituyó una servidumbre eléctrica voluntaria de ocupación y paso, respecto del inmueble de propiedad de estos últimos denominado Resto del Lote N° 2 del plano de subdivisión de la Higuera Segunda de la Hacienda Rumay, ubicado en la comuna de Melipilla, especificándose, en su cláusula primera, los deslindes, sus antecesores en el dominio con sus respectivas inscripciones; el número de rol de avalúo; su destinación agrícola, acompañándose, como anexos, los planos que marcan los deslindes del predio sirviente y el trazado de la respectiva servidumbre, señalándose en su cláusula quinta que *“...el “Plano Especial de Servidumbre” que ambas partes firman en este acto y que se*



protocoliza con esta misma fecha y en esta misma Notaría bajo el número doscientos cuarenta y ocho el que forma parte integrante del presente instrumento. La franja de servidumbre se encuentra comprendida conforme al plano ya señalado...”.

2.- En la referida escritura consta que la solicitante se encuentra ejecutando el proyecto de línea de transmisión eléctrica denominado “Nueva Línea 2x220 kV Lo Aguirre- Alto Melipilla”, “...de acuerdo al trazado marcado en el plano referido en la letra A) de la cláusula quinta del presente instrumento...”, constituyéndose en el predio de propiedad de los señores y señora Valdés Escobar, una servidumbre eléctrica de ocupación, paso y tránsito, de carácter voluntaria, perpetua, aparente, continua y a título oneroso, de una longitud de 460 metros y comprende una superficie aproximada de 24.877 metros cuadrados, para la construcción, instalación, operación, mantenimiento, reparación y/o reposición de las estructuras soportantes y demás equipos de la línea de transmisión referida, pactándose una indemnización única y total en favor de los dueños del predio sirviente de \$50.748.000 (cincuenta millones setecientos cuarenta y ocho mil pesos), pagándose en dicho acto y en dinero efectivo.

3.- Se dejó constancia en la escritura pública en referencia que se anexó a ella los planos que marcan los deslindes del predio sirviente y el trazado de la respectiva servidumbre. Asimismo, el notario público efectuó en la escritura pública la siguiente anotación: *“Complementando la escritura precedente, se deja constancia de: Tesorería General de la Republica, certificado de deuda nombre: Sucesión Manuel Aliro Valdés, dirección: Rumay Parte 02. Rol 088-02087-289... este rol no registra deuda. fecha de emisión del certificado 25-05-2016. El servicio de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la cuenta única tributaria no se registra deuda asociada a este rol (088-02087-289).- conforme.-“*

4.- El Conservador de Bienes Raíces de Melipilla se negó a practicar la inscripción de dicho instrumento público, solicitada mediante Carátula N° 880622 de 26 de julio de 2016, señalando, por reparo de 17 de mayo de 2017, reiterados con fecha 5 de febrero de 2018, que el inmueble se encontraría mal singularizado, pues se especifica que existe un plano de subdivisión del que se desprende que existirían lotes transferidos, por lo que actualmente la sucesión es dueña sólo del o los lotes restantes, que deben ser correctamente singularizados; asimismo, el croquis de la servidumbre debe graficar los lotes por los cuales se extiende y estar acorde con la escritura; la minuta rectificatoria no contiene firma autorizada ante



notario; no se acompañó escritura con certificación de vigencia emitida por el archivero judicial y, finalmente, que se debía acreditar el pago de las contribuciones del predio sirviente.

Sobre la base de los hechos asentados, la judicatura del grado desestimó la reclamación deducida, argumentando que, del examen de la escritura pública que se pretende inscribir, se aprecia que no identifica correctamente el inmueble, lo que transgrede lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, ya que si bien se trata de un título cuya inscripción es facultativa, lo anterior no es óbice para dejar de cumplir requerimientos mínimos para llevar a cabo la inscripción, como lo es la precisión de la superficie, deslindes y cabida tanto del predio como de la franja misma afectada al gravamen, debiendo existir la debida correspondencia y armonía entre todos los documentos.

Asimismo, refirió que es una condición expresa, contenida en el artículo 74 del Código Tributario, el pago de todos los impuestos fiscales que afecten a la propiedad gravada, no habiéndose acreditado la solución de dicho impuesto, omitiendo la solicitante presentar el respectivo comprobante emitido por la Tesorería General de la República.

Tercero: Que para un adecuado examen del recurso de casación en el fondo deducido, es necesario señalar que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio 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 inadmisibles; 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”*.

Dicha disposición constituye la regla base de dicho reglamento referida a su potestad calificadora, esto es, para examinar la legalidad de los títulos que se presentan a inscripción, y, como se advierte de su lectura, tiene un carácter imperativo al emplear la forma verbal *“deberá”*, importa un mandato ineludible para este auxiliar de negarse a practicar la inscripción, que en principio no podía rehusar o retardar, cuando aparece que ésta es, en algún sentido, legalmente inadmisibles, ejemplificando luego el concepto con situaciones de irregularidades



esencialmente formales, salvo aquélla, contenida en su parte final, relativa a que sea *“visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”*.

Cuarto: Que, como puede observarse de lo señalado en la motivación segunda de esta sentencia, la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla se sustenta, en síntesis, en que el título que se le presentó a inscripción no identificaría correctamente el predio sirviente de la servidumbre voluntaria constituida, lo que transgrediría lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, existiendo indeterminación respecto de la precisión de la superficie, deslindes y cabida tanto del predio como de la franja misma afectada al gravamen. Asimismo, refirió el incumplimiento por parte de la solicitante de acreditar el pago del respectivo impuesto territorial.

Quinto: Que, sin embargo, tal como se desprende de los hechos que se tuvieron por acreditados, la escritura pública que se pretende inscribir en el registro público en referencia, no solo señala en forma específica, en su cláusula primera, la denominación del inmueble en cuestión y sus deslindes, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 78 del Reglamento Conservatorio, señalando expresamente que se trata del inmueble denominado Resto del Lote N° 2 del plano de subdivisión de la Higuera Segunda de la Hacienda Rumay, ubicado en la comuna de Melipilla, cuyos deslindes indica, sino que, además, aporta una serie de otros datos para su adecuada individualización como son, sus antecesores en el dominio, con indicación específica de sus inscripciones conservatorias; el número de rol de avalúo; su destinación agrícola, y adjunta, como anexos, los planos que marcan los deslindes del predio sirviente y el trazado de la respectiva servidumbre, señalándose en su cláusula quinta que *“...el “Plano Especial de Servidumbre” que ambas partes firman en este acto y que se protocoliza con esta misma fecha y en esta misma Notaría bajo el número doscientos cuarenta y ocho el que forma parte integrante del presente instrumento. La franja de servidumbre se encuentra comprendida conforme al plano ya señalado...”*. Asimismo, a propósito de la individualización de la respectiva línea de transmisión eléctrica, señala que se encuentra *“...de acuerdo al trazado marcado en el plano referido en la letra A) de la cláusula quinta del presente instrumento...”*.

Sexto: Que, por otro lado, también yerra la judicatura al desestimar la solicitud fundado en el reparo efectuado por el conservador respecto al incumplimiento de la solicitante de acreditar el pago del impuesto territorial del predio sirviente, puesto que, tal como se tuvo por acreditado en la motivación



segunda de este fallo, la escritura pública cuya inscripción se pretende contiene una anotación del notario público que hace referencia al cumplimiento de dicho requisito, señalando: *“Complementando la escritura precedente, se deja constancia de: Tesorería General de la Republica, certificado de deuda nombre: Sucesión Manuel Aliro Valdés, dirección: Rumay Parte 02. Rol 088-02087-289... este rol no registra deuda. fecha de emisión del certificado 25-05-2016. El servicio de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la cuenta única tributaria no se registra deuda asociada a este rol (088-02087-289).- conforme.-“*

Séptimo: Que, en consecuencia, la judicatura del fondo al confirmar la sentencia apelada sobre la base de las motivaciones reseñadas en el motivo segundo, incurrió en error de derecho, pues, en definitiva, señaló que no podía practicarse la inscripción por no estar identificado correctamente el inmueble, en circunstancias que la referida escritura, conjuntamente con los planos presentados como anexos, contenían todos aquellos elementos necesarios para su individualización y la determinación específica del gravamen respectivo, -dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 78 del referido Reglamento.

Por otro lado, yerra la sentencia impugnada al exigir la acreditación del pago del impuesto territorial, al haberse acreditado que se encontraba solucionado al momento de la celebración de la escritura pública de constitución de servidumbre, a partir de la anotación complementaria realizada por el notario público al final del respectivo instrumento, y máxime si el artículo 43 de la Ley sobre Impuesto Territorial refiere que dicho impuesto es anual y cuya modalidad de pago es semestral salvo que el Presidente de la República fije otras fechas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 36 del Código Tributario, facultando al contribuyente a pagar durante el mes de abril los impuestos correspondientes a todo el año.

Octavo: Que, en definitiva, la sentencia impugnada al confirmar la de primera instancia que rechazó la reclamación deducida en contra del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla por negarse a practicar la inscripción solicitada, evidenciándose la inexistencia de los vicios invocados, incurrió en los errores de derecho denunciados por el recurrente, infringiendo así lo dispuesto en el artículo 13 del reglamento tantas veces referido.

Tal yerro ha tenido influencia substancial en la decisión que se refuta, pues de haberse aplicado correctamente dicho precepto legal, habría arribado a la



conclusión opuesta revocando la sentencia de primer grado que negó lugar a la reclamación, lo que habilita para anularla.

Por estas consideraciones y visto además, lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de veintiocho de agosto de dos mil veinte, dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel, la que se anula y se reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente y sin nueva vista.

Acordada con el **voto en contra** del Ministro **Sr. Matus**, quien estuvo por desestimar el recurso de casación en el fondo teniendo únicamente presente que, de los hechos que se tuvieron por acreditados, no es posible inferir que, a la época de presentación de la solicitud de inscripción de la escritura pública de constitución de servidumbre voluntaria se hubiera dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 74 del Código Tributario, habida consideración que, a su juicio, las contribuciones de bienes raíces, según lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley sobre Impuesto Territorial, se trata de un tributo en que cada cuota debe ser entendida como un impuesto diferente, por lo que su solución a la época de celebración de la respectiva escritura, en el mes de mayo de 2016, no lo habilitaba para solicitar la inscripción en el semestre siguiente, esto es, en el mes de julio de 2016, debiendo haber probado el pago del impuesto de dicho periodo.

En virtud de lo anterior, y en la medida que, a juicio del disidente, subsiste la causal de rechazo por aplicación del artículo 74 ya señalado, los errores de derecho denunciados en relación con el artículo 13 del Reglamento Conservatorio, no tienen influencia en lo dispositivo del fallo, razones suficientes para rechazar el recurso deducido.

Regístrese.

Rol 119.109-2020.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., señor Jean Pierre Matus A., y los Abogados Integrantes señor Diego Munita L., y señora Carolina Coppo D. No firman los Abogados Integrantes señor Munita y señora Coppo, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar ambos ausentes. Santiago, treinta de marzo de dos mil veintidós.





WRMQYXLRL

En Santiago, a treinta de marzo de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

