

Santiago, dieciocho de abril de dos mil veintidós.

Vistos:

En autos Rol V-17-2019, caratulados “Villanueva”, seguidos ante el Juzgado de Letras de Peñaflor, por sentencia de veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, se rechazó el reclamo deducido en contra del Conservador de Bienes Raíces de Peñaflor por su negativa a inscribir en el Registro de Propiedad de Aguas, los derechos de aprovechamiento en el canal Mallarauco, derivados del Canal Manzano, en favor de doña Oriana del Carmen Villanueva Campillay.

Se alzó la actora y la Corte de Apelaciones San Miguel, por fallo de nueve de julio de dos mil veintiuno, la confirmó.

En contra de esta última decisión la solicitante dedujo recurso de casación en el fondo, que pasa a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la recurrente refiere que la sentencia impugnada infringió lo dispuesto en el artículo 119 del Código de Aguas en relación con los artículos 9 del Código Civil y 22 de la Ley Sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, toda vez que aplicaron a un contrato celebrado con fecha 2 de octubre de 2014, un precepto legal que había sido modificado el 27 de enero de 2018, resolviendo la controversia conforme a un texto legal que entró en vigencia después de la celebración del referido contrato, lo que vulneró el principio de irretroactividad de la ley, atendido que reguló una situación jurídica ocurrida con anterioridad a la vigencia del precepto.

Refiere que la negativa por parte del Conservador de Bienes Raíces de inscribir los derechos de agua a nombre de la solicitante, se funda en que el contrato de compraventa celebrado por escritura pública de 2 de octubre de 2014, no cumple con lo dispuesto en el artículo 119 del Código de Aguas, que exige para las inscripciones originarias y para las transferencias una serie de requisitos como la indicación del canal y caudal de los derechos de aguas, y otros antecedentes como el título de propiedad de aguas del vendedor para su correspondiente cancelación. Sin embargo, al momento de celebrar el contrato de compraventa, el referido artículo 119 sólo exigía la incorporación de dichos datos en los casos de inscripciones originarias y no para las transferencias, ya que en estas últimas solo se hicieron exigibles a partir de la dictación de la Ley N °21.064 de 27 de enero de



2018, que modificó el inciso primero de esa disposición, intercalando en su encabezamiento la expresión “y las transferencias”.

Señala que, por lo anterior, la norma legal que regía a la fecha de celebración del contrato no hacía exigible a las transferencias de dominio de los derechos reales, aquellos requisitos contenidos en el actual artículo 119 del Código de Aguas, razón por la cual yerra la judicatura al negar lugar a su solicitud de inscripción, fundado en una norma legal inaplicable al caso concreto, haciendo caso omiso a lo dispuesto en el artículo 9 del Código Civil y artículo 22 de la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, y, por derivación, dejó de aplicar el artículo 119 del Código de Aguas, conforme a su texto vigente a la fecha de celebración del contrato, el que debe entenderse incorporado al mismo.

Finaliza señalando que la negativa por parte del Conservador referido, es un caso de actuación que atenta contra el principio *venire contra factum proprium non valet*, pues las mismas razones que lo motivaron a negar la inscripción de los derechos de aguas a nombre de la solicitante pudieron haberse esgrimido respecto de las inscripciones de los antecesores en el dominio, las que fueron solicitadas en un mismo acto, conjuntamente con la de la peticionaria, y, sin embargo, el funcionario se limitó a practicar las inscripciones anteriores, negándose a la actora, sin que existan razones fundadas para dicho actuar arbitrario.

Concluye señalando cómo los errores de derecho que denuncia influyeron de manera sustancial en la parte dispositiva de la sentencia impugnada, y solicita que se acoja el recurso y se la anule, para que acto seguido, sin nueva vista y separadamente, se dicte la de reemplazo que dé lugar a la solicitud.

Segundo: Que la sentencia impugnada tuvo por establecidos los siguientes hechos:

1.- Por escritura pública de 2 de octubre de 2014 don Jorge Carlos Salinas Larraín vendió, cedió y transfirió a doña Oriana del Carmen Villanueva Campillay la parcela N° 36 del proyecto de parcelación Santa Elena, Miraflores San Ramón de Mallarauco, ubicado en la comuna de Melipilla, de una superficie de 10,4 hectáreas, pactando un precio de \$46.000.000 (cuarenta y seis millones de pesos). En la cláusula segunda de dicho contrato se señala que “...se incluyen en esta venta los derechos de agua que le corresponde al predio”, omitiendo mayores detalles.



2.- El referido inmueble fue inscrito a nombre de la señora Villanueva Campillay a fojas 2344 vuelta N° 4441 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, correspondiente al año 2014.

3.- Con fecha 12 de diciembre de 2018 doña Oriana del Carmen Villanueva Campillay solicitó al Conservador de Bienes Raíces de Peñaflor la inscripción en el Registro de Propiedad de Aguas, de los derechos de aprovechamiento consistentes en 15,33 litros por segundo, de uso consuntivo, de ejercicio permanente y continuo del canal Malla-rauco, derivados del canal Manzano, destinados para el riego de la parcela N° 36 del proyecto de parcelación Santa Elena, Miraflores San Ramón de Malla-rauco, comuna de Melipilla, de la cual es poseedora inscrita.

4.- El Conservador de Bienes Raíces de Peñaflor, con fecha 22 de enero de 2019, se negó a practicar la inscripción solicitada, refiriendo que *“...falta indicar el canal y caudal de los derechos de aguas con que se riega el inmueble indicado en dicho instrumento y título de propiedad de aguas del vendedor para su correspondiente cancelación, según lo indicado en el Código de Aguas, art. N° 119 de fecha 21 de Noviembre de 1996”* (SIC).

5.- Actualmente, los derechos de aprovechamiento de aguas referidos se encuentran inscritos a nombre de don Jorge Salinas Larraín, a fojas 76 vuelta N° 107, del Registro de Propiedad de Aguas, del Conservador de Bienes Raíces de Peñaflor, correspondiente al año 2018.

Sobre la base de dichos presupuestos fácticos rechazó la solicitud, argumentando que si bien los abundantes documentos acompañados por la solicitante permiten construir la historia de la propiedad objeto del contrato de compraventa, así como de los derechos de aprovechamiento de agua que a ella se encuentran asociados, aquello no libera a las partes contratantes de realizar las menciones exigidas por el legislador en el artículo 119 del Código de Aguas para que dicho acto traslativo de dominio pueda ser inscrito en el registro de propiedad de aguas.

Asimismo, refirió que al tratarse de un contrato que constituye un título traslativo de dominio de derechos de aprovechamiento de aguas en éste se debió consignar la correcta individualización del canal por donde se extraen las aguas de la corriente natural y la ubicación de su bocatoma o la individualización de la captación de aguas subterráneas y la ubicación de su dispositivo, de la fuente de la que proceden las aguas, y especialmente las indicaciones referentes a los



títulos de la comunidad u organización de usuarios a que estén sometidos los derechos de agua, así como la cuota que le corresponde en la fuente y las demás especificaciones requeridas conforme al código del ramo, omisión que, no puede ser salvada por la vía de la reclamación que se ha sustentado, por lo que la negativa del Conservador de Bienes Raíces se encuentra ajustada a derecho.

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 de base en dicho Reglamento referida a su potestad calificadora, esto es, para examinar la legalidad de los títulos que se le presentan a inscripción, y como se advierte de su lectura el carácter imperativo que emana de la norma, al emplearse la forma verbal *“deberán”*, 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 la norma 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 Sr. Conservador de Bienes Raíces de Melipilla se sustenta, en síntesis, en que el título que se le presenta a inscripción no cumple con lo dispuesto en el artículo 119 del Código de Aguas, por cuanto omite indicar ciertos datos que dicho precepto consagra para la inscripción de transferencias, a saber, el canal y caudal de los derechos de aguas con que se riega el inmueble indicado en dicho instrumento y el título de propiedad de aguas del vendedor para su correspondiente cancelación.

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, fue suscrita con fecha 2 de octubre de 2014 y el artículo 119 del Código de Aguas vigente a la época de celebración de dicho acto jurídico, exigía la mención de aquellos datos que extraña el señor Conservador sólo respecto a las inscripciones originarias y no a las transferencias de dominio, como es el caso de marras. Lo anterior, se concluye por el encabezado del referido precepto que señalaba *“las inscripciones originarias contendrán los siguientes datos...”*.

Posteriormente, la referida disposición fue modificada con la dictación de la Ley N° 21.064, de 27 de enero de 2018, que en su artículo 1 N° 10 letra a) modificó el citado artículo 119 señalando: *“intercálese en el encabezamiento, a continuación de la expresión “inscripciones originarias”, la siguiente locución: “y las transferencias”.*”.

Sexto: Que atendido lo razonado en el acápite anterior, es solo a partir del 27 de enero de 2018, fecha de publicación de la Ley N° 21.064, en que es exigible para las escrituras públicas de transferencias de dominio la especificación de aquellos datos relativos al canal y caudal de los derechos de aguas con que se riega el inmueble y el título de propiedad de aguas del vendedor para su correspondiente cancelación, razón por la cual, al haberse celebrado el contrato de compraventa que contiene los derechos de aprovechamiento de aguas que se pretenden inscribir con fecha 2 de octubre de 2014, el Conservador de Bienes Raíces de Peñaflor debió proceder a realizar la inscripción respectiva, pues en dicho contrato se entiende incorporada la Ley vigente al tiempo de su celebración, esto es, el artículo 119 del Código de Aguas en su versión primigenia, al tenor de lo dispuesto en el artículo 9 del Código Civil y 22 de la Ley Sobre Efecto Retroactivo de las Leyes

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, dio aplicación a un precepto legal que no se encontraba vigente a la época de celebración del contrato, vulnerando así lo dispuesto en la regla sustantiva aplicable al caso -Artículo 119 del Código de Aguas en su versión original- y las reglas sobre irretroactividad del ordenamiento jurídico nacional –artículos 9 del Código Civil y 22 de la Ley Sobre Efecto Retroactivo de las Leyes-, lo que tuvo como consecuencia la infracción a lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento



Conservatorio, al negarse a inscribir el título en comento sin razones justificativas plausibles.

Tal yerro ha tenido influencia substancial en la decisión, pues de haberse aplicado correctamente dicho precepto legal, debió arribarse a la conclusión opuesta a la que llegó el tribunal y, en consecuencia, se debió revocar la sentencia de primer grado que negó lugar a la reclamación, error que habilita para anular el fallo que lo contiene.

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 por la solicitante, contra la sentencia de nueve de julio de dos mil veintiuno, 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.

Regístrese.

Rol N° 56.354-2021.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señora Andrea Muñoz S., Ministro Suplente señores Juan Manuel Muñoz P., Raúl Mera M., y Roberto Contreras O. No firman los ministros suplentes señores Mera y Contreras, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado ambos su periodo de suplencia. Santiago, dieciocho de abril de dos mil veintidós.



XXQPYZRQSH

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

