

C.A. de Copiapó

Copiapó, once de julio de dos mil veintidós.

Vistos:

Se reproduce la sentencia enalzada teniendo presente además:

PRIMERO: Que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces preceptúa que: “El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile; 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”.

SEGUNDO: Que conforme dicha norma y tal como lo establece la sentencia que se reproduce el Conservador de Bienes Raíces de Vallenar se negó a practicar la inscripción requerida fundado en que la misma no es legalmente admisible, pues en el tiempo que medió entre la presentación de la solicitud de inscripción y aquella en que el Conservador pretendió materializarla, se inscribió un embargo, conforme lo dispuesto en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, situación que le impidió llevar a cabo la inscripción solicitada.

TERCERO: Que lo anterior encuentra asidero en que, en el caso de marras, no cabe sino concluir que la anotación a que alude el artículo 17 del Reglamento, carecía de la virtualidad para convertirse en una inscripción, teniendo así una condición precaria y meramente presuntiva que se desvanece ante la inscripción de la resolución judicial que ordena el embargo, el que si bien posee una condición temporal, su propia por finalidad -que no es sino asegurar los resultados del juicio- tiene la calidad de impedimento, ya que interpretarlo de otro modo, en la práctica, se traduce en hacer estéril su finalidad última, más aún en casos como este, en que el

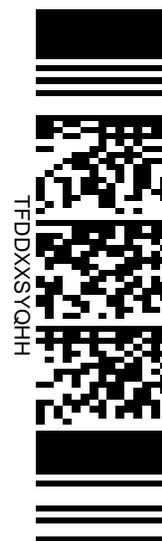


embargo fue decretado antes de la suscripción de la compraventa que se pretendía inscribir.

CUARTO: Que a mayor abundamiento, cabe señalar que al inscribirse el embargo, este transformó al inmueble en un bien indisponible para su dueño, situación que impediría al comprador lograr por esta vía la posesión inscrita de un bien que tiene tal calidad, ya que conforme lo dispuesto el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, adolece de objeto ilícito y autoriza la declaración de nulidad absoluta, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1682 del Código citado, aún de oficio.

En este sentido la Excm. Corte Suprema en sentencia dictada en causa Rol 8411-2014 expresó: *“Séptimo: Que, en ese contexto, corresponde, entonces, conforme a los hechos fijados, destacar que el bien raíz sobre el que se pretende la inscripción de la hipoteca se encontraba embargado a lo menos desde el 6 febrero de 2009, es decir, pesaba sobre él la prohibición de enajenarlo –y la hipoteca constituye una forma de enajenación en su más amplio sentido-, de modo que un acto de esa índole a su respecto, conforme lo prevé el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, adolecía de objeto ilícito y autorizaba la declaración de nulidad absoluta, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1682 del Código citado, aún de oficio, según el artículo 1683 de igual texto legal, desde que aparece de manifiesto en la actuación de que se trata, por cuanto a simple vista es dable constatar la inscripción del embargo que afectaba a la propiedad sub lite.*

Octavo: Que, por consiguiente, inconcuso es que el requerimiento de fecha 11 de julio de 2011, realizado por el solicitante al Conservador de Bienes Raíces y que ha sido calificado como anotación presuntiva, carecía de tal naturaleza para los efectos de transformarse en inscripción, ya que era inviable por las razones ya consignadas. Por lo tanto, cobra vigencia lo que esta Corte ya ha sostenido en relación con las inscripciones conservatorias y las actuaciones del Conservador de Bienes Raíces, esto es, que, conforme a la calidad y funciones que a estos auxiliares les confiere el artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales, en tanto los define como "Ministros de Fe



encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas, de sociedades propiamente mineras, de asociaciones de canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial, de especial de prenda y demás que les encomienden las leyes", en armonía con las disposiciones del Reglamento Conservatorio, la regla general está constituida por la obligación que afecta al Ministro de fe de que se trata en orden a inscribir los títulos que se le presenten, resultando excepcionales las situaciones que regulan el citado artículo 13 y el artículo 14 de dicho Reglamento, esto es, el Conservador de Bienes Raíces debe negarse en el evento que la inscripción sea en algún sentido legalmente inadmisibile.

Noveno: Que, asimismo esta Corte ya ha decidido que el recto sentido y alcance de la excepción prevista por el legislador –a nivel del rechazo a practicar la inscripción requerida- se encuentra en las expresiones “legalmente inadmisibile”, esto es, que por aplicación de la ley resulte inaceptable la anotación o no susceptible de ser subsumida en la legalidad vigente. En este orden de ideas, en el artículo 13 citado, se ejemplifican irregularidades en su mayoría formales, salvo aquella relativa a que sea “visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”.

También, en torno a este tema este Tribunal ya ha manifestado que la negativa aquí normada responde a una irregularidad ostensible y manifiesta, preferentemente formal y sólo sería posible rehusar la inscripción por razón de orden sustantivo o de fondo cuando el defecto surja del mero examen del título mismo, sin requerir antecedentes de contexto, ajenos al documento y se trate, además, de un vicio que traiga aparejada la sanción de nulidad absoluta.

Décimo: Que, en dichas circunstancias, el Conservador de Bienes Raíces actuó en el marco regulatorio de sus funciones al no transformar en inscripción la anotación presuntiva que carecía de esta índole, según se dijo, ya que se trataba de una inscripción “legalmente inadmisibile” como consecuencia de encontrarse prohibida la enajenación del bien que se pretendía gravar a favor del solicitante, lo que conduce a concluir que en la



decisión adoptada no se han infringido las leyes acusadas por el recurrente, lo que impone el rechazo de su recurso de nulidad, según se dirá.

Undécimo: Que, a lo anterior es dable agregar, que la misma ley ha encomendado a los tribunales la competencia para pronunciarse acerca de la concurrencia de la situación de ilegalidad advertida a propósito del requerimiento de 18 de julio de 2011 y si dicha ilegalidad justifica mantener la negativa del Conservador de Bienes Raíces, lo que se desprende del claro tenor del artículo 18 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces. Y en la resolución a adoptarse necesariamente debe examinarse la legislación vigente y aplicable al caso, para lo cual debe integrarse -en el ejercicio de la jurisdicción propia de los jueces de la República- toda la normativa que regula la materia y, especialmente, aquella que contempla las consecuencias jurídicas aplicables a la situación de que se trate, por cuanto la decisión de no transformar la anotación presuntiva que no era tal en inscripción se ubica dentro del examen que en la sentencia impugnada debe realizarse acerca del requerimiento cuya transformación en inscripción no operó, resultando acorde con las facultades del tribunal respectivo.”

Por lo expuesto y teniendo presente además lo previsto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA** la resolución apelada, dictada con fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós, dictada por doña María Catalina López Werner, Jueza Titular del Primer Juzgado de Letras de Vallenar, que no dio lugar al reclamo presentado contra al el Conservador de Bienes Raíces de Vallenar.

Acordada con el voto el contra de la srta. Hernández, quien fue de la opinión de revocar la sentencia en alzada por las siguientes consideraciones:

1° Que el Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces indica en lo que nos ocupa en sus artículos 13 y siguientes lo siguiente:

Art. 13. 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.

Art. 14. Si el dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciese el otro solicitando igual inscripción; o si un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el Conservador rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación.

Los fundamentos de toda negativa se expresarán con individualidad en el mismo título.

Art. 15. Sin embargo, en ningún caso, el Conservador dejará de anotar en el Repertorio el título que se le presentare para ser inscrito, ya sea que el motivo que encontrare para hacer la inscripción sea en su concepto de efectos permanentes o transitorios y fáciles de subsanar.

Las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de su fecha si no se convirtieren en inscripción.

Art. 16. La anotación presuntiva de que habla el artículo anterior se convertirá en inscripción, cuando se haga constar que se ha subsanado la causa que impedía la inscripción.

Art. 17. Convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra”.

2° Que la doctrina ha indicado que a partir de los artículos 14 y especialmente 17 previamente transcritos es posible establecer en nuestro sistema registral el Principio de Prioridad Registral conforme el cual las inscripciones deben efectuarse según la fecha de la anotación que las precede, estableciéndose como único límite a ello, el plazo de caducidad establecido en el artículo 15 y lo dispuesto en el artículo 13 del mismo cuerpo



legal, pues con ello se permite dar un real sentido y alcance a lo dispuesto en el artículo 17 de dicha normativa.

En efecto, la Corte Suprema en sentencia dictada en autos Rol 918-2014 expresó: “6° Que, para un adecuado análisis, resulta ilustrativo tener presente lo que surge del examen de los antecedentes, a saber:

-Inversiones Benjamín SPA con fecha 11 de abril de 2011 solicitó al Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Santiago la inscripción de la escritura de cesión de derechos datada el 23 de marzo de 2011, otorgada en la Notaría Pública servida por don Iván Torrealba Acevedo, y se la anotó en el Repertorio el día 11 de abril de 2011, asignándosele la carátula 5311345.

-La referida solicitud fue reparada el día 13 de abril de 2011 por encontrarse determinados derechos cedidos afectos a lo que disponen los artículos 55 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces y 688 del Código Civil.

-El requirente celebró una escritura de rectificación y complementación con fecha 25 de abril de 2011, en la que se señaló que derechos de los cedidos correspondían a derechos hereditarios y cuales a derechos sobre el inmueble, reingresándose ambas escrituras el 26 de abril de 2011.

-La solicitud de inscripción fue rechazada el 29 de abril de 2011 esgrimiéndose las mismas razones, siendo reingresada nuevamente el 11 de mayo de 2011, y

-En el tiempo intermedio entre el primer reparo formulado a la escritura de cesión de derechos y la presentación de la de rectificación, ingresaron al Conservador de Bienes Raíces de Santiago dos solicitudes de embargos decretados sobre algunos de los derechos que se pretendían inscribir, negándose de nuevo la inscripción con fecha 13 de mayo de 2011.

También, que los sentenciadores del fondo establecieron como hecho de la causa que los reparos que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago realizó inicialmente fueron debidamente subsanados;



7° Que, sobre la base de dichos presupuestos fácticos, los jueces del fondo resolvieron que “...no se podrá acceder a la petición de inscripción relativa a bienes y/o derechos que fueron objeto de la cesión de autos que se encuentren afectados por embargos válidamente trabados, lo anterior máxime si el legislador ha previsto instituciones vinculadas al citado concepto tales como su exclusión, ampliación, reducción, sustitución, cesación, entre otras que puedan impetrarse conforme a derecho, instituciones que por lo demás se encuentran concebidas dentro de un proceso de contradicción, herramientas procesales que en definitiva se hallan en armonía con la norma sustantiva prevista por el artículo 1464 N° 3 del Código Civil.

A mayor abundamiento cabe consignar que en caso de accederse a la totalidad de las peticiones formuladas por el solicitante se estaría afectando la eficacia de actos procesales dictados en procesos contenciosos cuyo conocimiento se encuentra radicado en otros órganos jurisdiccionales...”.

En razón de lo anterior, acogieron la presentación formulada “...solo en cuanto se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Santiago que inscriba la cesión de derechos hereditarios y derechos incluyéndose la rectificación y complementación de la misma respecto a bienes y/o derechos que no se encuentren afectados por embargos válidamente trabados,... rechazándose en todas las demás peticiones...”;

8° Que el Repertorio es un libro que debe llevar el Conservador en el que se deben anotar los títulos que se le exhiban; acción que se traduce en asentar y dejar constancia tanto de la presentación del título por parte del interesado para su inscripción, como de su recepción por el empleado encargado del respectivo oficio, y que debe efectuarse por estricto orden de presentación ante el mismo y cumpliendo las menciones que señala el artículo 24 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

La anotación en dicho libro permite que se respete otros de los principios del Derecho Inmobiliario Registral Formal, llamado “de prioridad” y que está consagrado en los artículos 14, 17 del Reglamento, que postula que



las inscripciones prefieren entre sí por el orden de sus fechas; pues, según lo señala la última disposición citada, una vez que la anotación practicada en el libro que se denomina Repertorio se convierte en inscripción genera todos los efectos de tal desde la data de la anotación, no obstante cualquier derecho que haya sido inscrito en el intervalo de la una a la otra; siempre que, en todo caso, se subsane la causa o motivo que impedía la inscripción dentro del plazo de dos meses, porque, conforme lo previenen los artículos 15 y 16 del indicado estatuto, las anotaciones caducan a los dos meses si no se convierten en inscripción, y mudan a tal cuando se hace constar que se enmendó la causa o motivo que la impedía;

9° Que, como se advierte, las normas que se denuncian conculcadas y aquellas que regulan el libro denominado Repertorio tienen por finalidad velar por el respeto de los principios de “tracto sucesivo continuo” y de “prioridad” que informan el Derecho Inmobiliario Registral Formal, y, con ello, que se mantenga de manera eficiente la historia de la propiedad raíz y se garantice la seguridad jurídica inmobiliaria, tanto lo concernido a la protección de los derechos adquiridos por sus titulares como la certidumbre en las transacciones inmobiliarias;

10° Que como la práctica registral demuestra que la inscripción de los títulos no es inmediata, retardo que puede originarse porque se verificó alguno de los casos de que tratan los artículos 13 y 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, lo que requiere de un tiempo prudente para que el interesado pueda subsanar el motivo que obstaculiza la inscripción, también por razones no jurídicas, v.gr., atraso originado por el gran número de documentos que deben registrarse, se debe concluir que la interpretación sistemática y lógica que debe darse a la normativa aludida es aquella que determina que quien obtiene la anotación presuntiva de su título en el Repertorio adquiere un derecho preferente de inscribir, frente a toda inscripción que se solicite antes de vencer el plazo de caducidad de dicha anotación, por lo tanto, subsanada la causa que la impedía, el título debe inscribirse y la inscripción genera todos sus efectos desde la data de la



anotación en el Repertorio, no obstante cualquier derecho inscrito en el intervalo de la una a la otra, v.gr., otra anotación en el Repertorio, la inscripción de un embargo o de una prohibición judicial. Postura similar fue la asumida por esta Corte en sentencias de 21 de agosto de 1991 y 29 de marzo de 1994 (R.D.J., t.88, sec. 1ª, p. 46, y R.D.J., t. 91, sec. 1ª, p. 30, respectivamente);

11° Que, en consecuencia, los jueces del fondo al desestimar la petición formulada sobre la base de las motivaciones transcritas en el motivo 7°, incurrieron en error de derecho, pues, en definitiva, restaron preeminencia a la anotación practicada en el Repertorio, preferencia que, subsanado el obstáculo que impedía la inscripción, retrotrae los efectos de la misma a la data de su anotación presuntiva en el referido libro; razón por la que el presente recurso debe ser acogido.”

3° Que en el caso de autos, a diferencia de la sentencia a la que se ha hecho referencia precedentemente, no se alega por parte del Conservador ningún impedimento que conste de la solicitud misma de inscripción que da lugar a la anotación, sino que se basa derechamente en la existencia de un embargo inscrito en el tiempo intermedio entre la fecha de la anotación y aquella en que se efectúa el análisis por él, situación que se encontraría prevista en el ya comentado artículo 17 del Reglamento.

4° Que lo anterior no implica que debe dejarse sin efecto el embargo decretado pues dicha situación escapa a esta litis y la acción interpuesta, toda vez que ello debe ser discutido en la sede judicial correspondiente, previo emplazamiento, en la que hubiera de discutirse la eficacia y validez de la medida decretada, debiendo así mantenerse vigente.

Redacción de doña María José Hernández Soto

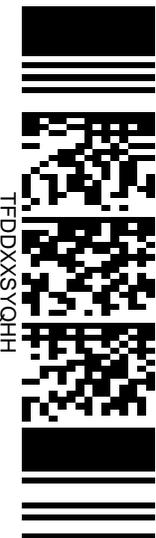
Regístrese y devuélvase.

N°Civil-159-2022.



Pronunciada por los Ministros: Ministra señora Marcela Araya Novoa, la Ministra señora Aída Osses Herrera y la Fiscal Judicial (S) señorita María José Hernández Soto, no firma la señora Osses no obstante haber concurrido a su vista y acuerdo por encontrarse con permiso compensatorio. Copiapó, once de julio de dos mil veintidós.

En Copiapo, a once de julio de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 02 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>