

Santiago, dieciocho de julio de dos mil veintidós.

Vistos:

En autos Rol V-122-2020, del Primer Juzgado de Letras de Osorno, doña Carol Nayareth Barría Kram, en gestión voluntaria, reclamó de la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, a practicar la inscripción de dominio de la escritura pública de compraventa de cuota de dominio, de fecha 22 de noviembre del 2019, otorgada ante el Notario Público de Osorno José Dolmestch Urrea, solicitando que, previo informe del mismo funcionario, se ordene la referida inscripción.

Luego de requerirse el informe correspondiente al Conservador de Bienes Raíces de Osorno, por sentencia de veintitrés de diciembre de dos mil veinte, se rechazó la solicitud.

Se alzó la solicitante y la Corte de Apelaciones de Valdivia, por sentencia de veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, la confirmó.

En contra de este último pronunciamiento, la solicitante dedujo recurso de casación en el fondo, pidiendo su invalidación y la consecuente dictación de una sentencia de reemplazo que desestime las razones invocadas por el Conservador de Bienes Raíces de Osorno y haga lugar a la solicitud de practicar la referida inscripción.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que el recurrente denuncia la infracción de lo prevenido en los artículos 676 y 1695 del Código Civil y el artículo 13 del Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces.

Con relación al artículo 676 del Código Civil, sostiene que el rechazo del Conservador de Bienes Raíces tiene su origen en la cláusula cuarta del contrato de compraventa la que sostiene que el inmueble se vende libre de hipotecas y gravámenes, esto es, que el vendedor se obliga a entregar el inmueble libre de hipotecas y gravámenes, lo que por el hecho de existir gravámenes consistente en hipotecas y prohibiciones a favor del Banco del Estado de Chile, consistiría a juicio del Conservador en un caso de error en la identidad de la especie que debe entregarse. Sin embargo, la solicitante



sostiene que se trata de una compraventa de cuota de dominio sobre inmueble y que los bienes raíces se individualizan por su inscripción de dominio, que en este caso, los contratantes tienen claridad en cuanto a la identidad de la cuota de dominio y más aún tienen claridad en cuanto al inmueble sobre el cual recae dicha cuota, y que la existencia de hipotecas y prohibiciones no alteran la identidad del objeto vendido, por lo cual el aplicar a esta figura el artículo 676 del Código Civil sería un error de derecho.

Con relación al artículo 1695 del Código Civil, sostiene que la nulidad relativa se sana por la ratificación tácita de las partes, cual es, la ejecución voluntaria de la obligación contratada. Sostiene que si existiera un vicio de nulidad relativa, este se encontraría saneado por la ratificación tácita de la compradora, la solicitante, quien ejecutó voluntariamente el contrato, pagó el precio, solicitó la tradición ante el Conservador de Bienes Raíces de Osorno y reclamó judicialmente ante la negativa de la inscripción. Ante este escenario carece de relevancia jurídica la ratificación expresa de la compradora exigida por el Conservador y compartida por la sentencia de primera y segunda instancia, por cuanto el eventual vicio de nulidad relativa se encontraría saneado por la ratificación tácita de la solicitante, normada en el artículo 1695 del Código Civil.

A su turno, sostiene la recurrente que el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces también resulta infringido, pues el Conservador citado se ha excedido de las facultades de que está investido, ya que la ley vigente le impide retardar o rehusar las inscripciones que se le soliciten, salvo que se trate de alguna de las situaciones excepcionales que ambas disposiciones indican, lo que no se verifica en la especie. Explica que la nulidad relativa no queda comprendida en la causal genérica del artículo 13 del citado Reglamento y en consecuencia no faculta al Conservador para rechazar la inscripción, por las siguientes razones:

- i) Solo pueden solicitar la nulidad relativa de acuerdo al artículo 1684 del Código Civil aquellos en cuyo beneficio ha sido establecido, sus herederos y cesionarios, por lo cual si ni el juez puede declararla



de oficio no se ve la razón por la cual si estaría autorizado el Conservador a negarse a la inscripción.

- ii) La causal genérica contenida en el artículo 13 del citado Reglamento – de ser la inscripción “en algún sentido inadmisibles” - ha sido entendida en un sentido acotado, referida a aquellos casos en que es la nulidad absoluta la que se advierte y que tal conclusión se obtiene de los ejemplos utilizados por la norma.

Finalmente, indica el modo en que los errores de derecho inciden en lo dispositivo del fallo.

Segundo: Que para comprender cabalmente el asunto debatido en autos, es menester reseñar los hitos fundamentales del procedimiento. A saber:

- a) El Conservador de Bienes Raíces de Osorno, se negó a inscribir la compraventa una cuota de dominio de fecha 22 de noviembre de 2019, celebrada entre Miguel Barría Balcaza y Alfonso Aros Azócar, como vendedores y doña Carol Nayadeth Barría Kram, la solicitante como compradora; negativa que dio origen al reclamo de autos;
- b) Al evacuar el informe solicitado por el tribunal, el referido Conservador de Bienes Raíces justifica su actuación en lo dispuesto en el artículo 676 del Código Civil, que en su inciso primero precisa que se requiere para la validez de la tradición que no se padezca error en cuanto a la identidad de la especie que debe entregarse, o de la persona a quien se hace la entrega, ni en cuanto al título, sostiene que tanto la cláusula primera y cuarta de la escritura, establecen de manera completa la identidad de la cosa vendida la cual debe estar exenta de hipotecas y prohibiciones, en circunstancia que la realidad registral demuestra lo contrario, lo que invita al error que señala el artículo 676 del Código de Bello y hace carente de validez la tradición, salvo que se señale por la adquirente el conocimiento de la hipoteca y prohibiciones que afectan al inmueble.
- c) Concordando con la tesis del Conservador de Bienes Raíces, la sentencia de primer grado concluye que no procede hacer lugar a la



solicitud de autos, criterio que es refrendado por la Corte Apelaciones de Valdivia, sosteniendo además que el Reglamento en su artículo 13 faculta al Conservador para negar una inscripción en los casos de nulidad relativa, por ser más importantes que fallas en el aspecto formal de un título.

Tercero: Que el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes señala: “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”.

Cuarto: Que, la regla contenida en el citado artículo 13, es imprecisa en cuanto a la naturaleza de los defectos por los cuales el Conservador puede rehusar una determinada inscripción – si sustantivos o puramente formales – pero, aún en el evento que se le otorgue un sentido amplio, es decir, que caben ambas categorías de defectos, lo cierto es que el límite está en que éstos deben dar lugar a vicios constitutivos de nulidad absoluta y ser evidentes, es decir, aparecer de manifiesto (ser ostensibles) en el título, en forma similar a lo que dispone el artículo 1683 del Código Civil.

Así se desprende del tenor de la disposición en comento, que sólo se pone en el caso que el defecto sea uno que da lugar a la nulidad absoluta, como también del hecho que la facultad que se le entrega al Conservador de Bienes Raíces es excepcional, por lo que no puede entenderse que lo habilita para examinar la validez y eficacia de los actos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, salvo aquellos que reflejan en forma evidente un vicio de nulidad absoluta. (Corte Suprema, rol N°19.470-2016, considerando cuarto).



Quinto: Que, lo anterior permite concluir que el Conservador de Bienes Raíces no tiene facultades para negarse a inscribir cuando el defecto del título eventualmente podría conducir sólo a la nulidad relativa.

Sexto: A mayor abundamiento, la norma del artículo 676 inciso primero del Código Civil, en la cual se basa el Conservador para rechazar la inscripción, con lo cual además concuerda la sentencia de segunda instancia, establece lo siguiente: “*Se requiere también para la validez de la tradición que no se padezca error en cuanto a la identidad de la especie que debe entregarse, o de la persona a quien se le hace la entrega, ni en cuanto al título*”.

Como es posible apreciar, la norma en comento se refiere a que se entregue una cosa diferente a la que se menciona en el título, para esto es necesario entender que en la compraventa suscrita por la solicitante como compradora y los vendedores ya individualizados, estaba perfectamente individualizado la especie que debe entregarse, esto es, la cuota del dominio radicada sobre el inmueble especificado en la cláusula primera, con sus inscripciones correspondientes, y eso es lo que se pretende inscribir en el Conservador. Entender que la identidad de la cosa no es la misma, por existir a su respecto una hipoteca y una prohibición convencional de enajenar en favor del Banco del Estado, es exigir más de lo que la ley señala para identificar la cosa vendida. Teniendo claro, además, que la existencia de una hipoteca, de acuerdo al artículo 2415 del Código Civil, no prohíbe la venta, como tampoco una prohibición convencional, cuya contravención no afecta su validez, sino que es un incumplimiento contractual que acarrea las sanciones contempladas en el artículo 1555 del Código Civil.

Aun así, este supuesto error podría de acuerdo al artículo 1695 entenderse ratificado tácitamente ya que la compradora ha realizado una serie de actuaciones, entre ellas esta solicitud judicial, lo que demuestra que está en conocimiento de los gravámenes y aun así quiere perseverar en el contrato solicitando que se inscriba a su nombre el dominio de la cuota, en lugar de solicitar su nulidad.



Séptimo: Que, en consecuencia, aún en el evento que pudiera entenderse que existiría un error en la identidad de la cosa, lo cual no compartimos, cierto es que dicho acto adolecería de un vicio de nulidad relativa, y no absoluta, única hipótesis en que el Conservador de Bienes Raíces está facultado para negarse a inscribir. Dicha nulidad puede perfectamente ratificarse en forma tácita por las partes, tal como se señala en el considerando precedente.

Octavo: Que, así las cosas, la sentencia yerra cuando justifica la negativa del Conservador de Bienes Raíces a inscribir la mentada compraventa, también en lo establecido en la disposición antes analizada.

Noveno: Que, los errores de derecho constatados en los motivos precedentes, han influido en lo dispositivo del fallo, desde que condujeron a la negativa del Conservador a practicar la inscripción tantas veces aludida.

Décimo: Que, de todo lo anterior, resulta que la negativa de dicho funcionario es improcedente, por lo que debe invalidarse la sentencia impugnada y dictar en su reemplazo una que ordene practicar la inscripción solicitada.

Por lo reflexionado, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo interpuesto, en contra de la sentencia de veinticinco de febrero de dos mil veintiuno, la que se invalida y procede a dictarse de inmediato, sin nueva vista y en forma separada, la de reemplazo que corresponde.

Redactó la abogada integrante Leonor Etcheberry C

Regístrese.

Rol N°21.743-2021

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora Andrea Muñoz S., los Ministros Suplentes Sres. Raúl Mera M., y Roberto Contreras O., y los Abogados Integrantes señor Gonzalo Ruz L. y señora Leonor Etcheberry C. No firma la Ministra señora Muñoz, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con feriado legal. Santiago, dieciocho de julio de dos mil veintidós.



RAUL EDUARDO MERA MUÑOZ
MINISTRO(S)
Fecha: 18/07/2022 13:35:37

ROBERTO IGNACIO CONTRERAS
OLIVARES
MINISTRO(S)
Fecha: 18/07/2022 12:36:07

ROSA MARIA LEONOR ETCHEBERRY
COURT
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 18/07/2022 13:35:38

GONZALO ENRIQUE RUZ LARTIGA
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 18/07/2022 13:03:45



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



Santiago, dieciocho de julio de dos mil veintidós.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de los motivos sexto en adelante que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

1º) Los motivos tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo de la sentencia de casación.

2º) Que, en consecuencia, la negativa del Conservador de Bienes Raíces a practicar la inscripción de la compraventa que le ha sido solicitada, resulta improcedente.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 186 y siguientes del Código Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de veintitrés de diciembre de dos mil veinte, que no hizo lugar a la solicitud de inscripción de la compraventa de una cuota de dominio de fecha 22 de noviembre de 2019, celebrada entre Miguel Barría Balcaza y Alfonso Aros Azócar, como vendedores y doña Carol Nayadeth Barría Kram, en su lugar, se la acoge y se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Osorno practicarla.

Redactó la abogada integrante Leonor Etcheberry C

Regístrese y devuélvase.

Nº21.743-2021

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora Andrea Muñoz S., los Ministros Suplentes Sres. Raúl Mera M., y Roberto Contreras O., y los Abogados Integrantes señor Gonzalo Ruz L. y señora Leonor Etcheberry C. No firma la Ministra señora Muñoz, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con feriado legal. Santiago, dieciocho de julio de dos mil veintidós.



RAUL EDUARDO MERA MUÑOZ
MINISTRO(S)
Fecha: 18/07/2022 13:35:39

ROBERTO IGNACIO CONTRERAS
OLIVARES
MINISTRO(S)
Fecha: 18/07/2022 12:36:08

ROSA MARIA LEONOR ETCHEBERRY
COURT
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 18/07/2022 13:35:39

GONZALO ENRIQUE RUZ LARTIGA
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 18/07/2022 13:03:46



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

