

Santiago, nueve de noviembre de dos mil diecisiete.

**Vistos:**

Ante el Segundo Juzgado Civil de Valparaíso, en autos rol V-17-2016, doña Luise Von Flotow dedujo reclamo contra la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso a practicar la inscripción de la compraventa del inmueble ubicado en calle Héctor Calvo N° 186, Cerro Bellavista, Valparaíso, celebrada por escritura pública de 24 de diciembre de 2015, a fin que se ordene a dicho Conservador a practicarla.

A fojas 19, se agregó el informe pedido al Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

El tribunal de primera instancia, mediante fallo de veintinueve de abril de dos mil dieciséis, escrito a fojas 48 y siguientes, rechazó la reclamación.

Se alzó la solicitante y la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por sentencia de cuatro de julio de dos mil dieciséis, escrita a fojas 96 y siguiente, la confirmó.

Contra esta última decisión, la reclamante deduce recurso de casación en el fondo por haberse incurrido, en su concepto, en infracciones de ley que han influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, pidiendo que este tribunal la invalide y dicte una de reemplazo que ordene inscribir la escritura pública de compraventa en el registro pertinente del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

Se trajeron los autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** Que la reclamante fundamenta su recurso sosteniendo que los jueces, al confirmar la sentencia de primer grado, infringieron los artículos 19, 23 y 1464 N° 3 del Código Civil, y 12, 15, 16 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

En cuanto a la vulneración del artículo 1464 N° 3 del Código Civil, afirma que la sentencia impugnada la aplicó contra su texto expreso, considerando como embargado un bien que no lo estaba y, por ende, negando una inscripción que era procedente. Al efecto, señala que requerida la inscripción, el 30 de diciembre de 2015, el bien raíz no era una "cosa embargada por decreto judicial", pues el primer embargo estaba anulado y el segundo, a esa fecha, no se había inscrito.

A continuación, en lo que toca al quebrantamiento de los artículos 12, 15, 16 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, arguye, en primer término, que el inciso segundo del referido artículo 15 establece un plazo de dos meses para subsanar las observaciones o reparos que hubiere formulado el Conservador de Bienes Raíces, lo que, en la especie, ocurrió dentro del término señalado, por lo que debe entenderse que dicho plazo se interrumpió desde ese momento, correspondiendo al tribunal primario verificar si las observaciones fueron subsanadas dentro del señalado lapso de tiempo. A mayor abundamiento, indica que el reclamo judicial también fue presentado dentro del referido plazo de dos meses, no dependiendo del demandante el



tiempo que el tribunal demore en resolver el asunto. Por último, hace presente que el juez del tribunal a quo incurrió en un grave error en la tramitación del reclamo al requerir el informe al Conservador de Bienes Raíces, toda vez que dirigió el oficio al Servicio de Registro Civil, de modo que el Conservador de Bienes Raíces recibió el requerimiento judicial un mes más tarde de lo que correspondía, produciéndose un retardo en la respuesta y, consecuentemente, en el pronunciamiento de la sentencia, lo que no resulta imputable a la demandante.

Asevera que las normas que se denuncian como infringidas tienen la finalidad, conforme ha señalado la Excma. Corte Suprema, de velar por el respeto de los principios de “tracto sucesivo continuo” y de “prioridad” que informan el Derecho Inmobiliario Registral Formal, establecidos para mantener de manera eficiente la historia de la propiedad raíz y garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria, tanto lo concernido a la protección de los derechos adquiridos por sus titulares, como la certidumbre en las transacciones inmobiliarias.

Luego, en lo que concierne a la infracción del artículo 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, expresa que el tribunal de alzada, al desestimar la petición formulada sobre la base de existir un embargo posterior a la anotación de la compraventa en el repertorio, resta preeminencia a la anotación practicada con anterioridad en el mismo, preferencia que “subsano el obstáculo que impedía la inscripción, retrotrae los efectos de la misma a la data de su anotación presuntiva en el referido libro”.

Respecto de la contravención a las normas relativas a la interpretación de la ley, en particular, los artículos 19 y 23 del Código Civil, manifiesta que se produce, en relación con la interpretación que los jueces efectuaron de las disposiciones del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en concordancia con el artículo 1464 N° 3 del Código Civil.

Refiriéndose a la forma en que la infracción de ley se manifiesta en el fallo impugnado, expresa que se efectuó una errónea interpretación de los artículos 15, 16 y 17 del mencionado Reglamento, en relación con lo dispuesto en el artículo 1464 N°3 del Código Civil, vulnerando el principio de prioridad o de tracto sucesivo continuo del sistema registral formal, toda vez que el embargo de fojas 193 vuelta N° 11, de fecha 5 de febrero del año 2015 quedó sin efecto como consecuencia de la declaración de nulidad de todo lo obrado en la causa rol C-576-2014, del Juzgado de Cobranza Laboral y Previsional de Valparaíso; y se alzó con fecha 28 de diciembre de 2015, notificándose al Conservador con fecha 30 de ese mismo mes y año; y que el embargo de fojas 28 N° 47 es posterior (6 de enero de 2016) a la fecha en que se anotó presuntivamente el título de la compraventa para su inscripción. En ese sentido, concluye que los sentenciadores interpretaron erróneamente las mencionadas disposiciones, ya que el segundo embargo inscrito se referiría a un derecho posterior a la anotación presuntiva de la compraventa, extendiendo



su alcance a una situación para la cual el artículo 17 del Reglamento no está contemplada. De este modo, afirma que las normas sobre interpretación de la ley también fueron infraccionadas, ya que en el análisis efectuado por los jueces para ponderar los hechos a la luz de las normas citadas, no se atendió a su sentido literal (artículo 19) y, al contrario, se dio una extensión diferente a su sentido genuino (artículo 23) en cada una de ellas.

Finaliza desarrollando la influencia que los errores de derecho denunciados habrían tenido en lo dispositivo del fallo. Al efecto, señala que la errónea interpretación y aplicación de los artículos 15, 16 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en relación con el artículo 1464 N°3 del Código Civil, llevó a los sentenciadores a rechazar la solicitud de inscripción de la compraventa, puesto que basaron su decisión en un embargo que no existía a la época de la anotación de la compraventa en el repertorio, de manera que no permitía considerar el bien raíz objeto de la compraventa como una “cosa embargada por decreto judicial”.

**Segundo:** Que, en forma previa, deben tenerse presente las siguientes circunstancias que dicen relación con el proceso:

a) En el reclamo de fojas 1 y su rectificación de fojas 13, doña Luise Von Flotow, representada por el abogado don Carlos Javier González Medel, expresa que el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso se ha negado a practicar la inscripción correspondiente a la compraventa del inmueble ubicado en calle Héctor Calvo N° 186, Cerro Bellavista, Valparaíso, que celebró en calidad de vendedora con don Alexander Lewis Evans, mediante escritura pública de 24 de diciembre de 2015, ante el notario de Valparaíso don Marcos Díaz León. Expresa que con fecha 30 de diciembre de 2015 solicitó la inscripción de la compraventa, lo que fue rechazado por el Conservador por el siguiente motivo: “no procede por escritura pública por estar afecta a artículo 1464 N° 3 Código Civil. 2. Embargo vigente a fojas 28 N° 47 de 2016. Debe cumplir con artículo 12 Ley 19.537”.

Afirma que mediante escritura pública de complementación y aclaración, de 11 de febrero de 2016, se subsanó la segunda observación referida al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 19.537, sustituyendo la cláusula segunda de la escritura de compraventa, incorporando la referencia al plano de la propiedad e insertando la Resolución N° 14 de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Valparaíso, por la que se acogió al inmueble objeto de la compraventa a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Por otra parte, indica que, según el criterio del Conservador, subsiste la primera observación, esto es, la de encontrarse el inmueble afecto al artículo 1464 N° 3 del Código Civil, por existir un embargo vigente, inscrito a fojas 28 N° 47, del año 2016.

Asevera que dicho embargo no es oponible respecto de la inscripción de la compraventa, puesto que el inmueble no se encontraba afecto a ese embargo a la fecha



de su celebración, ni a la época de su presentación al Conservador de Bienes Raíces para inscribirla, esto es, el 28 de diciembre de 2015, data en que se anotó presuntivamente en el Registro de Propiedad bajo el N° 9226008; sino que la inscripción del referido embargo es posterior en varios días a la fecha de la anotación presuntiva del título de la compraventa. Argumenta que, de conformidad con lo previsto por los artículos 12 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, existiendo una anotación presuntiva de transferencia de dominio, no procede formular reparo respecto de una anotación posterior relativa a un embargo.

b) El Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, don Ricardo Valderrama Lathrop, al informar reconoce que es efectivo que se negó a efectuar tal inscripción, en primer término, por lo dispuesto en el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, en cuanto al objeto ilícito y nulidad absoluta de la enajenación de las cosas embargadas por decreto judicial a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello y, además, por no cumplir con la Ley N° 19.537.

En lo que atañe al mencionado artículo 1464 N° 3, indica que al revisar la inscripción del inmueble, de fojas 2.080 vuelta N° 2.041, del Registro de Propiedad del año 2002, se aprecia que está afectada por embargo inscrito a fojas 193 vuelta N° 114 del Registro de Prohibiciones, de fecha 5 de febrero de 2015, decretado por el Juzgado de Cobranza Laboral y Previsional de Valparaíso, vigente al momento de requerirse la inscripción de la compraventa el 30 de diciembre de 2015, por lo que hubo rechazo de repertorio; además, la escritura pública de compraventa da cuenta de la venta de departamentos construidos en el inmueble, sin acreditar ni cumplir con la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537. Agrega que el embargo se alzó con fecha 16 de enero de 2016.

A continuación, señala que con fecha 4 de enero de 2016 ingresó con el repertorio N° 29 un segundo embargo decretado por el mismo tribunal, que se inscribió a fojas 28 N° 47 del Registro de Prohibiciones, de 6 de enero de 2016, que se mantiene vigente.

Luego, explica que el día 15 de enero de 2016 reingresó la escritura de compraventa, cuya inscripción fue nuevamente rechazada, porque no obstante encontrarse inscrito el reglamento de copropiedad faltaba la tramitación restante, a saber, “no consta en la inscripción los cinco departamentos acreditados con avalúo fiscal, debiendo dar cumplimiento al artículo 12 de la Ley 19.537”; y por existir embargo vigente de fecha 4 de enero de 2016, por cuanto el inscrito a fojas 193 vuelta N° 114 del Registro de Prohibiciones del año 2015 fue alzado por el Juzgado de Cobranza Laboral y Previsional el día 19 de enero de 2016.

Hace presente que los reparos no han sido subsanados hasta la fecha o, al menos, no existe constancia en sus registros, por lo que tiene motivos fundados para negar la inscripción solicitada, de acuerdo a los artículos 13 y 14 del Reglamento respectivo.



c) Mediante escrito de fojas 39, la reclamante se hace cargo de la respuesta del Conservador de Bienes Raíces, señalando que el primer embargo, inscrito a fojas 193 vuelta N° 11 del Registro de Prohibiciones, de 5 de febrero de 2015, fue alzado como consecuencia de que se declaró la nulidad de todo lo obrado en la causa en que se trabó, decretándose tal alzamiento con fecha 28 de diciembre de 2015, notificándose por receptor al Conservador de Bienes Raíces el día 30 de diciembre de 2015 y, luego, el mismo día 30 de diciembre se presentó la solicitud de inscripción de la compraventa del inmueble, a cuya data no se encontraba embargado. En cuanto al segundo embargo inscrito a fojas 28 N° 47 del Registro de Prohibiciones de 6 de enero de 2016, indica que fue decretado el 29 de diciembre de 2016 y notificado al Conservador el 4 de enero de 2016, después de solicitada la inscripción de la compraventa, de manera que no pudo afectar la transferencia del dominio realizada con fecha anterior, de conformidad con lo que previene el artículo 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

En cuanto al reparo relativo al artículo 12 de la Ley N° 19.537, señala que fue subsanado mediante escritura pública complementaria de 11 de febrero de 2016, dentro del plazo de dos meses que establece el artículo 12 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

d) En la apelación deducida contra la sentencia definitiva, la reclamante pidió su revocación y que, en su lugar, se acogiera el reclamo, por cuanto a la época en que la compraventa fue presentada para su inscripción, 30 de diciembre de 2015, la propiedad no se encontraba afecta a ningún embargo o prohibición. Señala, además, que subsanó el reparo referido a dar cumplimiento al artículo 12 de la Ley N° 19.537 -único que debió formularse por el Conservador-, dentro del plazo de dos meses que establece el artículo 15 del Reglamento.

**Tercero:** Que, del mismo modo, cabe tener en consideración que son hechos de la causa que emanan del mérito del proceso, los que siguen:

a) Doña Luise Von Flotow es dueña de una propiedad ubicada en Cerro Bellavista, calle Héctor Calvo número 188, que compró a doña Lucía Eliana Baeza Toro mediante escritura pública de 22 de febrero de 2002, que se inscribió a fojas 2.080 vuelta número 2.041 del Registro de Propiedad del año 2002, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

b) Mediante escritura pública de compraventa de fecha 24 de diciembre de 2015, celebrada ante el notario público don Marcos Andrés Díaz León, doña Luise Von Flotow, representada por don Carlos Javier González Medel, vendió a don Alexander Lewis Evans el inmueble referido en la letra anterior, señalándose que está ubicado en calle Héctor Calvo N° 186-188, de Valparaíso. En las cláusulas segunda y tercera las partes estipularon que la compraventa incluye un edificio de cinco departamentos con destino habitacional, cuya construcción encargó la vendedora en la referida propiedad.



c) Presentada la referida escritura para su inscripción, el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso la anotó presuntivamente en el Libro de Repertorio a su cargo con fecha 30 de diciembre de 2015, bajo el N° 12.784, y se negó a inscribirla por dos motivos. El primero, por existir embargo vigente; y el segundo, por propiedad afecta a Ley 19.537, sin acreditar.

d) Por escritura pública de 11 de febrero de 2016, don Carlos Emilio Urquiza Vega, quien señala actuar debidamente facultado, aclara y complementa la escritura de compraventa de 24 de diciembre de 2015, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley N° 19.537, esto es, hace referencia al plano del condominio con la aprobación del Director de Obras Municipales, archivado en la sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, conjuntamente con el certificado del Director de Obras Municipales que declara al condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, solicitando insertarse dicho certificado.

e) Con fecha 2 de febrero de 2016, el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, nuevamente rechaza la inscripción por estar afecta al artículo 1464 N° 3 del Código Civil, dado que mantiene embargo vigente a fojas 28 N° 47 de 2016; y porque debe cumplir con el artículo 12 de la Ley N° 19.537.

f) Los embargos inscritos a fojas 193 vuelta N° 114 y a fojas 28 N° 47, del Registro de Prohibiciones de los años 2015 y 2016, respectivamente, fueron decretados por el Juzgado de Cobranza Laboral y Previsional de Valparaíso, en la causa sobre juicio ejecutivo laboral Rit C-576-2014, Ruc 14-4-0020204-5, caratulada "Luis Velásquez Zelada con Luise Von Flotow".

g) Por resolución de 3 de noviembre de 2015, dictada en el expediente individualizado, se acogió el incidente de nulidad por falta de emplazamiento deducido por la ejecutada, se dejó sin efecto todo lo obrado a partir del día 15 de septiembre de 2014 y se retrotrajo la causa al estado de notificarla válidamente del requerimiento de pago. Como consecuencia de la referida nulidad, la parte ejecutada solicitó el alzamiento del embargo practicado el 29 de enero de 2015, inscrito a fojas 193 vuelta N° 314 del Registro de Prohibiciones del año 2015, del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso; a lo que se accedió por resolución de 28 de diciembre de 2015, ordenándose su alzamiento. Con fecha 30 de diciembre de 2015, siendo las 13:37 horas, la receptora judicial señora Carmen Ruiz Esquide notificó al Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, para que alzara el referido embargo, de conformidad a lo ordenado por resolución de 28 de diciembre de 2015.

Del mismo modo, por resolución de 29 de diciembre de 2015 se decretó embargo sobre bienes suficientes hasta por la suma de \$5.625.741. Con fecha 4 de enero de 2016, siendo las 13:15 horas, la receptora judicial señora Francisca Flores Núñez notificó al Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso para que inscribiera el embargo de la



propiedad; que fue anotado en el Repertorio 29 y se inscribió el 6 de enero de 2016 en el Registro de Prohibiciones a fojas 28 N° 47.

**Cuarto:** Que, sobre la base de los hechos asentados, los jueces del grado estimaron que para los efectos de determinar si concurre la causal de objeto ilícito del N° 3 del artículo 1464 del Código Civil, es relevante atender a la fecha de la inscripción conservatoria, no a la de la celebración del contrato, pues éste sólo genera la obligación de hacer la tradición; en la especie, la inscripción no se ha verificado, sino sólo se anotó presuntivamente el título presentado con fecha 30 de diciembre de 2015. En ese sentido, razonaron que, si bien el artículo 17 del Reglamento Conservatorio establece que convertida la anotación en inscripción, surte todos sus efectos desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra; el inciso segundo del artículo 15 del mismo cuerpo legal, estatuye que las anotaciones caducarán a los dos meses de su fecha si no se convirtieren en inscripción; de manera que aun cuando el reclamo se presentó antes que se cumpliera el plazo de dos meses, a la fecha dicho término se encuentra vencido y no existe disposición que atribuya a la solicitud de autos un efecto suspensivo; además, la anotación no se ha transformado en inscripción, por lo que la solicitante no puede valerse de dicha fecha para conminar al Conservador a practicar el registro respectivo. Por otro lado, precisaron que a pesar que el artículo 17 del Reglamento dice que convertida la anotación en inscripción surtirá todos sus efectos desde la fecha de la anotación, el Conservador debe igualmente atender a todos los antecedentes que existen a la fecha en que realiza materialmente la inscripción; si no hay impedimento alguno, la inscripción, por ficción legal, va a tener la fecha de la anotación presuntiva, pero las circunstancias fácticas que tomará en consideración serán las que concurran al momento en que se verifica el segundo acto.

En cuanto al segundo motivo de la negativa a inscribir, esto es, el incumplimiento del artículo 12 de la Ley N° 19.537, estimaron que el mérito de los documentos acompañados al proceso son cumplidores de la referida exigencia legal, por lo que lo desestimaron como argumento válido para rechazar la inscripción.

Por todo lo anterior, rechazaron el reclamo deducido contra el Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, por su negativa a practicar la inscripción de la compraventa, por concurrir una causal de objeto ilícito en la enajenación.

**Quinto:** Que la lectura del libelo que se examina evidencia que su fundamento está dado porque los jueces del fondo no aplicaron de manera correcta lo que disponen los artículos 15, 16 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

El referido artículo 15 señala lo siguiente: *“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”.*

Por su parte, el artículo 16 previene: *“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”.*

Por último, el artículo 17 establece: *“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”;*

**Sexto:** Que esta Corte ha señalado 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 otro de los principios del Derecho Inmobiliario Registral Formal, llamado “de prioridad”, y que está consagrado en los artículos 14 y 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.

**Séptimo:** 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.

**Octavo:** 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), y de 30 de junio de 2014 dictada en causa rol 918-2014.

**Noveno:** Que, en consecuencia, los jueces del fondo al desestimar la petición formulada sobre la base de las motivaciones reseñadas en el motivo cuarto, 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.

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 cuatro de julio de dos mil dieciséis, escrita a fojas 96, la que se anula y se reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente y sin nueva vista.

**Se previene** que la ministra señora Muñoz tiene además presente que debe descartarse la ilicitud del objeto en relación a la compraventa, puesto que -siguiendo la doctrina de don Eugenio Velasco- si bien de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1810 del Código Civil, se puede vender todas las cosas corporales o incorporales cuya enajenación no esté prohibida por la ley, ha de entenderse que la hipótesis del numeral 3º del artículo 1464 del Código Civil, no es constitutiva de una norma prohibitiva, sino imperativa, de donde resulta que no procede hacerla extensiva a lo dispuesto en el citado artículo 1810.

Acordada con el **voto en contra** del ministro señor Blanco, quien fue de opinión de rechazar el presente recurso de casación en el fondo, sobre la base de los siguientes fundamentos:

1º) Que el procedimiento registral vigente en el país resulta complejo, ya que comprende una serie o concatenación de actos, desde que se presentan los títulos en el Registro Conservatorio, hasta que se practican las inscripciones definitivas. Es así, que la tramitación en la citada entidad se sujeta al principio de voluntariedad o de rogación, pues su impulso incoativo por regla general es a instancia de parte interesada. Tal postulado reconoce como exclusión, aquellas actuaciones que el Conservador puede realizar de oficio y que están orientadas a rectificar algún error u omisión, los que se enmiendan a través de una sub inscripción marginal en el rótulo original en conformidad al título



respectivo. La referida facultad está plasmada en el artículo 88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que dispone que la rectificación de errores, omisiones o cualquiera otra modificación equivalente que el Conservador, de oficio o a petición de parte, tuviere que hacer conforme al título inscrito, será objeto de una sub inscripción y se verificará en el margen de la derecha de la inscripción pertinente, al frente de la designación modificada.

2º) Que, por consiguiente, la pasividad relativa del citado Conservador no puede estar jamás por encima de la seguridad jurídica registral, vale decir, que lo fundamental en esta materia es que los derechos y obligaciones adquieran la certeza, y publicidad necesarias para lograr la estabilidad social y consecuentemente precaver eventuales litigios de orden patrimonial, por ende, es imprescindible la continuidad en sus registros, debiendo éstos representar la real situación que afecta a los bienes o derechos comprometidos, en conformidad con el Principio de la Fe Pública Registral, por el cual se insta por la protección de los actos jurídicos que se hayan producido confiando en el contenido del Registro, con el objeto de amparar a los terceros adquirentes de derechos, sobre la base de la información contenida en el Libro en que se deja constancia de la debida inscripción de los títulos.

3º) Que con relación al caso *sublite*, el artículo 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces dispone que *“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”*.

Del tenor de la norma antes transcrita, se infiere que el requisito indispensable para que la inscripción definitiva adopte la fecha de su anotación presuntiva, es que la referida glosa se convierta en inscripción legal dentro del plazo de dos meses, vale decir, que no existan reparos de legalidad, o los que pudieron existir, fueron rectificadas en ese término. En el caso de autos, la anotación presuntiva no puede convertirse en inscripción definitiva porque en el período intermedio se decretó judicialmente un embargo sobre los bienes respecto de los cuales recae la compraventa. En ese sentido, debe tenerse presente que la oración que emplea el citado artículo 17 del Reglamento “convertida la anotación en inscripción” significa que si un título se anota en el Libro Repertorio, pero no se ha inscrito aún y en el período intermedio se dicta una resolución judicial -como en el caso de autos- que decreta el embargo sobre los bienes respecto de los cuales recaía la compraventa que se pretendía registrar, no resulta legalmente obligatorio, ni prudente en esas circunstancias, que el título se deba inscribir por el señor Conservador, porque a juicio del disidente, tal impedimento que se encuentra consagrado en el Estatuto Conservatorio, obsta a que esa anotación presuntiva y precaria al mismo tiempo, se convierta en inscripción definitiva. En primer término, porque las resoluciones que emanan de los Tribunales que han sido decretadas en juicio, son actos jurídicos procesales emitidos por los agentes de la jurisdicción y que poseen naturaleza propia, obviamente no



son los “derechos” inscritos a que alude el citado precepto reglamentario y que posibilitan la plausibilidad del cometido descrito en la referida disposición. En segunda reflexión, porque la resolución judicial de que se trata, tiene por objeto asegurar los resultados de una acción forense contenciosa en curso, que implica elucidar de manera concluyente la controversia que involucra derechos litigiosos. Entonces fluye que, aparte de los argumentos semánticos que afloran, desde luego, para rehusar la inscripción requerida, la razón última es que la suspensión del registro resulta indispensable mientras no se resuelva el asunto sometido a la decisión del Juez, puesto que la medida cautelar decretada, que por su naturaleza tiene el carácter de transitoria -a diferencia de la inscripción que tiene efectos permanentes- al ser ignorados sus efectos, tal circunstancia puede hacer inoperante lo que en definitiva se determine en la disputa jurídica suscitada.

4º) Que excurso al caso concreto, sólo para un fin dialéctico-analítico surge como imperativo para este Juez que sostiene el disenso, postular en este apartado una advertencia de carácter general.

En virtud de la declaración formulada en el párrafo precedente, resulta útil consignar que en hipótesis en que la anotación presuntiva es incorporada al texto de manera tan incompleta, fragmentaria, carente de la calidad y naturaleza para ser considerada título idóneo que deba ser inscrito de inmediato, porque le faltan elementos de la esencia o sustantivos, y en forma simultánea se tramita por terceros un litigio que pone en entredicho los bienes o derechos que se pretenden inscribir, surge la inquietud de que se pueda estar frente a un abuso del derecho, en cuanto a que el solicitante por medio de la anotación presuntiva lícita, sólo busque como propósito final que la futura inscripción asegure en el Registro una fecha anterior exenta de impedimentos legales con el objeto de quedar a resguardo, o a buen recaudo de eventuales futuras limitaciones al dominio que afecten sus derechos, y que en el plazo de dos meses, contados desde la data de la anotación primigenia desprovista de contenido sustancial, en realidad no se complete el título, que es lo permitido por el artículo 15 inciso final del Reglamento -ya que a veces únicamente en la anotación presunta se menciona el negocio jurídico sin fundamentos inherentes al mismo- sino que en ese lapso se lo confecciona casi íntegramente, cuestión que contraviene el espíritu de la normativa reglamentaria, razón por la cual la mesura y prudencia resultan ser componentes esenciales al momento de la actuación del Conservador en esta materia.



5º) Que de acuerdo al mérito del proceso, con los antecedentes aportados a los autos, y de la forma como ha quedado establecido según se ha indicado en los motivos precedentes, en opinión del disidente, el actuar del señor Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, se enmarca dentro de las potestades que expresamente le han sido conferidas por mandato legal, en los términos del artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio que dispone: *“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 es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente...”*. Que en el mismo sentido cabe señalar que el Conservador de Bienes Raíces debe proceder a las inscripciones de conformidad al contenido de las escrituras y títulos que se le presenten.

Así, el artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales define a los Conservadores en general 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”*.

Por su parte, el artículo 13 del tantas veces citado reglamento en concordancia con los artículos 12, 14, 25 y 70 del mismo, contiene efectivamente la regla general en cuanto a que el Conservador está obligado a inscribir los títulos que se le presenten, salvo en las situaciones de excepción que regula el mismo artículo 13 y el artículo 14.

6º) Que de lo anterior se desprende que la función del Conservador de Bienes Raíces es, en cierta medida, controlar la legalidad de las inscripciones velando por ello mediante su atribución legal de formular reparos y/o rechazar títulos que sean en algún sentido *“legalmente inadmisibles”*, esto es, que de alguna forma contravengan la licitud vigente en forma manifiesta. En consecuencia, el rechazo a inscribir un título traslativo de dominio, en criterio del autor de este voto particular, no implica una conducta negligente de este auxiliar, porque la negativa ha tenido lugar en las situaciones que prevé el ordenamiento jurídico, según lo ya expuesto, y dicha actuación ha sido expedida, en conformidad con el principio de la fe pública registral y en resguardo de la seguridad jurídica del Registro que los Conservadores deben cautelar por ley.

7º) Que es la misma ley la que ha conferido a los tribunales la competencia para pronunciarse acerca de la concurrencia de aquella situación de ilegalidad advertida por el Conservador de Bienes Raíces y si esa ilicitud justifica mantener la negativa de este auxiliar de la administración de justicia. Entonces, es la ley la que entrega esta potestad a los tribunales de justicia por medio del procedimiento de reclamo contemplado en el artículo 18 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

8º) Que, en el ámbito de este procedimiento, los tribunales de justicia están obligados a analizar la negativa desde el punto de vista de la legislación vigente, para lo cual deben integrar -en su labor de interpretación y aplicación- 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 negar la inscripción conservatoria del título en el registro de propiedad, conllevará en la práctica la ineficacia formal y material del mismo.

9º) Que en relación con las prohibiciones que pueden afectar la transferencia de derechos de contenido patrimonial, cabe tener en consideración que el ejercicio de todos los derechos encuentra su frontera o límite en la colisión con la esfera de actuación de otros derechos. Por ejemplo, el derecho de propiedad está constitucionalmente reconocido en el artículo 19 N° 24 de la Carta Fundamental, y por su propia consideración legal se caracteriza por la facultad de disposición. Esta capacidad se encuentra limitada o constreñida por las denominadas prohibiciones de disponer, y se materializa en las distintas posibilidades de enajenar, transmitir o gravar el bien, es decir, en la realización de cualquier acto jurídico con trascendencia a instancias del disponente.

Estas prohibiciones suponen, como se desprende de lo ya reseñado, una privación de la facultad de disponer de un derecho real, en esencia de la propiedad, mediante las cuales el ámbito de actuación del propietario ve constreñida su capacidad en función de determinadas y variadas causas, constituyendo, en consecuencia, una limitación a la libertad de circulación de los bienes.

Las prohibiciones de disponer pueden clasificarse en legales, judiciales y voluntarias. Las primeras son aquellas en las que la propia ley impide la disposición de un bien específico; las segundas se producen cuando una resolución judicial o administrativa ordena la inamovilidad de determinados bienes, generalmente, teniendo como objetivo principal, garantizar el patrimonio del demandado en un proceso o del interesado en un expediente administrativo; y las terceras, son aquellas establecidas por los particulares en los negocios en los que son partes, por lo que pueden tener su origen en actos a título oneroso o gratuito.

10º) Que sobre la base de los hechos señalados anteriormente, los sentenciadores del grado decidieron rechazar el reclamo deducido en contra el Conservador ya mencionado, por estimar que la negativa a inscribir resultaba plenamente justificada atendido lo previsto por el artículo 13 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

11º) Que, en consecuencia, el señor Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, al obrar como lo hizo, negándose a la inscripción de la compraventa que le fuera solicitada por haberse decretado judicialmente el embargo del inmueble objeto de la referida compraventa, en concepto del ponente, se ajustó a la normativa vigente, de manera que el recurso intentado no pudo prosperar.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Lagos, y redactó la disidencia su autor.

Regístrese.

N° 55.060-2016.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., y los Abogados Integrantes señores Jorge Lagos G., y Rodrigo Correa G. No firma el Ministro señor Blanco, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar en comisión de servicios. Santiago, nueve de noviembre de dos mil diecisiete.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a nueve de noviembre de dos mil diecisiete, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

