

Voces: CIVIL - JURISDICCIÓN VOLUNTARIA - INSCRIPCIÓN EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES - COMPRAVENTA DE INMUEBLES - NOTARIO PUBLICO - ESCRITURA PÚBLICA - ACREDITACIÓN DE LA PERSONERÍA - RECURSO DE CASACION EN EL FONDO - RECURSO ACOGIDO - SENTENCIA DE REEMPLAZO - DISIDENCIA

Partes: Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L. c/ Conservador de Bienes Raíces de Castro | Acreditación personerías - Conservador de Bienes Raíces

Tribunal: Corte Suprema

Fecha: 26-feb-2018

Cita: MJCH_MJJ54587 | ROL:99945-16, MJJ54587

Producto: MJ

La certificación efectuada por la Notario ante la cual se extendió la escritura pública cuya inscripción se solicita, en relación a la existencia de las personerías de los respectivos mandatario y representante legal comparecientes, en ningún caso permite a calificar el instrumento como uno que sea en algún sentido legalmente inadmisibles, ni menos que constituya una actuación que contenga un vicio de nulidad absoluta, de carácter ostensible, únicas circunstancias que obligan al Conservador de Bienes Raíces a rechazar la inscripción solicitada.

Doctrina:

1.- Corresponde acoger el recurso de casación en el fondo interpuesto por la reclamante en contra de la sentencia que, confirmando el fallo de primera instancia, rechazó el reclamo interpuesto contra la negativa del Conservador a inscribir el contrato de compraventa -fundada en la falta de documentos que acrediten la personería- estimando la sentencia impugnada que, de acuerdo a las facultades legales del Conservador de Bienes Raíces, establecidas en el artículo 57 . del Reglamento Conservatorio, corresponde a este funcionario público la obligación de llevar los registros, que son de orden público, por lo que el certificado de rehusamiento emitido por éste no dice relación con una negativa definitiva de proceder a la inscripción solicitada por el reclamante - que le permita reclamar en conformidad a lo previsto en el artículo 18 . del Reglamento Conservatorio- sino que en él se exponen las razones por las cuales no le es posible realizar la inscripción de dominio de la compraventa, requiriendo, de acuerdo a sus facultades. Al respecto, la certificación efectuada por la Notario ante la cual se extendió la escritura pública cuya inscripción se solicita, en relación a la existencia de las personerías de los respectivos mandatario y representante legal comparecientes, en ningún caso permite a calificar el instrumento como uno que sea «en algún sentido legalmente inadmisibles», ni menos que constituya una actuación que contenga un vicio de nulidad absoluta, de carácter ostensible, únicas circunstancias que obligan al Conservador de Bienes

Raíces a rechazar la inscripción solicitada. En tal circunstancia, yerra la sentencia impugnada cuando sostiene que el rehusamiento del Conservador de Bienes Raíces no corresponde a una real negativa de proceder a la inscripción solicitada por el reclamante, que le permita reclamar de acuerdo a lo previsto en el artículo 18 del Reglamento Conservatorio, y que la exigencia de los documentos relativos a la personería se relaciona con el cumplimiento de formalidades mínimas para llevar a efecto la inscripción. Dicho yerro en la aplicación del artículo 13 del Reglamento aludido y de lo previsto en los artículos 399 y 401 N°1 del Código Orgánico de Tribunales, tuvo una influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, desde que avaló la resolución emitida por el Conservador de marras, que ha impedido o entorpecido la inscripción solicitada por el reclamante.

2.- Si bien del tenor de los artículos 57 y 61 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces aparece que el Conservador está habilitado para solicitar los documentos en que consten las respectivas personerías de quienes concurren a la escritura pública de compraventa, es menester discernir si, efectivamente, dada la situación fáctica, resultaba necesario hacerlo. En la especie, la Notario, señaló expresamente que las personerías no se insertan

Santiago, veintiséis de febrero de dos mil dieciocho.

Vistos:

En autos Rol V-11-2016, ventilados ante el Juzgado de Letras de Castro, en gestión voluntaria, don Rodrigo Patricio Aguirre Sahr, factor de comercio, en representación de Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L., reclamó de la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Castro, a inscribir la escritura pública de compraventa celebrada entre su representada y doña Paula Jaman Mewes, otorgada ante la Notario Público de Santiago, doña María Gloria Acharán Toledo con fecha 23 de octubre de 2015, cuyo repertorio es el N°60.229, fundada en dos supuestos vicios, a saber, que no ha operado la aceptación o ratificación de la compraventa por parte de doña Paula Jaman Mewes, en relación a aquella que hizo para ella don Francisco Javier Muñoz Pinto, ni se ha acreditado la existencia, calificación y suficiencia de la personería de doña Paula Ignacia Aguirre Brautigam para representar a la persona jurídica Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L, además de no indicarse en la referida escritura de compraventa, la fecha de la protocolización o de anotación en el Repertorio de los documentos que en ella se describen como protocolizados, solicitando que se ordene la inscripción de la escritura antes aludida en el registro respectivo.

Informando, el Conservador de Bienes Raíces señala, en síntesis, tener facultades legales irrenunciables para requerir, en cualquier momento, la exhibición de cualquier documento público o privado, para formar su convicción y llevar a efecto la inscripción, invoca lo dispuesto en los artículos 57 , 61 y 62 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; impugna, asimismo, la certificación hecha por la Notario que autorizó el acto y controvierte que el rehusamiento efectuado pueda dar lugar al reclamo contemplado en el artículo 18 del citado Reglamento por no constituir una negativa, sino un impedimento temporal; defiende la tesis deque operó en los hechos una estipulación en favor de otro y termina refiriéndose a los principios y a la función del Conservador.

Por sentencia de diez de agosto de dos mil dieciséis, escrita a fojas 115 y siguientes, se rechazó la reclamación formulada por Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L., la que,

apelada, fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Puerto Montt, en fallo de veintiséis de octubre de dos mil dieciséis, que rola a fojas 135.

En contra de este último pronunciamiento, el solicitante dedujo recurso de casación en el fondo, pidiendo su invalidación y la consecuente dictación de una sentencia de reemplazo que haga lugar a su reclamo.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que, el recurrente denuncia la infracción de los artículos 673 y 674 del Código Civil, artículo 399 en relación con el artículo 401 N°1 del Código Orgánico de Tribunales y artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Sostiene que la primera infracción está asociada al requerimiento del Conservador, en orden a la necesidad de ratificar la compraventa celebrada por don Francisco Muñoz Pinto en representación de doña Paula Jaman Mewes. Niega que exista tal necesidad en aquellos actos en que actúa un mandatario si las facultades conferidas así se lo permiten y señala que esa es la regla que impone el artículo 673 del Código Civil, que permite la intervención del representante del adquirente siempre que el mandatario o representante legal actúe dentro de los límites de su mandato, en conformidad al artículo 674 del mismo cuerpo legal. Cita jurisprudencia.

En relación al segundo error de derecho, indica que la sentencia impugnada avaló el requerimiento efectuado por el Conservador en orden a exigir copia autorizada de la personería de doña Paula Aguirre Brautigam para actuar en representación de Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L., como vendedora, considerando que está dentro de sus facultades, por lo que no sería un rehusamiento, en circunstancias que en el contrato se citó la personería referida y se señaló que no se insertaría por ser conocida de las partes y de la Notario que autoriza. A su juicio, el Conservador no está autorizado para discutir los hechos contenidos en la escritura pública ya que la persona ante la cual se otorga actúa como ministro de fe, de manera que si este certifica que se le ha exhibido un determinado documento y que en él consta la personería, puede omitir su inserción en la escritura siempre que las partes consintieren en ello. En consecuencia, agrega, el Conservador no puede transgredir la norma legal y la voluntad de las partes, al exigir tal documento, por lo que su actuar es contrario a derecho.

Las anteriores transgresiones, estima el recurrente, han devenido en una infracción al artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces,

toda vez que el funcionario en cuestión se atribuye facultades jurisdiccionales y procede a rechazar la solicitud de inscripción planteada. Sostiene que la supuesta facultad que tendría el Conservador para exigir los antecedentes que requiere, no encuadra en ninguno de los supuestos de la norma indicada y que, tal como ha señalado la jurisprudencia que cita, éste carece de facultades amplias de control sobre la sustancia y sobre los defectos contenidos en los títulos, restricción que es explicable porque esa es una labor más compleja que requiere de debate y prueba, actividades conducentes a un juez. Lo anterior indicaría, señala, que el Conservador no puede rehusarse o negarse a inscribir si los defectos que denuncian no están contemplados en el dicho artículo 13 y menos si estos defectos no hacen legalmente

inadmisible la inscripción, ni producen vicios sancionables con la nulidad absoluta. Controvierte, asimismo, que la sentencia impugnada entienda que rehusar no constituye negativa o rechazo a la solicitud de inscribir, desde que gramaticalmente atienden a lo mismo y en definitiva excede lo permitido por el citado artículo 13 del Reglamento.

En cada acápite, explica de qué forma el error denunciado influyó sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

Segundo: Que para una mejor comprensión del asunto debatido, es menester reseñar los siguientes antecedentes relevantes de la gestión que obran en autos:

1.- Con fecha 19 de enero de 2016, se solicitó ante el Conservador de Bienes Raíces de Castro, la inscripción de la escritura pública de compraventa celebrada entre Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L, representada por doña Paula Ignacia Aguirre Brautigam, como vendedora, y doña Paula Jaman Mewes, como compradora, representada a su vez por don Francisco Javier Muñoz Pinto, la cual fue otorgada ante la Notario Público de Santiago, doña María Gloria Acharán Toledo, con fecha 23 de octubre de 2015.

En dicha escritura se señala, en relación a las personerías, que la de doña Paula Ignacia Aguirre Brautigam, para actuar en nombre y representación de Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L., "consta de escritura pública de fecha trece de diciembre de dos mil diez, otorgada en esta Notaría, la que no se inserta por ser conocida de las partes y de la Notario que autoriza y haberla tenido a la vista". En relación a la personería de don Francisco Javier Muñoz Pinto, para actuar a nombre y en representación de doña Paula Jaman Mewes,

"consta de la escritura pública de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece, repertorio N°6.363, otorgada en la Notaría de don Gonzalo de la Cuadra Fabres, la que no se inserta, por ser conocida de las partes y de la Notario que autoriza y haberla tenido a la vista".

2.- El Conservador de Bienes Raíces aludido, mediante certificado N°67-2016, rehusó efectuar la inscripción solicitada, aduciendo los siguientes defectos:

Primer defecto: aún no ha operado la aceptación o ratificación de la compraventa por parte de doña Paula Jaman Mewes, en relación a la compra que hizo para ella don Francisco Javier Muñoz Pinto, en la forma que disponen los artículos 673, 721, 1701, 1793 y 1801 del Código Civil; Segundo defecto: a la fecha del certificado de rehusamiento, no existe y no se ha acreditado ante el Conservador, "la existencia, calificación y suficiencia" de la personería de doña Paula Ignacia Aguirre Brautigam para representar a la persona jurídica Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L. Por otra parte, observa que la Notario Acharán, en la escritura pública cuya inscripción se solicita, señala en la comparecencia "a nombre y en representación, según se acreditará...", sin embargo, a su juicio, ésta no puede dar fe pública de la escritura relativa a la personería de quien comparece por la sociedad vendedora -del año 2010- "toda vez que el Protocolo de la matriz de la escritura pública se encuentra en poder del Archivero Público de Santiago, único funcionario competente para dar fe pública sobre tal protocolo"; agrega que en la mencionada escritura pública de 23 de octubre de 2015, la Notario indica que una copia de los documentos que se describen se encuentran protocolizados, pero sin indicar la fecha de su protocolización o fecha de anotación en el libro del repertorio, "razón por la que tal declaración no surte ni generará efecto legal alguno, y tampoco respecto de terceros, conforme lo ordenan los artículos 415 y 419 del Código Orgánico de Tribunales, entre estos terceros se encuentra el Conservador de Bienes Raíces de Castro".

El certificado en comento señala a continuación que junto con el reingreso de los instrumentos que subsanen los defectos mencionados, se debe acompañar, copia autorizada fiel de su original de los siguientes antecedentes: escritura pública de 13 de diciembre de 2010 otorgada ante la Notaría de María Gloria Acharán; aquellos que dicen relación con Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L.; y la escritura pública de 16 de diciembre de 2013, otorgada en

la Notaría de Gonzalo de la Cuadra Fabres, advirtiendo lo que ha de entenderse por: copias autorizadas fieles de su original; que emanen de competente funcionario, y "fecha reciente inmediateamente próxima" a la de extensión de la escritura pública respectiva.

3.- Evacuando el informe requerido en estos autos, el Conservador de

Bienes Raíces de Castro, sostiene las siguientes líneas de argumentación:

i) Tener facultades legales irrenunciables para requerir, en cualquier momento, la exhibición de cualquier documento público o privado, para formar su convicción y llevar a efecto la inscripción, invoca lo dispuesto en los artículos 57, 61 y 62 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; a tal efecto, señala que no existe norma legal que le inhiba o prohíba exigir las personerías y todo otro documento que estime necesario "para formar su convicción", indica que el citado artículo 57 del Reglamento es una norma de orden público; ii) impugna, asimismo, la certificación hecha por la Notario que autorizó el acto, calificándola de "insuficiente, incompleta y carente de la debida certeza", desde que ésta no puede dar fe pública de una escritura del año 2010, relativa a la personería, toda vez que el Protocolo de la matriz de la escritura se encuentra en poder del Archivero Público de Santiago, único funcionario competente para dar fe pública sobre tal protocolo y porque la Notario indica que una copia de los documentos que se describen se encuentran protocolizados, pero sin indicar la fecha de su protocolización o fecha de anotación en el libro del repertorio, razón por la que tal declaración no surte ni generará efecto legal alguno, y tampoco respecto de terceros; iii) controvierte que el rehusamiento efectuado pueda dar lugar al reclamo contemplado en el artículo 18 del citado Reglamento, por no constituir un rechazo definitivo, sino un impedimento temporal, que da cuenta de un proceso de calificación registral pendiente; iv) sostiene que al no acreditarse el mandato y la personería de Francisco Javier Muñoz para comprar por Paula Jaman Mewes, operó en los hechos una estipulación en favor de otro, lo que hace necesaria la ratificación de esta última para poder practicar la inscripción; v) se refiere a la función del Conservador y al principio de legalidad registral e imputa al reclamante actuar contra sus actos propios; y vi) termina señalando la omisión de la presentación de los formularios 2890 en original, existiendo un interés fiscal comprometido, toda vez que mediante dicho formulario el Servicio de Impuestos Internos fiscaliza el cumplimiento del impuesto territorial.

Tercero: Que la sentencia impugnada resolvió que, de acuerdo a las facultades legales del Conservador de Bienes Raíces, establecidas en el artículo 57 del Reglamento Conservatorio, corresponde a este funcionario público la obligación de llevar los registros, que son de orden público, por lo que el certificado de rehusamiento emitido por éste no dice relación con una negativa definitiva de proceder a la inscripción solicitada por el reclamante - que le permita reclamar en conformidad a lo previsto en el artículo 18 del Reglamento Conservatorio- sino que en él se exponen las razones por las cuales no le es posible realizar la inscripción de dominio de la compraventa, requiriendo, de acuerdo a sus facultades, los documentos que son considerados necesarios en conformidad a la ley. Agrega que el requerimiento de documentos

como instrumentos públicos auténticos y autorizados, se relaciona con el cumplimiento de formalidades mínimas para llevar a efecto la inscripción, no resultando "un arbitrio" del Conservador ni un rechazo a la solicitud. Desestima que en la presente causa voluntaria sea procedente discutir sobre la autenticidad y falta de acreditación de las personerías, ya que se trataría de una materia de calificación que le corresponde exclusivamente al funcionario público en cuestión.

Cuarto: Que, de conformidad a lo razonado y decidido por la sentencia impugnada, se aprecia que el conflicto está circunscrito a la determinación de la legalidad de la actuación del Conservador de Bienes Raíces reclamado, cuando basado en lo prescrito en el artículo 57 del Reglamento del Conservador, hace exigencias a quien solicita la inscripción del título constituido por una escritura pública de compraventa, en términos tales que entorpece o impide su concreción.

Quinto: Que, la citada norma reglamentaria, establece que "Para llevar a efecto la inscripción, se exhibirá al Conservador copia auténtica del título respectivo o de la sentencia o decreto judicial; en este caso, con certificación al pie del respectivo escribano que acredite ser ejecutorios". "Se exhibirán también los demás documentos necesarios, sean públicos o privados". Debe agregarse, que el artículo 61 del mismo texto en análisis, prevé, en lo que interesa, que si la inscripción se pide para transferir el dominio de un inmueble, será necesario que el apoderado o representante legal presenten el título de su mandato o de su representación.

Si bien del tenor de las normas transcritas aparece que el mencionado funcionario está habilitado para solicitar los documentos en que consten las respectivas personerías de quienes concurren a la escritura pública de compraventa, es menester discernir si, efectivamente, dada la situación fáctica acreditada en autos, resultaba necesario hacerlo.

No es un hecho discutido que, en la escritura pública de compraventa de veintitrés de octubre de dos mil quince, cuya inscripción se solicita, la Notario ante la cual se extendió, señaló lo siguiente: "Personería: la personería de doña Paula Ignacia Aguirre Brautigam, para actuar en nombre y representación de "Comercial Tepu Moss E.I.R.L." cuya razón social es "Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L.", consta de escritura pública de fecha trece de diciembre de dos mil diez, otorgada en esta notaría, la que no se inserta por ser conocida de las partes y de la Notario que autoriza y haberla tenido a la vista. La personería de don Francisco Javier Muñoz Pinto, para actuar en nombre y en representación de doña Paula Jaman Mewes, consta de escritura pública de fecha dieciséis de diciembre de dos mil trece, repertorio número seis mil trescientos sesenta y tres, otorgada en la notaría de don Gonzalo de la Cuadra Fabres, la que no se inserta, por ser conocida de las partes y de la Notario que autoriza y haberla tenido a la vista".

Al respecto, es necesario considerar que de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 399 del Código Orgánico de Tribunales, "los notarios son ministros de fe pública, encargados de autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren, de dar a las partes interesadas los testimonios que les pidieren y de practicar las demás diligencias que la ley les encomiende", y, entre sus funciones, se cuenta la de extender los instrumentos públicos con arreglo a las instrucciones que, de palabra o por escrito, les dieren las partes otorgantes (artículo 401, N°1 del mismo cuerpo legal).

En ese contexto, la certificación de la notario actuante permite entender superada la necesidad

prevista en las normas reglamentarias antes aludidas, de lo que resulta que su imposición, como condicionante de la inscripción, excede aquello para lo cual el Conservador de Bienes Raíces se encuentra autorizado.

Por otra parte, las observaciones formuladas por el funcionario en cuestión, que atribuyen una supuesta insuficiencia y falta de certeza a las declaraciones de la notario, en relación a las personerías de los comparecientes

en la escritura que da origen a este reclamo, sea porque la matriz de los instrumentos con los cuales se acreditan están en el Archivero Público, o porque no se indica la fecha de la protocolización o su número de registro, evidencian una actitud que exorbita el marco jurídico en que funda sus potestades, desde que a través de ellas intenta poner en tela de juicio el ejercicio de las funciones propias de la ministro de fe, en base a cuestiones rebuscadas o que no resultan esenciales, y que, en definitiva, obstaculizan o entorpecen el servicio público que está obligado a prestar.

Sexto: Que, desde la perspectiva anotada, las exigencias impuestas al solicitante no pueden sino ser calificadas como un rechazo o negativa a la inscripción de dominio requerida, respecto de lo cual la norma vigente establece estándares que, como se dirá, no se cumplen en la especie.

En efecto, si bien, formalmente, las condiciones requeridas por el Conservador de Bienes Raíces para dar curso a la inscripción solicitada pudieren aparecer como meros reparos, enderezados a obtener antecedentes necesarios para efectuarla y que, una vez salvados, permitirán acceder a lo pedido, lo que le otorgaría a la decisión reclamada un carácter transitorio y no definitivo, es lo cierto que, exigir un trámite innecesario -respecto del cual consta que la funcionaria pública a cargo dio plena fe- con un propósito que no aparece claramente definido, pero que se observa orientado a reafirmar sus facultades, auto percibidas en un sentido más bien jurisdiccional, que busca "formarse convicción", constituye, en los hechos, una negativa, comprendida ésta como el acto de prohibir o vedar, pero también de impedir o estorbar (Diccionario de la Real Academia Española, vigésima primera edición, Tomo II, 1992, pág. 1.432, cuarta acepción de "negar") y que es sinónimo de evitar, rehuir, esquivar, resistirse a lo que se pretende o se pide.

Séptimo: Que, como ha sostenido este tribunal, la regla general es que el Conservador de Bienes Raíces se encuentra obligado a inscribir los títulos que se le presenten y sólo excepcionalmente puede negarse, por alguna de las causales señaladas en los artículos 13 y 14 del Reglamento del Conservado r.

El referido artículo 13 señala 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".

Como es posible apreciar, la disposición en comento establece una causal genérica -podrá rehusar la inscripción si ésta es "en algún sentido legalmente inadmisibile"- que explica a través de ejemplos. La regla 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, en todo caso, sea que se le otorgue un significado amplio o restringido, lo cierto es que el límite está en que, para negarse debe tratarse de un defecto constitutivo de nulidad absoluta y ser evidente, es decir, aparecer de manifiesto (ser ostensible) en el título. Así se desprende del tenor del artículo 13, 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. (C.S., roles N°10.251-2016 y N°34.816-2016, entre otros).

Octavo: Que la certificación efectuada por la Notario ante la cual se extendió la escritura pública cuya inscripción se solicita, en relación a la existencia de las personerías de los respectivos mandatario y representante legal comparecientes, en ningún caso permite a calificar el instrumento como uno que sea "en algún sentido legalmente inadmisibles", ni menos que constituya una actuación que contenga un vicio de nulidad absoluta, de carácter ostensible, únicas circunstancias que obligan al Conservador de Bienes Raíces a rechazar la inscripción solicitada.

En tal circunstancia, yerra la sentencia impugnada cuando sostiene que el rehusamiento del Conservador de Bienes Raíces no corresponde a una real negativa de proceder a la inscripción solicitada por el reclamante, que le permita reclamar de acuerdo a lo previsto en el artículo 18 del Reglamento Conservatorio, y que la exigencia de los documentos relativos a la personería se relaciona con el cumplimiento de formalidades mínimas para llevar a efecto la inscripción.

Dicho yerro en la aplicación del artículo 13 del Reglamento aludido y de lo previsto en los artículos 399 y 401 N°1 del Código Orgánico de Tribunales, tuvo una influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, desde que avaló la resolución emitida por el Conservador de marras, que ha impedido o entorpecido la inscripción solicitada por el reclamante de autos.

Las reflexiones anteriores son suficientes para acoger el presente recurso, lo que hace innecesario pronunciarse sobre las demás infracciones de ley denunciadas.

Por estos fundamentos, 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 por el solicitante a fojas 136, en contra de la sentencia de veintiséis de octubre de dos mil dieciséis, escrita a fojas 135, la que se invalida y procede a dictarse de inmediato, sin nueva vista y en forma separada, la de reemplazo que corresponde.

Acordada con el voto en contra del ministro Ricardo Blanco, quien fue de opinión de rechazar el recurso, por estimar que no se producen las infracciones denunciadas, dado que la sentencia impugnada razona y aplica correctamente el derecho al desestimar el reclamo contra el Conservador de Bienes Raíces, puesto que no se trata de una decisión terminal susceptible de ser atacada por esa vía, sin perjuicio de encontrarse facultado dicho funcionario para exigir la presentación de la documentación que estime necesaria para proceder a las inscripciones que se le requieran.

Redactó la ministra Andrea Muñoz S.

Rol N° 99.945-2016.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sres. Haroldo Brito C., Ricardo Blanco H., Sra. Andrea Muñoz S., y Sr. Carlos Cerda F., y el Abogado Integrante Sr. Jaime Rodríguez E. No firma el Abogado integrante Sr. Rodríguez, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ausente. Santiago, veintiséis de febrero de dos mil dieciocho.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

Santiago, veintiséis de febrero de dos mil dieciocho.

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 a undécimo, que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

1°) Los motivos cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo, en su primer párrafo, de la sentencia de casación.

2°) Que, por lo reflexionado, el rehusamiento del Conservador de Bienes Raíces de Castro a inscribir la escritura pública de compraventa celebrada con fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, ante la Notario Público de Santiago doña María Gloria Acharán Toledo, por las razones indicadas en el certificado de fojas 10, e informadas a fojas 54, constituye una negativa que no cumple con los estándares previstos en el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, por lo que 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 diez de agosto de dos mil dieciséis, escrita a fojas 115 y siguientes, que no hizo lugar al reclamo deducido a fojas 43 por don Rodrigo Patricio Aguirre Sahr, en representación de Comercial e Inversiones Paula Aguirre E.I.R.L.y, en su lugar, se lo acoge y se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Castro, proceder a la inscripción en el registro respectivo de la escritura pública de compraventa celebrada entre la sociedad reclamante y doña Paula Jaman Mewes, con fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, ante la Notaría Pública de doña María Gloria Acharán Toledo.

Acordada con el voto en contra del ministro Ricardo Blanco, quien fue de opinión de confirmar la sentencia en alzada, por los argumentos desarrollados en el recurso de casación.

Regístrese y devuélvase.

Redactó la ministra Andrea Muñoz S.

Rol N° 99.945-2016.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sres. Haroldo Brito C., Ricardo Blanco H., Sra. Andrea Muñoz S., y Sr. Carlos Cerda F., y el Abogado Integrante Sr. Jaime Rodríguez E. No firma el Abogado integrante Sr. Rodríguez, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ausente. Santiago, veintiséis de febrero de dos mil dieciocho.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, 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.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.