

Santiago, siete de diciembre de dos mil veinte.

Visto:

Ante el Décimo Cuarto Juzgado Civil de Santiago, en la causa N° V-244-2017, por sentencia de cuatro de diciembre de dos mil diecisiete, se rechazó el reclamo formulado por don Jorge Baeza Barrales, en contra del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Conociendo del recurso de apelación deducido por la parte reclamante, una de las salas de la Corte de Apelaciones de Santiago, por decisión de veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, la confirmó.

En contra de esta última decisión la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo, solicitando su invalidación y la consecuente dictación de una de reemplazo que acoja el reclamo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

Primero: Que en este arbitrio se acusa la vulneración de los artículos 1681 y 1682 del Código Civil en relación con el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, argumentando que, si bien la cesión de derechos que se pretende inscribir se hizo a título gratuito, por lo que al constituir una donación se encontraba sujeta al trámite de la insinuación, conforme a lo dispuesto en el artículo 1401 del cuerpo legal citado, debiendo haberse incorporado en la escritura pública correspondiente la sentencia de autorización obtenida de manera previa, a través del procedimiento previsto en los artículos 889 y 890 del Código de Procedimiento Civil, lo que no se hizo, ocurre que han transcurrido 27 años desde que se suscribió dicha escritura de cesión y, tanto el donante como la donataria, fallecieron, habiendo transcurrido en exceso los plazos que la ley establece para la nulidad como sanción, por lo que no puede esgrimirse una especie de “supervivencia de nulidad” o de “nulidad eterna”, por no haberse dado cumplimiento al trámite de la insinuación, como pretende el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Explica que es el artículo 1683 del Código Civil el que fija el límite temporal de la nulidad absoluta, que no puede ser saneada por ratificación de las partes ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años.

Así las cosas, agrega, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, al negarse a practicar la inscripción requerida vulnera, además, el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, puesto que ha



transcurrido el término que la ley señala para invocar la nulidad, no estando facultado para rechazar la inscripción al no verificarse, a estas alturas, ninguna de las causales que la norma prevé.

Por último, acusa la infracción de los artículos 889 y 890 del Código de Procedimiento Civil al exigirle realizar el trámite para la insinuación, en circunstancias que el reclamante no está legitimado ni activa ni pasivamente para impetrarlo, por no ser él donante ni donatario.

Señala, finalmente, cómo las infracciones denunciadas influyeron sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia que impugna, y solicita que se acoja el recurso y se la anule, acto seguido, separadamente y sin nueva vista, se dicte la de reemplazo que describe;

Segundo: Que, en forma previa, se deben consignar los siguientes antecedentes que constan en autos:

-el solicitante requirió del tribunal que este ordene al Conservador de Bienes Raíces de Santiago inscribir la escritura de cesión de derechos efectuada a su cónyuge fallecida, por su padre, respecto del inmueble inscrito a fojas 40.204, N°24.558 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 1989;

-el Conservador de Bienes Raíces aludido, informando al tribunal, indicó que se abstuvo de inscribir la escritura de 23 de febrero de 1990, en atención a que Luis Humberto Martínez Gutiérrez cedió en forma gratuita a su hija, doña María de las Mercedes Martínez Alvarado, los derechos que tenía sobre el inmueble inscrito a fojas 40.204, N°24.558 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 1989, lo que constituiría una donación, sin haberse efectuado el trámite de la donación;

-el solicitante contrajo matrimonio con doña María de las Mercedes Martínez Alvarado el 9 de mayo de 1991, la que según consta del certificado de defunción respectivo, falleció el 15 de septiembre de 2015;

-la inscripción de dominio de la propiedad de marras se encuentra actualmente vigente.

Tercero: Que la sentencia impugnada, concordando con lo informado por el Conservador respectivo, tuvo por acreditado que la cesión de derechos que se pretende inscribir corresponde a una donación, respecto de la que no se realizó el trámite de insinuación.



Sobre la base de dicho antecedente y, tomando en consideración que el artículo 1401 del Código Civil dispone que la donación entre vivos que no se insinuare, esto es, que no fuere autorizada por el juez competente, sólo tendrá efecto hasta el valor de dos centavos y será nula en el exceso, estimó que lo que correspondía era sanear el vicio de que adolece el acto o regularizar la situación del bien raíz, no pudiendo valerse el solicitante de un juicio voluntario como el de autos, para tenerlo por subsanado, en virtud de lo que rechazó la solicitud interpuesta.

Cuarto: Que, para decidir, es necesario tener en primer lugar presente que el aludido artículo 13 establece que 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”.

Como ha advertido la doctrina y señalado esta Corte (C.S. rol N°19.470-2016; N°10.251-2016, entre otros), la regla contenida en el 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, esto es, que caben ambas categorías de defectos, el límite está en que éstos deben dar lugar a vicios constitutivos de nulidad absoluta y ser evidentes, es decir, que aparezcan de manifiesto (sean visibles) 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 debe ser entendida en términos restringidos.

Quinto: Que, en el caso en comento, se tuvo por establecido que el título que se pretende inscribir corresponde a una donación a cuyo respecto no se efectuó el trámite de la insinuación que prevé el artículo 1401 del Código Civil en los siguientes términos: “La donación entre vivos que no se insinuare, solo tendrá efectos hasta el valor de veinte escudos, y será nula en el exceso. Se entiende por insinuación la



autorización del juez competente, solicitada por el donante o donatario. El juez autorizará las donaciones en que no se contravenga a ninguna disposición legal”.

Se trata, pues, de un requisito o formalidad que la ley exige para el valor del acto, en consideración a su naturaleza, y no a la calidad o estado de las partes, por lo que su omisión acarrea la nulidad absoluta. En efecto, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 1682 del Código Civil, la nulidad que se produce por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos y contratos en consideración a la naturaleza de ellos, es absoluta, lo que quiere decir que la ley ha considerado el acto en sí mismo, para establecer la obligación de hacer concurrir ciertas formalidades o requisitos. Estos requisitos están destinados a salvaguardar intereses de orden general, con prescindencia de las personas que intervengan en él, de manera que son reglas de orden público que no pueden ser renunciadas por las partes.

Ahora bien, la intervención de la justicia ordinaria como requisito de un acto jurídico en atención a su naturaleza o especie es excepcional, ya que esta suele ser una medida que se exige para proteger a personas incapaces, por lo que su omisión solo acarrea nulidad relativa, ya que atiende al estado o calidad de las partes. En el caso que nos ocupa, es indudable – y así lo reconoce la doctrina – que el trámite de la insinuación presenta las características de un requisito de forma esencial que la ley exige para la validez del contrato de donación entre vivos, cuando su monto excede de dos centavos, es decir, se ha tomado en consideración no la calidad de las partes, sino la naturaleza o especie del acto o contrato, por lo que no cabe discusión acerca de que su omisión produce nulidad absoluta, y prueba de ello es que la circunstancia que determina la concurrencia del requisito es el monto de la donación, es decir una cuestión relativa al acto mismo. (Alessandri Besa, Arturo, “La Nulidad y la Rescisión en el Derecho Civil Chileno”, Edit. Juríd., tercera edición, Tomo I, pág. 357-358)

La insinuación consiste en el permiso que debe otorgar la justicia ordinaria para que se pueda proceder a efectuar la donación y da lugar a un procedimiento no contencioso especial, que se encuentra reglamentado por los artículos 889 y 890 del Código de Procedimiento Civil.

Sexto: Que, en las circunstancias anotadas, es posible concluir que la negativa del Conservador de Bienes Raíces a inscribir la cesión de derechos solicitada se ajusta a las facultades que el Reglamento le confiere en el citado artículo 13, puesto que la omisión del trámite de la insinuación constituye un vicio de nulidad absoluta



que resulta evidente del examen del título, sin que dicho funcionario deba realizar ningún acto o gestión adicional para constatarlo, al aparecer de manifiesto en el mismo. Desde esta perspectiva, pues, no comete error de derecho la sentencia impugnada al rechazar la reclamación interpuesta por el solicitante.

Séptimo: Que el recurrente ha planteado, sin embargo, que el transcurso del tiempo – más de 27 años desde la celebración del acto - ha saneado el vicio de nulidad anotado, por lo que, a su juicio, el Conservador de Bienes Raíces se equivoca al rechazar la inscripción exigiendo un trámite que, a estas alturas, ya no se puede cumplir, puesto que ha fallecido cedente y cesionario.

Sobre el particular es menester recordar, como ya se dijo, que la nulidad absoluta persigue salvaguardar intereses de carácter general, de manera que las normas que la regulan son de orden público, lo que trae como consecuencia que la pueda pedir cualquier persona que tenga interés en ella – a menos que haya ejecutado el acto sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba - también el ministerio público en interés de la moral o de la ley, e incluso que se imponga a la judicatura la obligación de declararla de oficio cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato. Corolario de lo anterior es que, a diferencia de lo que sucede con la nulidad relativa, no puede ser saneada por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de 10 años, que es el término máximo que la ley contempla para sanear todas las situaciones en el ámbito del derecho civil (artículo 1683 del Código Civil).

No obstante, las facultades del Conservador de Bienes Raíces son limitadas y, conforme a lo que dispone el artículo 13 del Reglamento, las reglas son claras: no podrá rehusar ni retardar las inscripciones, “deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles...”, “si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o si no contiene las designaciones legales para la inscripción.” En consecuencia, su obligación funcionaria es abstenerse de inscribir un determinado título en el evento que concurra alguna de las hipótesis antes descritas, en lo que aquí interesa, si aparece, en forma manifiesta, que éste adolece de un vicio de nulidad absoluta, como ocurre en la especie, sin que sus competencias alcancen para levantar esta prohibición, en el caso que estime que ha operado el saneamiento de la nulidad por el transcurso del tiempo.

Por otra parte, el procedimiento de reclamación previsto en el artículo 18 del citado Reglamento, autoriza al perjudicado con la negativa del Conservador para



recurrir ante la justicia ordinaria, la que con el mérito de la solicitud y los motivos expuestos por el Conservador, “resolverá sin más trámite lo que corresponda”. Se trata, pues, de una gestión voluntaria dirigida, únicamente, a verificar si el Conservador de Bienes Raíces ha actuado dentro de sus competencias al rechazar una determinada inscripción, sin que sea la instancia para pronunciarse sobre cuestiones de carácter sustantivo como las que pretende el recurrente, que rebasan el objeto del procedimiento, más aún si se tiene presente la ausencia de legítimo contradictor.

Octavo: Que, en consecuencia, la sentencia impugnada no ha cometido los yerros que se le atribuyen, por lo que el presente recurso habrá de ser desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad además a lo dispuesto en los artículos 764, 765, 767, 770, 771, 772, y 783 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza el recurso de casación en el fondo** deducido por la reclamante en contra de la sentencia de veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho de la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la Ministra Sra. Muñoz.

Rol N° 2733-19.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora Andrea Muñoz S., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Cecilia Repetto G., ministro suplente Raúl Mera M., y el abogado integrante señor Antonio Barra R. No firma el Ministro Suplente señor Mera, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia. Santiago, siete de diciembre de dos mil veinte.



En Santiago, a siete de diciembre de dos mil veinte, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

