

Santiago, catorce de abril de dos mil diez.

VISTOS:

En estos autos Rol N° 1333-2003.- del Segundo Juzgado Civil de San Miguel sobre juicio ordinario de nulidad absoluta, caratulados ?Alaluf Catán, Marcos C. con Córdova Sallés, Alicia?, por sentencia de diez de noviembre de dos mil seis, escrita a fojas 247, el señor Juez Titular del referido tribunal rechazó en todas sus partes la demanda. Apelado este fallo por el actor, una de las Salas de la Corte de Apelaciones de San Miguel, en sentencia de seis de agosto de dos mil ocho, que se lee a fojas 383, lo confirmó, con declaración que la inscripción de fojas 4.161, N° 7.183, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel correspondiente al año 2000, no es nula por objeto ilícito, cualquiera sea la calidad en que interviene el demandante.

En contra de esta última decisión la parte demandante ha deducido recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que en el recurso de casación en el fondo se denuncian infringidos los artículos 16 y 17 del Reglamento del Registro del Conservador de Bienes Raíces.

Argumenta el recurrente que la primera de las normas citadas se

contraviene porque la anotación presuntiva de 29 de marzo de 2000 no debió ni pudo jamás haberse convertido en inscripción definitiva, ya que dicha conclusión encuentra su fundamento principal en la idea absolutamente errada de que del aludido artículo 17 se desprende que el titular de una anotación presuntiva tendría un derecho preferente para la inscripción del embargo (sic). Este último precepto, continúa, dispone que en caso de desaparecer oportunamente la causa que impedía la validez de la inscripción, ésta produce todos sus efectos sin perjuicio de los derechos que antes de que ella adquiriera dicho carácter se hayan podido inscribir. Sin embargo, se agrega en el recurso, cuando la sentencia establece que la inscripción presuntiva del segundo embargo de 23 de abril de 2000 cede ante el Repertorio de 29 de marzo del mismo año, que es anterior en el tiempo, está afirmando, en el fondo, que la letra de la norma dejaría a dicha anotación presuntiva a salvaguarda de cualquier otra causa de invalidez que pudiera aparecer con posterioridad a ella.

En efecto, razona el recurrente, el embargo no es, como la sentencia impugnada pretende dar a entender, un derecho; en cuanto a su naturaleza procesal el embargo es en realidad una actuación judicial y constituye al mismo tiempo una medida de protección en orden a evitar que el deudor haga salir de su patrimonio los bienes de los cuales es dueño en perjuicio del acreedor. Es por esta especial finalidad del embargo, sigue el raciocinio, que éste, en cuanto a sus efectos de carácter civil y en relación con la libre disposición de los bienes embargados, tiene la naturaleza de una prohibición de enajenar. Ahora bien, sostiene el recurrente, la sanción que la ley prevé para los actos que vulneran la prohibición que nace como consecuencia del embargo trabado, es la nulidad absoluta por objeto ilícito, pues se trata del quebrantamiento de lo ordenado por un Tribunal de la República. La sentencia, a juicio de la parte que recurre, obvió por completo que existía otra circunstancia (el segundo embargo) de igual entidad y relevancia, que hacía adolecer a la anotación presuntiva que se transformó en inscripción de tan patente vicio de nulidad absoluta, como lo es el objeto ilícito.

De acogerse la tesis sostenida en el fallo recurrido, agrega, habría que concluir que, en la especie, se ha saneado la nulidad absoluta de que adolecía la inscripción de dominio solicitada el 29 de marzo de 2000 en virtud del segundo embargo trabado, por el sólo y simple hecho de haber desaparecido otro vicio de nulidad del que también adolecía, conclusión que a todas luces no es sólo injusta, sino que carente de lógica y contraria a la ley y al espíritu del legislador civil.

La doctrina, termina el recur

so, se ha mostrado absolutamente conteste en cuanto a que la anotación presuntiva a que se refiere el artículo 17 del Reglamento no otorga preferencia alguna para inscribir y que, de hecho, cede siempre ante el embargo que, respecto a la propiedad a que se refiere, se trabe antes de que se convierta en inscripción definitiva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del mismo Reglamento, y así también lo ha resuelto la Corte Suprema.

SEGUNDO: Que el fallo objeto del recurso fija como hecho de la causa que Claudio Magliona Gyorgy adquirió la propiedad ubicada en calle Cabildo N° 7208 por compra a Inmobiliaria El Maitén Ltda., por escritura pública de 19 de enero de 1996, inscrita el mismo año. Por instrumento público de 8 de octubre de 1998, agregan los jueces, el adquirente antes señalado vendió dicha propiedad a Alicia del Carmen Córdova Sallés, inscribiéndose la transferencia en el año 2000. Con fecha 4 de mayo de 1999 y por disposición del 12° Juzgado Civil de Santiago, fijan también los sentenciadores como hecho del proceso, se trabó embargo sobre este inmueble y apareciendo que la compraventa a la demandada se verificó con mucha antelación al embargo, concluyen, dicha escritura no está afecta a objeto ilícito de acuerdo con lo establecido en el N° 3 del artículo 1464 del Código Civil.

Interesa determinar, continúa el fallo, si la transferencia del bien vendido en 1998, realizada en 2000, está o no afecta a objeto ilícito, atendida la existencia de los embargos de 1999 y 2000. El título de la señora Córdova, señalan los sentenciadores, fue presentado para su inscripción con fecha 29 de marzo de 2000 y se anotó presuntivamente en el Repertorio atendida la existencia del embargo, es decir, tenía

vigencia hasta el 28 de mayo de ese mismo año.

El embargo de 1999, razonan los jueces, si bien no anulaba la compraventa de 1998, impedía la inscripción del título hasta que se subsanara la causa que impedía la inscripción y como el alzamiento del embargo se decretó el 2 de mayo de 2000 y se notificó al Conservador de Bienes Raíces que debía practicarlo y lo hizo el 8 de ese mes, había desaparecido la causa que impedía la inscripción, de acuerdo al artículo 16 del Reglamento Conservatorio, y, en consecuencia, estando el título con una inscripción presuntiva vigente hasta el 28 de mayo de 2000, dicho Conservador de Bienes Raíces debió haber inscrito el título de transferencia (Repertorio de 29 de marzo de 2000) inmediatamente de cancelado el embargo de 1999, sin perjuicio de que de pleno derecho debe entenderse que dicha anotación presuntiva se transformó en inscripción, atendido el tenor literal e imperativo de la citada norma del artículo 16.

La información que da el Conservador de Bienes Raíces al Primer Juzgado Civil de San Miguel, en el sentido que no pudo haberse inscrito el título translaticio de dominio por haberse solicitado un nuevo embargo bajo el Repertorio de 13 de abril de 2000 e inscrito -continúan los magistrados-, resulta inconsistente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento, pues la inscripción presuntiva del nuevo embargo de 13 de abril cede ante el Repertorio de 29 de marzo, que es anterior en el tiempo. Al no haber practicado el Conservador de Bienes Raíces materialmente la inscripción del dominio de inmediato, añaden, una vez subsanado el defecto que impedía su transferencia, al dejarse sin efecto el embargo por resolución ejecutoriada del tribunal que lo decretó, no pudo hacer prevalecer el Repertorio de 13 de abril (del segundo embargo), por cuanto esta anotación presuntiva es posterior al requerimiento para inscribir el dominio, como lo establece el artículo 17 citado.

La anotación presuntiva de 13 de abril de 2000 que originó la inscripción del segundo embargo, concluyen los sentenciadores, no produce objeto ilícito en la transferencia de dominio. Todo lo expuesto con anterioridad, precisan, quedó claramente resuelto por la sentencia

de 17 de julio de 2000 del Primer Juzgado Civil de San Miguel, que ordenó al Conservador de Bienes Raíces que procediera materialmente a la inscripción del título translativo de dominio, de acuerdo al artículo 18 del Reglamento y ante la negativa del funcionario.

De acuerdo a lo razonado, termina el fallo, no era necesario que el 16° Juzgado Civil de Santiago -como tribunal que decretó el segundo embargo- autorizara la inscripción del título de la compraventa de acuerdo al N° 3 del artículo 1464 del Código Civil, pues el problema planteado es cuál Repertorio prevalece sobre otro en el tiempo, lo que de resolverse de acuerdo a las normas de los artículos 13, 15, 16 y 17 del Reglamento y por el procedimiento establecido en el artículo 18 del mismo cuerpo legal, en caso de negativa injustificada del Conservador y no por las reglas del artículo 1464 del Código Civil. En consecuencia, concluyen los sentenciadores, la inscripción de fojas 4.161, N° 7.183, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel correspondiente al año 2000, no es nula por objeto ilícito.

TERCERO: Que la materia sobre que versa el recurso ha sido ampliamente discutida en la doctrina y la jurisprudencia de los tribunales de justicia tampoco ha adoptado una posición uniforme.

Como primera cuestión resulta imprescindible transcribir el texto de los artículos 15, 16 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, de 24 de junio de 1857. El primero de estos preceptos dispone que en ningún caso el Conservador dejará de anotar en el Repertorio el título que se le presente 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, agrega el inciso 2°, caducarán a los dos meses de su fecha si no se convirtieren en inscripción. De acuerdo al segundo, 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, la tercera de las normas prescribe 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.

CUARTO: Que el Repertorio es el libro que debe mantener el Conservador para anotar los títulos que se le presenten para su inscripción (artículo 21 del Reglamento) y la anotación en el Repertorio es el asiento o constancia que se deja en este libro de la presentación y recepción de un título para esa inscripción. Se trata, en términos simples, de un libro de ingreso.

Ahora bien, el Conservador de Bienes Raíces no es llamado a examinar la legalidad de los títulos, pero puede sí rehusar inscribir en ciertas situaciones, consagradas en los artículos 13 y 14 del mismo Reglamento. Sin embargo, como señala el artículo 15 antes transcrito, ¿en ningún caso? dejará de anotar en el Repertorio el título presentado y si anotado el título el Conservador se niega a inscribir por alguna de las causas por las que puede hacerlo, el propio Reglamento señala el procedimiento a seguir en el artículo 18.

Como aparece del citado artículo 16, la anotación en el Repertorio es presuntiva y caduca a los dos meses si no se convierte en inscripción, lo que reviste importancia cuando el Conservador devuelve el título sin inscribir para que se subsanen sus defectos. Convertida la anotación en inscripción, ésta surte efectos desde la fecha de la anotación, esto es, opera retroactivamente: la fecha de la inscripción del título es la fecha de su anotación en el Repertorio.

QUINTO: Que efectuada una anotación en el Repertorio es perfectamente imaginable que puedan efectuarse otras anotaciones, incompatibles con la primera, relativas al mismo inmueble y es ésta precisamente la situación producida en el caso de autos, en que con posterioridad a la anotación presuntiva de la transferencia de l inmueble, un acreedor del vendedor logró se trabara embargo sobre el bien raíz y se inscribiera antes que esa anotación se transformara en inscripción.

Pues bien, esta Corte Suprema estima q ue si se otorgara pleno valor a la inscripción de ese embargo en el sentido de impedir la inscripción de dominio de un título que había sido presentado para tal trámite y

anotado en el Repertorio antes de la inscripción del embargo, ello importaría desconocer de manera absoluta el efecto retroactivo que indudablemente le asigna el artículo 17 a la anotación, cuestión que resulta legalmente improcedente.

En efecto, cuando se presentó el título escritura pública de compraventa para su inscripción el 29 de marzo de 2000, el Conservador de Bienes Raíces lo anotó en libro de Repertorio, dando cumplimiento con ello a lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento. Luego, habiendo constatado la inscripción de un embargo vigente desde 1999 que impedía la enajenación, se rehusó a practicar la inscripción -en conformidad al artículo 13- y devolvió el título para que tal defecto fuera subsanado. El interesado obtuvo del tribunal que había decretado el embargo que dispusiera su alzamiento y el Conservador de Bienes Raíces canceló la inscripción respectiva, desapareciendo de este modo el impedimento que había obstado a la inscripción.

A continuación la compradora requirió nuevamente la inscripción del título, encontrándose dentro de los sesenta días siguientes a su anotación en el Repertorio, pero el Conservador se negó atendida la existencia de una nueva inscripción de embargo sobre el mismo bien, de 13 de abril de 2000, esto es, de fecha posterior a la de la anotación.

Como puede apreciarse -y sin perjuicio que la compradora con posterioridad obtuvo en la gestión voluntaria a que se refiere el artículo 18 del Reglamento que el Juez Civil ordenara al Conservador practicar la inscripción y así finalmente se hizo- de otorgársele valor a esa inscripción de embargo de 13 de abril de 2000 la retroactividad de que habla el artículo 17 carecería de eficacia. Para todos los efectos legales la fecha de la tradición de un bien raíz es la de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo y la fecha de la inscripción es, de acuerdo al tantas veces citado artículo 17 del Reglamento, la de su anotación en el Repertorio.

Por lo tanto, no cabe sino concluir que el 29 de marzo de 2000, fecha de anotación del título en el Repertorio que posteriormente se

transformó en inscripción, la demandada Alicia Córdova Sallés se hizo dueña por tradición del bien inmueble que por escritura pública de compraventa de 8 de octubre de 1998 le vendió el demandado Claudio Magliona Gyorgy y que, por otro lado, al haberse inscrito el embargo el 13 de abril de 2000, esto es, con fecha posterior a la tradición, la enajenación no está afecta al objeto ilícito a que se refiere el N° 3 del artículo 1464 del Código Civil. En términos simples, cuando el bien se enajenó no estaba embargado y, por consiguiente, la enajenación no puede ser nula por vicio del objeto.

SEXTO: Que la distinción que propone la parte recurrente no encuentra correlato en el Reglamento y si bien el artículo 17 de ese texto se sirve de la voz derechos y el embargo evidentemente no lo es, lo cierto es que la intención del legislador ha sido dejar en claro que si la anotación se convierte en inscripción, nada de lo que ocurra con posterioridad a la primera puede afectar a la segunda, pues el titular es legalmente dueño del bien por tradición, precisamente, desde la fecha de la anotación, que es también, para todos los efectos, la de la inscripción.

SÉPTIMO: Que los jueces de la instancia han razonado precisamente en el sentido en que discurren las consideraciones vertidas en los fundamentos que anteceden, de manera tal que no cabe sino concluir que no han incurrido en los errores de derecho que se les atribuye en el recurso y que, en razón de ello, la casación en el fondo intentada debe ser declarada sin lugar.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 764, 756, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante en lo principal de la presentación de fojas 386, contra la sentencia de seis de agosto de dos mil ocho, escrita a fojas 383.

Se previene que el Ministro señor Oyarzún concurre al rechazo del recurso teniendo únicamente en consideración que éste resulta improcedente, toda vez que la parte recurrente sólo ha denunciado como infringidos los artículos 16 y 17 del Reglamento del Registro del



Conservador de Bienes Raíces, preceptos que no tienen la naturaleza jurídica de leyes -en los términos que lo prevé el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil-, única clase de normas, en cualesquiera de las formas que pueden revestir (leyes propiamente tales, decretos leyes, decretos con fuerza de ley, etc.) cuya contravención autoriza la interposición del recurso de casación en el fondo.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo del Ministro señor Araya.

N° 5574-08.-.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sres. Adalis Oyarzún M., Juan Araya E., Guillermo Silva G., y Abogados Integrantes Sr. Alberto Chaigneau del Campo y Sra. Maricruz Gómez de la Torre V.

No firma la Abogada Integrante Sra. Gómez de la Torre, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ausente.

Autorizado por la Secretaria Sra. Rosa María Pinto Egusquiza.

En Santiago, a catorce de abril de dos mil diez, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

1

1