



REVISTA DE DERECHO

UNIVERSIDAD DE
CONCEPCION

FACULTAD DE

CIENCIAS JURIDICAS

¿PUEDE UN CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES NEGARSE A INSCRIBIR UN TÍTULO QUE ADOLECE DE NULIDAD RELATIVA?

RENE RAMOS PAZOS
Profesor Derecho Civil
Universidad de Concepción

Con fecha reciente, el Conservador de Bienes Raíces de Concepción se negó a inscribir una escritura de cesión de un bien raíz, en atención a que el título adolecía de un vicio de nulidad relativa. Se trataba, en el caso, de una mujer casada que, autorizada por su marido, cedía sus derechos en un inmueble propios, sin que tal enajenación hubiere sido autorizada por la justicia, como lo ordena el artículo 1754 del Código Civil.

No hay dudas que el título adolecía de un vicio de nulidad relativa, en atención a lo establecido en el artículo 1757 del Código Civil.

Aceptando que el título es nulo –lo que es indiscutible– cabe analizar si el señor Conservador de Bienes Raíces tenía o no facultades para negarse a inscribir en este caso.

La norma legal que debe tenerse en cuenta para la solución del problema es el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces que, en su parte pertinente, señala: “El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse si la inscripción es, en algún sentido, legalmente inadmisibles ..”, y, en seguida, coloca varios ejemplos, entre otros, “si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”.

De manera que el artículo 13 señala una regla: no se debe inscribir si la inscripción es, en algún sentido, legalmente inadmisibles y, a renglón seguido, coloca varios ejemplos, todos muy obvios y, entre éstos, el caso en que el título presente, en forma visible, un vicio que lo anule absolutamente. El problema radica en determinar si de esta regla o de los ejemplos, se puede desprender que el Conservador debe negarse a inscribir cuando el defecto del título conduzca sólo a la nulidad relativa.

Esta norma, pese a su importancia, no ha sido muy bien estudiada. Don Daniel Peñaillo¹ señala que "el Conservador no tiene sino limitadas facultades para examinar y establecer la validez de los títulos; en general, aparte de esas limitadas atribuciones, no está facultado para examinar y establecer la validez y eficacia de los títulos...". Y, más adelante, agrega que "es notable que la fórmula del artículo 13 sea imprecisa en materia tan importante".

Don Alfredo Barros Errázuriz señala que "el Conservador no podrá rehusar una inscripción, salvo que ésta sea legalmente inadmisibles; lo cual ocurrirá, por ejemplo, en los siguientes casos: f) si es visible en el título algún vicio que produzca su nulidad absoluta, como ocurriría en el caso de una donación de un bien raíz de un menor, que es un acto prohibido por la ley".²

Como puede apreciarse, con un criterio muy semejante al del Reglamento, se limita a colocar ejemplos, sin entrar al análisis de la norma. Sin embargo, parece desprenderse de sus palabras que el Conservador sólo podría rehusar una inscripción que tenga un vicio de nulidad absoluta.

Por su parte, don Angel Raposo Arriagada expresa que el Conservador puede rehusar una inscripción "si el contenido del título entregado para su inscripción adolece de algún vicio de nulidad, como la enajenación que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial no lo ha sido. Ejemplo: Un padre que vendiere bienes de su hijo de familia sin obtener la respectiva autorización judicial señalada en los artículos 255, 294, 396, 399, 400, 402, 404, 407, 412, 1734 y 303 del Código Civil (falta de capacidad del enajenante)".³

Los ejemplos que coloca este autor demuestran que, a su juicio, cualquiera sea el vicio, sea que produzcan nulidad absoluta o relativa, el Conservador debe negarse a inscribir.

No compartimos, en absoluto, esta opinión. Nos parece que no se ajusta ni a la ley, ni a los principios generales en materia de nulidad ni a las funciones que la ley encomienda a los Conservadores de Bienes Raíces. Pensamos, al revés, que el Conservador, cuando se trata de un título nulo, sólo puede negarse a inscribir si se cumplen copulativamente los requisitos siguientes: a) que la nulidad sea absoluta; y b) que el vicio aparezca de manifiesto (visible) en el título.

La primera razón para fundar nuestra opinión es la siguiente: si la intención del legislador del artículo 13 hubiere sido comprender cualquier clase de nulidad, no se ve por qué limitó el ejemplo exclusivamente a la nulidad absoluta. Un ejemplo, como el que da esta norma, hace válido el argumento a contrario sensu: si la ley dice que el Conservador debe negarse a inscribir un título que adolece de nulidad absoluta, contrario sensu, debe estimarse que si el vicio es de nulidad relativa, carece de aquella facultad.

¹Daniel Peñaillo A. "Los bienes: la propiedad y sus derechos reales". Pág. 150.

²Alfredo Barros E. "Curso de Derecho Civil". Primer año. 2ª edición, 1915, pág. 165.

³Angel Raposo A. "De las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces". Santiago, 1937, pág. 52.

No nos gusta, sin embargo, esta forma de argumentar, porque se nos podría replicar diciendo que desde el momento que se trata de un ejemplo, es impertinente la aplicación del aforismo a contrario sensu. Miremos, entonces, en otra dirección, buscando la respuesta en los principios generales en materia de nulidad.

La nulidad relativa, como es bien sabido, es una protección que la ley establece en favor de ciertas personas, de tal suerte que sólo ellas pueden invocar. De consiguiente, no puede el Ministerio Público alegarla, ni tampoco pueden los Tribunales declararla de oficio, aunque apareciere de manifiesto del acto o contrato.

Atendido lo anterior, debe concluirse que un título con un vicio de nulidad relativa, conserva toda su fuerza, mientras los interesados en la nulidad —aquellos que la ley desea proteger— no hagan uso de la protección legal, alegándola. De manera que, mientras no se alegue y declare la nulidad, el título debe producir todos sus efectos y, consecuencialmente, no podría estimarse que la inscripción que se solicita es legalmente inadmisibles; la inscripción es admisible, porque no tiene nada contrario a la ley.

No debe olvidarse, por otra parte, que en materia de nulidad la regla es que el acto produzca todos sus efectos mientras la nulidad no sea judicialmente declarada (artículos 1687 y siguientes del Código Civil). En esta forma, al estatuir el artículo 13 del Reglamento que el Conservador se debe negar a inscribir un título que presente un vicio o defecto que lo anule absolutamente, está estableciendo una excepción muy señalada a los principios generales y, por lo tanto, su interpretación debe ser restrictiva, de donde se sigue, que si sólo se refiere a la nulidad absoluta, no puede ampliarse la norma a la nulidad relativa.

Si se recurre al elemento sistemático de interpretación, se llega también a la conclusión que venimos sustentando. Para interpretar la norma del artículo 13 puede recurrirse al artículo 1683 del Código Civil, desde que el artículo 22 inciso 2º del Código Civil nos señala que “los pasajes oscuros de una ley pueden ser ilustrados por medio de otras leyes, particularmente si versan sobre el mismo asunto”.

Ahora bien, el artículo 13 del Reglamento señala que el Conservador debe rehusar la inscripción “si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”. Fácil es darse cuenta que, si bien las palabras de este artículo no son las mismas que emplea el artículo 1683 del Código Civil, la idea es igual: según el artículo 1683 la nulidad absoluta puede y debe ser declarada de oficio cuando aparece *de manifiesto o en el acto o contrato*; el artículo 13 exige que el vicio *sea visible en el título*. Como se ve, en su caso —1683— la ley autoriza al juez para declarar de oficio la nulidad absoluta; en el otro (artículo 13) faculta al Conservador para negarse a inscribir, cuando con la sola exhibición del título quede probado el vicio, sin necesidad de recurrir a otro antecedente. Pensamos que un vicio de esta magnitud existirá, por ejemplo, cuando se pretende inscribir la venta de un bien raíz que se otorgó por instrumento privado.

Finalmente, como ha dicho una sentencia de la Ilustrísima Corte de Concepción⁴ "la razón de ser de la obligación en que se halla el Conservador de Bienes Raíces de practicar sin retardo las inscripciones solicitadas se encuentra en la circunstancia de que sus funciones no se hacen extensivas al examen acerca de la validez y eficacia de los títulos que se le presenten, razón por la cual no le es lícito pronunciarse acerca de la legalidad de ellos, materia que nuestra legislación entrega a otras autoridades, mediante el ejercicio por la parte afectada de las acciones correspondientes". De aquí deriva, entonces, que el Conservador no puede negarse a inscribir, salvo que se encuentre en la situación especial descrita en la ley —que el vicio sea de nulidad absoluta y que aparezca visible en el título—, de manera que si se trata de nulidad relativa no lo puede hacer.