

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXX JULIO-SEPTIEMBRE DE 1962 — Nº 121

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

CONSEJO CONSULTIVO:

MANUEL SANHUEZA CRUZ

HUMBRETO TORRES RAMIREZ

JUAN BIANCHI BIANCHI

QUINTILIANO MONSALVE JARA

MARIO CERDA MEDINA

LUIS HERRERA REYES

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION (CHILE)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

**RECURSO DE QUEJA DEDUCIDO POR
PEDRO SEGUNDO SOTO PIZARRO EN
CONTRA DEL CONSERVADOR DE BIE-
NES RAICES DE TALCAHUANO**

REGLAMENTO DEL CONSERVADOR DE BIENES RAICES — BIENES RAICES — VENTA DE BIENES RAICES — VENDEDOR — DUEÑO — POSEEDOR — VENDEDOR NO DUEÑO O ACTUAL POSEEDOR — REGISTRO DE PROPIEDAD — TRADICION — INSCRIPCION — CONSERVADOR DE BIENES RAICES — NEGATIVA DEL CONSERVADOR A INSCRIBIR UNA VENTA — FALTA O ABUSO DEL CONSERVADOR — RECURSO DE QUEJA — EJECUCION — JUICIO EJECUTIVO — EMBARGO — REMATE DEL BIEN EMBARGADO — ADJUDICACION — ADJUDICACION EN REMATE — ESCRITURA DE ADJUDICACION — VENTA FORZADA — RESOLUCION JUDICIAL — INSCRIPCION DE ESCRITURA DE VENTA FORZADA — INSCRIPCION DE RESOLUCION JUDICIAL — DIFERENCIAS ENTRE LAS VENTAS VOLUNTARIAS Y LAS VENTAS FORZADAS — CONTRATO DE VENTA — NATURALEZA DEL CONTRATO.

DOCTRINA.—El artículo 14 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, de 24 de Junio de 1857, establece que si un bien raíz aparece vendido por una persona que, según el Registro, no es su dueño o actual poseedor, el respectivo Conservador rehusará la inscripción de esa venta hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la preten-

sión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación.

En consecuencia, contraviene dicho precepto e incurre en una falta o abuso susceptible de corregirse por la vía del recurso de queja, el Conservador de Bienes Raíces que da curso a la inscripción de una escritura de adjudicación recaída en una venta forzada hecha por el mi-

nisterio de la justicia, en que figura como ejecutada y vendedora del predio en referencia una persona distinta de aquella a cuyo nombre dicho predio aparece inscrito en el competente Registro, máxime si la inscripción a favor de esta última es anterior a la fecha en que, dentro del respectivo juicio ejecutivo, se inscribió el embargo del predio subastado.

El mencionado artículo 14 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces no excluye ninguna situación que libere a un Conservador de la obligación de rehusar una inscripción, si el predio de cuya inscripción se trata aparece vendido por persona que no es su dueño o actual poseedor y mientras tanto no se realice la gestión judicial que el mismo precepto señala. Por ello, esa norma es perfectamente aplicable también a las ventas forzadas hechas por el ministerio de la justicia.

Al realizar un Conservador de Bienes Raíces la inscripción de una escritura pública de venta forzada, no procede a dar cumplimiento a ninguna resolución judicial, cuya negativa pudiera quedar encuadrada dentro de los límites del artículo 240 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el ar-

tículo 262 Nº 1 del Código Penal, puesto que no debe confundirse la inscripción de un título de venta, por forzada que ésta sea, con la inscripción de una resolución judicial, como se desprende obviamente, entre otros, de los artículos 78 y 79 del citado Reglamento.

La denominada "adjudicación en remate", consecuencia de un juicio para obtener el cumplimiento forzado de una obligación, no es otra cosa que una venta, con particularidades, claro está, pero que no alteran su carácter de un contrato de igual índole que el celebrado fuera de un juicio ejecutivo.

Las diferencias que pueden anotarse en las ventas forzadas, consistentes en: que el vendedor es representado por el juez; que en caso de evicción de la cosa vendida las prestaciones del vendedor al comprador vencido son menores; que, en principio, la acción redhibitoria no tiene cabida en ellas; que no procede en esta clase de ventas la rescisión por causa de lesión enorme —artículos 671 inciso 3º, 1851, 1865 y 1891 del Código Civil— y otras más, no autorizan para desvirtuar la naturaleza del contrato y considerar que en ellas, al inscribirlas, se está

RECURSO DE QUEJA

137

dando cumplimiento a una resolución judicial.

El artículo 96 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces pone de cargo del Conservador el Registro Conservatorio, pues el Estado no garantiza a un adquirente el dominio del predio que tenga inscrito a su nombre; de manera que esto obliga más directamente al citado funcionario a dar estricto cumplimiento a las obligaciones que la ley le ha impuesto, para evitar los perjuicios que su conducta pueda ocasionar a los particulares que recurren a su oficina en demanda de su intervención como tal Conservador.

Resolución de la Ilustrísima Corte

Concepción, siete de Agosto de mil novecientos sesenta y dos.

Vistos:

A fojas 21 se ha presentado don Pedro Segundo Soto Pizarro, sin profesión, domiciliado en Talcahuano, calle Bilbao Nº 146, interponiendo recurso de queja contra el Notario y Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, don N. N. N., apoyándose en lo siguiente:

a) Que por escritura pública de 28 de Febrero de 1957, autorizada por el Notario recurrido, que se inscribió a fojas 151 vuelta, Nº 231 del Registro de Propiedades de Talcahuano, a cargo del señor N. N., del año citado, adquirió por compraventa un inmueble que era a la sazón de don Felipe Segundo Martínez Acevedo;

b) Que en el juicio ejecutivo seguido ante el Juzgado de Talcahuano, por don Lisandro Rodríguez Zúñiga contra doña Margarita Moya, Rol 35.027, del ingreso de ese Tribunal, que se ha tenido a la vista, se embargó la misma propiedad del dominio del recurrente, como consta a fojas 1 vuelta y 2 del cuaderno de apremio de ese proceso;

c) Que el embargo se trabó el año 1960 y se inscribió en el Registro correspondiente de Talcahuano, a fojas 50 vuelta Nº 74 del año mencionado;

d) Que en ese juicio se procedió a la subasta del bien embargado, el que fue adjudicado a la sociedad "Ingenieros Civiles Limitada", por escritura pública de 13 de Diciembre de 1960, que se inscribió a fojas 575 vuelta Nº 816 del Conservador de Bienes Raíces de Tal-

cahuano, en el Registro de Propiedades, del mismo año, a cargo del señor N. N.;

e) Que se impuso de estos hechos sólo el 2 de Abril último, con ocasión de haberle la sociedad citada notificado una demanda sobre terminación de comodato precario a su hijo Osvaldo Soto Moya, como lo acredita con la copia de esa notificación que acompaña al recurso;

f) Que el Conservador ha vulnerado, con su procedimiento, el artículo 14 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, de 24 de Junio de 1857, "al no rehusarse a practicar la inscripción de la escritura pública de compraventa en pública subasta judicial, sin que previamente se hubiera cerciorado que judicialmente se puso en conocimiento (del recurrente) la petición de inscripción citada" y;

g) Que termina pidiendo, por la vía del recurso de queja, se deje sin efecto la inscripción practicada en favor de la sociedad adjudicataria "y recobrando pleno valor, en consecuencia, la inscripción de dominio" en favor del señor Soto Pizarro, ya citada; todo sin perjuicio de las medidas disciplinarias que sean de rigor.

Informando el Conservador señor N. N., a fojas 26, reconoció la efectividad de todos los hechos y antecedentes que hace valer el recurrente, agregando, por su parte, que a la fecha en que se inscribió el inmueble a favor de la sociedad adjudicataria no pesaba sobre el inmueble inscrito años antes a nombre del recurrente "ninguna hipoteca, gravamen o prohibición, salvo la respectiva inscripción del embargo judicial decretada en el juicio ejecutivo caratulado "Lizardo Rodríguez Zúñiga con Margarita Moya Soto". Y en cuanto al derecho dice que procedió a inscribir la escritura de adjudicación porque el título exhibido —la escritura mencionada— "fue otorgado por el señor Juez de Letras, cumpliendo una resolución judicial inserta en él, lo que un funcionario público no puede entrar a calificar, al tenor de lo dispuesto en el artículo 240 del Código de Procedimiento Civil, bajo pena de incurrir en responsabilidad criminal como autor del delito de desacato que prescribe y sanciona el número 1º del artículo 262 del Código Penal". Tales son los términos literales del informe, en lo pertinente.

Se tuvo a la vista el proceso

RECURSO DE QUEJA

139

en que incidió el embargo y adjudicación.

Con lo relacionado y teniendo presente:

1º) Que con la copia de la escritura pública de compraventa de 28 de Febrero de 1957, autorizada por el Notario de Talcahuano señor N. N. N., inscrita a fojas 151 vuelta Nº 231 del Registro de Propiedades a cargo del mismo Notario, ahora como Conservador de Bienes Raíces, del año citado —documentos de fojas 2, 3 y 4—, el recurrente ha acreditado haber adquirido por compraventa y la subsiguiente tradición, el inmueble ubicado en el vecino puerto, en la calle Fresia y compuesto de 10 metros de frente por 40 de fondo y que deslinda: Norte, con propiedad de Rocandio Hermanos, antes de Víctor Cervo; Sur, Lucila Ramírez, hoy su sucesión; Oriente, calle Fresia; y Poniente, sucesión de don José Mercedes Meza y Alejandro Ithurrealde;

2º) Que con los instrumentos públicos de fojas 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20, se ha probado que el mismo inmueble anteriormente individualizado, le fue transferido, en venta forzada, por doña Mar-

garita Moya de Soto, representada por el juez correspondiente, a la sociedad "Ingenieros Civiles Limitada", el 13 de Diciembre de 1960, fecha de la inscripción de dominio, citándose como título a nombre de la vendedora el de fojas 151 vuelta Nº 231 del Registro de Propiedades de Talcahuano del año 1957, en cumplimiento de lo que estatuyen los artículos 692 del Código Civil y 80 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces;

3º) Que la tradición realizada en favor de "Ingenieros Civiles Limitada", que se hizo a fojas 575 vuelta Nº 816 del año 1960, y consecuencia de la escritura pública de adjudicación de 13 de Diciembre de 1960, proviene de las actuaciones llevadas a efecto en el proceso citado entre los antecedentes del recurso, en que figuró como ejecutante don Lisandro Rodríguez Zúñiga y doña Margarita Moya, como ejecutada, que se inició el 13 de Agosto de 1959, cuando ya el inmueble embargado era del dominio del recurrente y antes de don Felipe Segundo Martínez Acevedo, no habiendo sido, por lo menos desde el 1957, y hasta el otorgamiento de la escritura de ad-

judicación, del dominio de la ejecutada;

4º) Que según el informe del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, que procedió a practicar las inscripciones citadas en este fallo, al realizar la del año 1960, estaba vigente la que existía en favor del señor Pedro Segundo Soto Pizarro, del año 1957;

5º) Que el artículo 14 del citado Reglamento del Conservador de Bienes Raíces dispone, en lo pertinente al recurso, lo siguiente: "Si un fundo apareciese **vendido** por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el Conservador **rehusará** también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación";

6º) Que el Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano no ha podido ignorar que el inmueble adjudicado a "Sociedad Ingenieros Civiles Limitada" no estaba inscrito a nombre de la vendedora, la mencionada doña Margarita Moya, como quiera que no niega el hecho. Al contrario, sostiene, en

su recordado informe, "que estaba vigente el título de dominio del señor Pedro Segundo Soto Pizarro al momento de pretenderse inscribir la escritura pública de compraventa". Igualmente, no ha podido ignorar, al practicar la inscripción, que el título que se cita en la escritura de adjudicación a nombre de la vendedora es el correspondiente al señor Soto Pizarro, pues en ese instrumento se dice que el título de dominio se encuentra inscrito —a nombre de la vendedora— a fojas 151 bajo el N° 231 del Conservador de Bienes Raíces de este departamento —Talcahuano— y a **mi cargo** del año 1957";

7º) Que la excusa que ha dado el Conservador para proceder de la manera que lo hizo, no puede ser admitida. El artículo 14 del Reglamento citado, desde luego, no excluye ninguna situación que libere al funcionario de rehusar una inscripción si el predio aparece vendido por persona que no es dueño o actual poseedor, sin que previamente se realice la gestión judicial que ese precepto señala;

8º) Que al realizar el Conservador la inscripción de una es-

RECURSO DE QUEJA

141

critura pública de venta forzada no procede, como se sostiene en el informe, a dar cumplimiento a ninguna resolución judicial, cuya negativa pudiera quedar encuadrada dentro de los límites del artículo 240 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 262 Nº 1 del Código Penal, como lo afirma el informante, puesto que no debe ser confundida la inscripción de un título de venta, por forzada que ésta sea, con la inscripción de una resolución judicial, como se desprende obviamente de los artículos 78 y 79 del citado Reglamento, para no mencionar otros;

9º) Que es conveniente, aunque más no sea por vía ilustrativa, recordar que la denominada "adjudicación en remate", consecuencia de un juicio para obtener el cumplimiento forzado de una obligación, no es otra cosa que una venta, con particularidades, claro está, que no alteran el carácter de un contrato de igual índole que el celebrado fuera de un juicio ejecutivo. Las diferencias que pueden anotarse, como que el vendedor es representado por el juez —artículo 671 inciso 3º del Código Civil—; que en caso

de evicción de la cosa vendida las prestaciones del vendedor al comprador vencido son menores —artículo 1851 del Código Civil—; que en principio la acción redhibitoria no tiene cabida en estas ventas —artículo 1865 del citado Código—; que no procede en ellas la rescisión por causa de lesión enorme —artículo 1891— y otras, no autorizan, como está ya dicho, para desvirtuar la naturaleza del contrato y considerar que en ellas, al inscribirlas, se está dando cumplimiento a una resolución judicial;

10º) Que distinta sería la situación si realmente en la escritura apareciera, de algún modo, una orden terminante de que el Conservador debe inscribir el título de la venta que se ha hecho por el juez, como representante legal del vendedor, del bien embargado y subastado; pero nada de eso se encuentra en la citada escritura pública de 13 de Diciembre de 1960;

11º) Que al proceder el Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano don N. N. N. a inscribir el título de compraventa citado, con olvido de sus obligaciones, ha incurrido en fal-

ta o abuso que esta Corte tiene la obligación de sancionar, mayormente si se ha interpuesto reclamo por quien ha sido directamente afectado con la conducta del dicho funcionario;

12º) Que el artículo 96 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces pone de cargo del Conservador el Registro Conservatorio, pues el Estado no garantiza a un adquirente el dominio del predio que tenga inscrito a su nombre, de manera que esto obliga, más directamente, al Conservador a dar estricto cumplimiento a las obligaciones que ha puesto la ley de su cargo para evitar los perjuicios que su conducta pueda ocasionar a los particulares que recurren a su oficina en demanda de su intervención como funcionario;

13º) Que las Cortes de Apelaciones, conociendo de un recurso de queja, no sólo pueden imponer medidas disciplinarias a los funcionarios auxiliares de la Administración de Justicia, sino que también tienen facultad para adoptar las medidas necesarias para poner pronto remedio al mal que motiva la queja, a lo que cabe agregar que el objeto práctico más e-

ficaz y esencial del recurso es, precisamente, el de subsanar y remediar los abusos cometidos. Tras estas finalidades, se endereza, fundamentalmente, un recurso de queja como el presente;

14º) Que el recurso, como queda dicho, se ha originado por la inscripción de dominio que practicó el Conservador de Talcahuano el año 1960, en contravención a la perentoria obligación que le imponía el artículo 14 del Reglamento citado, que el funcionario no niega y que ha tratado de justificar de la manera latamente dicha arriba. Por consiguiente, a más de aplicar una sanción al funcionario recurrido, procede ordenar la cancelación de la inscripción de fojas 575 vuelta N° 846 del Registro de Propiedades de Talcahuano del año 1960, como quiera que el funcionario que la practicó lo hizo abusivamente en el Registro a su cargo; y

15º) Que el recurrente ha solicitado en su presentación de fojas 21, la cancelación de la inscripción defectuosamente realizada por el Conservador de Talcahuano, como ya se ha dicho.

RECURSO DE QUEJA

143

Por estas consideraciones y teniendo presente, también, lo prevenido en los artículos 536, 537, 539 y 548 del Código Orgánico de Tribunales, se declara: que se acoge el recurso de queja deducido por don Pedro Segundo Soto Pizarro a fojas 21; y que debe cancelarse la inscripción que allí se menciona, esto es, la citada especialmente en el motivo Nº 14 de este fallo.

Y para los efectos de resolver sobre la medida disciplinaria solicitada en contra del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, don N. N. N., pasen estos antecedentes al Tribunal Pleno.

Anótese y transcribese.

Agréguese el impuesto antes de notificar y oportunamente

oficiése al funcionario afectado, quien deberá acusar recibo dentro de segundo día.

Devuélvase al recurrente la boleta de fojas 1 y oficiése.

Redactada por el abogado integrante señor Domínguez Benavente.

Publíquese.

Héctor Roncagliolo D. — T. Chávez Ch. — Ramón Domínguez Benavente.

Dictada por los señores Ministros en propiedad de la Ilustrísima Corte, don Héctor Roncagliolo Dosque y don Tomás Chávez Chávez y Abogado integrante, don Ramón Domínguez Benavente. Edilio Romero Gutiérrez, Secretario subrogante.