Revista: Nº245, año LXXXVII (Ene-Jun. 2019)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)



Artículo: JURISPRUDENCIA

I. Negativa del Conservador a inscribir título que contiene acto que adolece de nulidad relativa.

II. Prescripción extraordinaria contra titulo inscrito

Revista: Nº245, año LXXXVII (Ene-Jun, 2019)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN

ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

REVISTA DE DERECHO 245 (enero - junio) 2019: 311-319 ISSN 0303-9986

COMENTARIOS DE JURISPRUDENCIA

RAMÓN DOMÍNGUEZ ÁGUILA*

I. NEGATIVA DEL CONSERVADOR A INSCRIBIR TÍTULO QUE CONTIENE ACTO QUE ADOLECE DE NULIDAD RELATIVA

Doctrina

Primera sentencia: Actuó conforme a derecho el Conservador de Bienes Raíces al negarse a practicar la inscripción de la compraventa de un bien raíz de un incapaz representado por su curador, sin que dicho contrato se haya efectuado en pública subasta, desde que el título solicitado inscribir carecía de la formalidad habilitante exigida en la especie. Los jueces del fondo no cometieron los yerros enunciados en el recurso de casación en el fondo al resolver que el Conservador de Bienes Raíces de Arica actuó conforme a derecho, al negarse a inscribir la compraventa materia del reclamo, por cuanto se ha hecho una correcta interpretación tanto del artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces como de los artículos 1682 inciso final, 1684 y 20 del Código Civil, pues la negativa del Conservador requerido, se encuentra dentro de las facultades que le fueron otorgadas por el legislador, ya que la inscripción requerida ha

* Abogado. Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Concepción. Doctor en Derecho, Universidad de Toulouse, Francia. Profesor de Derecho Civil, Universidad de Concepción. Correo electrónico: rda@entelchile.net.

Trabajo recibido para revisión el 23 de abril de 2019 y aceptado para su publicación el 7 de junio de 2019.

Revista: Nº245, año LXXXVII (Ene-Jun, 2019)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

existía la prohibición reglamentaria para que pudiere practicarse la misma, por la falta de cumplimiento de la venta del inmueble solicitado inscribir, en pública subasta.

Corte Suprema, 4ª. sala, 15 de enero de 2019.[1]

Segunda sentencia: La regla contenida en artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, 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, es decir que caben ambas categorías de defectos, lo cierto es que el límite está en que éstos deben dar lugar a vicios constitutivos de nulidad absoluta y ser evidentes, es decir, aparecer de manifiesto, ser ostensibles 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 lo 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.

Lo anterior permite concluir que el Conservador de Bienes Raíces no tiene facultades para negarse a inscribir cuando el defecto del título eventualmente podría conducir sólo a la nulidad relativa.

Corte Suprema, 4ª. sala, 29 de septiembre de 2016.[2]

Comentario

Dos sentencias de la misma sala de la Corte Suprema que deciden la misma cuestión en sentidos opuestos. La primera es redactada por el ministro Sr. Ricardo Blanco H. con el voto en contra de la ministra Sra. Andrea Muñoz S. y la segunda redactada por esa misma señora ministra; pero con voto en contra del ministro Sr. Blanco. En ambas se trata de reclamaciones

[1] Corte Suprema, 15 de enero de 2019, Rol N° 21811-2017, disponible en www.pjud.cl.

[2] Corte Suprema, 29 de septiembre de 2016, Rol N° 19470-2016, disponible en www.pjud.cl.

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Revista: Nº245, año LXXXVII (Ene-Jun. 2019)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

hechas del Conservadores de Bienes Raíces que habían negado la inscripción de títulos afectados por supuesta nulidad relativa al omitirse en los actos a que ellos se refieren formalidades habilitantes.

Está demás señalar la impropia actuación de la Corte Suprema que, en la misma sala decida una cuestión en sentidos opuestos. Sobre ello ya hemos alegado en otra oportunidad,[3] porque decisiones contradictorias ofenden la igualdad ante la ley que es una de las más importantes garantías constitucionales y ya se sabe que por ley no ha de entenderse sólo el texto de la norma aprobada por el Congreso Nacional, sino también la interpretación y alcance que de ella hace la jurisprudencia.

La cuestión en ambas sentencias es simple: ¿Puede el Conservador de Bienes Raíces negarse a practicar la inscripción de un título bajo el fundamento que adolece de una causal de nulidad relativa? La respuesta que siempre se ha dado a esa pregunta es negativa. Recordaremos sobre ello el artículo del recordado profesor René RAMOS intitulado igual que la pregunta que se acaba de hacer: "¿Puede el Conservador de Bienes Raíces negarse a inscribir un título que adolece de nulidad relativa?",[4] en la que el autor concluía, luego de sólidos argumentos, que la respuesta era negativa y que una causal de nulidad relativa que afectara al título no quedaba comprendida en la causal que permite al Conservador de Bienes Raíces negarse a una inscripción y prevista en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. En igual sentido se pronuncia el profesor Daniel PEÑAILILLO ARÉVALO[5] y es la respuesta que da a la cuestión la segunda sentencia comentada y redactada por la profesora de Derecho Civil señora Andrea Muñoz S. En el mismo sentido y recientemente una sentencia de la Corte de Santiago.[6]

Con anterioridad, la misma Corte Suprema había resuelto que el artículo 13 del Reglamento ya referido hace sólo referencia a causales de

[3] Así, véase: DOMÍNGUEZ ÁGUILA, Ramón, "Comentarios de Jurisprudencia", *Revista de Derecho Universidad de Concepción*, 2003, N° 214, pp. 173 ss.

[4] RAMOS PAZOS, René, "¿Puede el Conservador de Bienes Raíces negarse a inscribir un título que adolece de nulidad relativa?", *Revista de Derecho de la Universidad de Concepción*, 1983, N° 174, págs. 127 y ss.

[5] PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel, *Los Bienes*, Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 2006, p. 269, especialmente nota 355.

[6] Corte de Apelaciones de Santiago, 28 de febrero de 2019, Rol N° 5808-2018.

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Revista: Nº245, año LXXXVII (Ene-Jun. 2019)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

nulidad absoluta para negar la inscripción.[7] Y en sentencias de 7 de abril de 2011 autos rol 6317-2009 y 5 de octubre de 2012, autos rol 9466-2011 la misma Corte ha resuelto que la negativa del Conservador a inscribir está circunscrita a la forma y no a la validez del título.[8]

La primera sentencia comentada va pues en contra de lo que la doctrina sostiene y de lo resuelto por el propio tribunal con anterioridad. Esa sentencia aparece así como errónea.

En efecto son varios los argumentos que llevan a sostener que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces no permite al Conservador respectivo a negarse a inscribir un título bajo el pretexto que el acto contenido en él adolece de un vicio que es sancionado con nulidad relativa.

En primer término, está el texto mismo del artículo. De acuerdo a éste, el Conservador puede negarse a inscribir un título "si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible; por ejemplo, si no es auténtica o no está en 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".

Si la causal señalada para la negativa está concebida en términos amplios: "si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible", los ejemplos que le siguen como ilustración de su alcance precisan su sentido, teniendo en cuenta lo que se dice en el Mensaje del Código Civil por su autor: "Los ejemplos ponen a la vista el verdadero sentido y espíritu de una ley en sus aplicaciones". Pues bien, esos ejemplos dicen relación con vicios formales visibles en el mismo título. Como dice una sentencia de la Corte Suprema, "Las causales para denegar una inscripción son de carácter formal y no de fondo y en cuanto al vicio o defecto que anule algún título, éste tiene que ser visible, es decir evidente del sólo examen del título y no de otros antecedentes, debiendo ser patente e indiscutible".[9] Otra sentencia ha precisado también que: "La autorización excepcionalmente concedida

[7] Así: Corte Suprema, 10 de abril de 2013, Rol N° 7449-2012, sentencia también de la Cuarta Sala.

[8] Corte Suprema, 7 de abril de 2011, Rol N° 6317-2009; Corte Suprema, 5 de octubre de 2012, Rol N° 9466-2011.

[9] Corte Suprema, 7 de abril de 2011, Rol N° 6317-2009.

Revista: Nº245, año LXXXVII (Ene-Jun, 2019)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN

ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

el Conservador para negarse a practicar una inscripción sólo opera 'si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible', ejemplificando luego la norma el concepto con situaciones de irregularidades esencialmente formales, salvo aquella relativa a que sea 'visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente'. De cualquier modo, la negativa aquí regulada responde a una irregularidad ostensible y manifiesta, preferente formal y sólo sería posible rehusar la inscripción por razón de orden sustantiva o de fondo, cuando el defecto surja del mero examen del título mismo, sin requerir antecedentes de contexto, ajenos al documento y se trate además de un vicio que traiga aparejada la sanción de nulidad absoluta".[10]

Pues bien, de acuerdo a ello, la causal de nulidad relativa no aparece de ninguno de los ejemplos entregados en la disposición, que sólo hace mención a vicios sancionados con nulidad absoluta y todavía, respecto a ésta, reproduciéndose lo prevenido en el artículo 1683 del Código Civil para el caso en que juez debe declarar esa sanción, siempre que el vicio aparezca de manifiesto en el título mismo.

Por otra parte, deberá recordarse que por el artículo 1684, la nulidad relativa sólo puede alegarse "por aquellos en cuyo beneficio la han establecido las leyes o por sus herederos o cesionarios". Si ni el juez puede declararla de oficio no se ve la razón de por qué podría el Conservador negarse a inscribir un título porque el acto que contiene adolecería de un vicio de nulidad relativa. La ley ha reservado a aquel que es afectado por el vicio, a sus herederos y cesionarios la alegación de la nulidad relativa y sólo a él.

De este modo concluimos en que la sentencia primera cuya doctrina hemos reproducido no se ajusta a lo que se ha previsto en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

II. PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA CONTRA TITULO INSCRITO

Doctrina

Que en lo relativo a la alegación de la parte recurrente, en el sentido de que no es posible prescribir contra título inscrito, sin título inscrito, en conformidad a lo prevenido en el artículo 2505 del Código Civil, esta materia

[10] Corte Suprema, 10 de abril de 2013, cit. (n. 7).

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Revista: Nº245, año LXXXVII (Ene-Jun, 2019)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

ha sido objeto de discusión doctrinaria y sin jurisprudencia (sin pacífica conclusión), a la luz del artículo 2510 del Código Civil, que contiene reglas sobre la prescripción extraordinaria, adscribiendo estos sentenciadores a la tesis de la prevalencia de la posesión material por sobre la inscrita, siendo la primera un hecho que consiste en la efectiva tenencia de una cosa con ánimo de dueño, en matiz con la segunda, que se entiende como una mera garantía de posesión. De este modo, la inscripción no es más que garantía de este hecho positivo que debe existir en la realidad. De este modo se confirma la sentencia de primera instancia que acoge la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva contra título inscrito fundada en la posesión material.

Corte de Apelaciones de Concepción, 10 de julio de 2018.[11]

Comentario

Hemos escogido esta curiosa sentencia de la Corte de Concepción porque vuelve sobre una doctrina ya firmemente establecida en la jurisprudencia constante de la Corte Suprema y sobre una cuestión que es pregunta clásica en la enseñanza del derecho civil, aunque no en su práctica jurisprudencial: ¿Cabe la prescripción adquisitiva extraordinaria en contra de un poseedor inscrito, fundada en la sola posesión material de un inmueble?

La cuestión es de vieja data en la doctrina civil y en la hora de ahora está demás volver sobre las doctrinas que se esgrimieron a este propósito y que dicen más bien relación con el rol de la inscripción en la posesión de inmuebles. Esas doctrinas viejas, ya en casi un siglo, no deberían merecer más atención si se tiene en cuenta lo que ha sido y es la doctrina constante en la jurisprudencia de la Corte Suprema y aún de las Cortes de Apelaciones.

La sentencia cuya doctrina hemos transcrito dice erróneamente que se trata de una cuestión sin pacífica conclusión en la jurisprudencia, sin tener en cuenta las decenas de sentencias que dan a la pregunta precedente respuesta negativa y contraria a la doctrina de la Corte de Concepción en la solitaria sentencia de 10 de julio de 2018.

La sentencia trae a colación la doctrina de don Juan Esteban Montero y de don Ruperto Bahamondes a propósito del artículo 2505 del Código

[11] Corte de Apelaciones de Concepción, 10 de julio de 2018, Rol N°1376-2017, disponible en www.pjud.cl.

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Revista: Nº245, año LXXXVII (Ene-Jun 2019)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

Civil, quienes estimaban que sólo era aplicable a la prescripción adquisitiva ordinaria, pero olvidando que esa tesis no ha sido nunca mayoritaria en nuestro derecho civil. Dicen al respecto ALESSANDRI, SOMARRIVA Y VODANOVIC, que: "La opinión contraria cuenta con la casi unanimidad de los tratadistas (Fabres, Aguirre Vargas, Claro Solar, Barros Errázuriz, Alessandri) y es la que ha triunfado en la jurisprudencia".[12]

Y es verdad. La Corte Suprema decide, desde antiguo, que la regla del artículo 2505 del Código Civil, según la cual: "Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo", es aplicable a toda prescripción adquisitiva, incluso la extraordinaria, y que el simple apoderamiento material no puede prevalecer ante el título inscrito. No volveremos aquí a los argumentos que se han tenido para esa solución pues son de sobra conocidos. Lo que nos interesa es sólo recalcar que la sentencia de la Corte de Concepción cuya doctrina hemos referido está en contra de la solución ya unánime de la jurisprudencia más reciente de la Corte Suprema.

Así, se ha decidido, entre otras sentencias: "Que las normas antes citadas (arts. 686, 724, 728, 924 del Código Civil) han llevado a la doctrina casi unánimemente a sostener que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que en el caso de los bienes raíces el dictado del artículo 2505 del Código Civil es absoluto y no reconoce excepciones. En efecto esta disposición es un simple corolario del artículo 728, que impide adquirir la posesión de bienes inscritos por actos de apoderamiento material. Así lo ha reconocido esta Corte en anteriores dictámenes y lo hace también en éste (rol de ingreso números 1653-2004; 2530-20043; 4183- 1999 y 2521-2007)".

"Que de este modo era improcedente y contrario a derecho que los jueces del fondo acogieran la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva extraordinaria, por cuanto, como ya se dijo, resulta imposible que contra el título inscrito del demandado reconvencional, el actor reconvencional pretendiese adquirir de este modo el derecho, dado que no contaba con título inscrito a su favor. En consecuencia, al no razonar el fallo impugnado de la forma indicada, ha cometido error de derecho precisamente por infracción a

[12] ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo; SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel; VODANOVIC HAKLICKA, Antonio, *Tratado de los Derechos Reales*, Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 1993, 5ª. edic., n° 848.

Revista: Nº245, año LXXXVII (Ene-Jun, 2019)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

los arts. 728 y 2.505 del Código Civil, lo que determina que sea procedente acoger el recurso de casación interpuesto por dicho motivo".[13]

En el mismo sentido: sentencias de 7 de enero de 2009,[14] (que cita sentencias anteriores de 7 de junio de 2007, rol 3804-2005; 17 de octubre de 2006, rol 1653-2004; 12 de octubre de 2006, rol 2530-2004; 26 de septiembre de 2000, rol 4183-1999); de 28 de abril de 2016,[15] y de 23 de marzo de 2016.[16]

Incluso la propia Corte de Concepción había resuelto, en sentencia de 9 de noviembre de 2015, que no cabe prescripción adquisitiva ni aún extraordinaria, contra título inscrito.[17]

No había pues razón alguna para que la Corte, en el fallo cuya doctrina se transcribió, infringiera una doctrina firmemente establecida. No tiene sentido mantener una Corte Suprema cuya misión es precisamente la de establecer la recta interpretación de los textos si, a pesar de mantener una solución firme, ella es vulnerada sin razón social contraria por una Corte de Apelaciones.

BIBLIOGRAFÍA

A) Doctrina

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo; SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel; VODANOVIC HAKLICKA, Antonio, *Tratado de los Derechos Reales*, Edit. Jurídica de Chile, Santiago, 1993, 5ª. edición.

DOMÍNGUEZ ÁGUILA, Ramón, "Comentarios de Jurisprudencia", *Revista de Derecho Universidad de Concepción*, 2003, N° 214, pp. 173 ss.

PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel, *Los Bienes*. Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2006.

RAMOS PAZOS, René, "¿Puede el Conservador de Bienes Raíces negarse a inscribir un título que adolece de nulidad relativa?", *Revista de Derecho Universidad de Concepción*, 1983, N° 174, pp. 127 y ss.

[13] Corte Suprema, 8 de marzo de 2017, Rol N° 62.193-2016.
[14] Corte Suprema, 7 enero de 2009, Rol N° 2521-2007.
[15] Corte Suprema, 28 de abril de 2016, Rol N° 72690-2015.
[16] Corte Suprema, 23 de marzo de 2016, Rol N° 35351-2015.
[17] Corte de Apelaciones de Concepción, 9 de noviembre de 2015, Rol N° 1159-2014.

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN

ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Revista: Nº245, año LXXXVII (Ene-Jun, 2019)
Autor: Ramón H. Domínguez Águila

Corte Suprema, 7 de abril de 2011, Rol N° 6317-2009, disponible en www.pjud.cl.

Corte Suprema, 5 de octubre de 2012, Rol N° 9466-2011, disponible en www.pjud.cl.

Corte Suprema, 10 de abril de 2013, Rol N° 7449-2012, disponible en www.pjud.cl.

Corte Suprema, 28 de abril de 2016, Rol N° 72690-2015, disponible en www.pjud.cl.

Corte Suprema, 23 de marzo de 2016, Rol N° 35351-2015, disponible en www.pjud.cl.

Corte Suprema, 29 de septiembre de 2016, Rol N° 19470-2016, en www.pjud.cl.

Corte Suprema, 8 de marzo de 2017, Rol N° 62.193-2016, disponible en www.pjud.cl.

Corte Suprema, 15 de enero de 2019, Rol N° 21811-2017, disponible en www.pjud.cl.

Corte de Apelaciones de Concepción, 9 de noviembre de 2015, Rol N° 1159-2014 disponible en www.pjud.cl.

Corte de Apelaciones de Concepción, 10 de julio de 2018, Rol N°1376-2017, disponible en www.pjud.cl.

Corte de Apelaciones de Santiago, 28 de febrero de 2019, Rol N° 5808-2018, disponible en www.pjud.cl.