NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Buin
CAUSA ROL : V-120-2021
CARATULADO : [redacted]

Buin, veinticinco de Mayo de dos mil veintidós.

VISTOS:

A folio 1, y rectificación a folio 5, con fecha 30 de diciembre de 2021, comparece doña [redacted], técnico paramédico, domiciliada en calle [redacted] comuna de Buin, quien de conformidad a lo dispuesto en los artículos 18 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, deduce reclamación en contra del señor Conservador de Bienes Raíces de Buin, por su negativa de inscripción por los argumentos de hecho y de derecho que expone.

Señala que ingresó al Conservador de Bienes Raíces de Buin la carátula N°376666 con el objeto de que se procediera a hacer las anotaciones e inscripciones contenidas en la escritura pública de resciliación firmada el día 9 de diciembre del año 2020 ante don Pablo Antonio Rodríguez Donoso, suplente del titular don Pedro Hernán Álvarez Lorca, Notario de Buin, en la que ejerciendo el derecho que se le concede por el artículo 1545 y 1567 inciso primero del Código Civil, acordaron con don [redacted], resciliar, invalidar y dejar sin efecto en todas sus partes el contrato de compraventa contenido en la escritura pública otorgada el día 16 de mayo de 2016, rectificada y complementada por aquella de fecha 6 de junio de 2016, ambas otorgadas ante el Notario Público de Buin, don Pedro Hernán Álvarez Lorca.

Indica que en la carátula se dijo que la fecha de entrega era el 19 de julio del año 2021 y al ir a retirarla se encuentra con que tenía una anotación presuntiva con observaciones, las que debían ser subsanadas para proceder a practicar la inscripción o requerimientos solicitados. El señor Conservador de Buin dice que "…de conformidad al artículo 1567 del Código Civil, para los efectos de practicar una resciliación debe existir una obligación pendiente y de conforme a los antecedentes registrales no existe dicha situación", por lo que se negó a hacer la inscripción del mencionado contrato.

Refiere que el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces dice que "La parte perjudicada con la negativa del Conservador, ocurrirá al juez de

[redacted]
GCVXZXGGKP

primera instancia del departamento, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda.”. Como se ha visto perjudicada con la negativa del Conservador es que viene a recurrir al tribunal con el objeto de se ordene al señor Conservador de Bienes Raíces de Buin que haga las anotaciones, inscripciones y cancelaciones descritas en el aludido contrato de resciliación.

Añade que por su parte, el artículo 13 del Reglamento contiene la obligación que tiene el Conservador de inscribir y los motivos que pueden llevar a no hacerlo. Así, nos dice que “El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible; 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”. No hay en los motivos del rechazo del señor Conservador de Bienes Raíces de Buin justificación alguna de aquellas que se describen en esta disposición, no se da ninguno de los presupuestos dichos en ella y, al parecer, la negativa ha sido efectuada como una forma de no estudiar los antecedentes que son necesarios para la inscripción.

Agrega que dice en su reparo el señor Conservador que “de conformidad al artículo 1567 del Código Civil, para los efectos de practicar una resciliación debe existir una obligación pendiente…”, aseveración que no se contiene en parte alguna de la disposición citada y es parte de una posición doctrinaria que asume el señor Conservador que no puede ser aplicada en contra del texto expreso de una disposición legal. El artículo 1567 del Código Civil, actualmente vigente y aplicable en todo el territorio de la República, incluida la comuna de Buin, dice en su inciso primero que “Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consienten en darla por nula”. Por definición la resciliación es un modo de extinguir las obligaciones regulado en el artículo 1567, inciso primero del Código Civil. El precepto dispone que toda obligación pueda extinguirse por una convención en que las partes, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula. Por tanto, la ley permite extinguir una obligación a través del acuerdo de voluntades de los interesados.

Expone que los requisitos, entonces, para celebrar una resciliación es que ésta se haga mediante una convención por las partes que sean capaces de disponer libremente

GCVXZXGGKP

de lo suyo y que expresen su consentimiento en darla por nula. El legislador no establece algún otro requisito, en parte alguna dice que deberá tratarse de obligaciones cumplidas o incumplidas, de tal manera que en esta parte el señor Conservador -apartándose de sus funciones- entra a hacer una calificación de las obligaciones que se encuentran en el contrato cuya resciliación acuerdan las partes, para decidir si lo inscribe o no. La resciliación produce los efectos que las partes quieran atribuirle, rigiendo en plenitud el principio de la autonomía de la voluntad. Debido a ello, si ellos quieren atribuirle a su resciliación un efecto retroactivo, no se ve inconveniente en que así lo establezcan. Además, la resciliación es una consecuencia directa del principio de la autonomía de la voluntad, toda vez que al reconocer el Derecho a la voluntad como jurídicamente relevante para hacer nacer las obligaciones, le reconoce también eficacia para extinguirlas. Así, como consecuencia de que las personas son libres para decidir si celebrar un acto o no y de determinar su contenido, el artículo 1560 del Código Civil señala que en materia de interpretación, conocida claramente la intención de los contratantes, deberá estarse más a ella que lo literal de las palabras.

Señala que el mutuo disenso es un modo de extinguir las obligaciones, por el cual las partes cumpliendo los demás requisitos legales, extinguen las obligaciones pendientes que no adolecen de un vicio de nulidad, o que adoleciendo de él, no han sido declaradas con tal, y en las obligaciones cumplidas, aplicando los efectos de la nulidad por el mutuo consentimiento. El artículo 1545 del Código Civil dispone que “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”, disposición que autoriza a los contratantes para invalidar un contrato si es que se encuentran de mutuo acuerdo.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesto el presente reclamo en contra del señor Conservador de Bienes Raíces de Buin, don Elias Salomón Mohor Albornoz, conforme a lo previsto en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, admitirlo a tramitación y previo informe del funcionario recurrido acogerlo en definitiva, ordenándole que proceda a inscribir el contrato de resciliación de compraventa que se contiene en la escritura otorgada el día 9 de Diciembre de 2020, practicando las cancelaciones y anotaciones que sean procedentes.

A folio 11, con fecha 1° de abril de 2022, comparece don Elías Mohor Albornoz Conservador de Bienes Raíces de Buin, Titular, quien procede a informar en relación al reclamo por negativa de inscripción conservatoria deducida en estos autos:

GCVXZXGGKP

Señala que con fecha 6 de junio de 2006, se practica en este Conservador la Compraventa de fojas 1828 número 2331, cuyo titular del dominio es don [redacted], quien figura en los Registros como dueño del sitio número Trece de la manzana B, ubicada con frente a la calle [redacted] del conjunto Habitacional [redacted], de la comuna de Buin. El mencionado inmueble de conformidad al plano archivado al final del Registro de Propiedad correspondiente al año dos mil cinco, bajo el número ciento quince, deslinda: Norte, en diez coma cuarenta y nueve metros con calle [redacted]; Sur, en diez coma cuarenta y dos metros con lote número doce; Oriente, en diez coma dos metros con calle [redacted]; y Poniente, en catorce coma cinco metros con lote número catorce. Lo adquirió por compra a doña [redacted], según consta de la escritura pública otorgada ante don Pedro Hernán Álvarez Lorca, Notario de Buin, con fecha dieciséis de Mayo del año dos mil dieciséis, rectificada y complementada por escritura pública otorgada ante el Notario antes indicado, con fecha seis de junio del año dos mil dieciséis. El precio de la venta fue la suma de veinticinco millones de pesos, ya pagado.

Indica mediante la carátula 376666, se ingresó a este Oficio una Escritura Pública de Resciliación de fecha 9 de diciembre de 2020, otorgada ante don Pedro Álvarez Lorca, en la cual comparece doña [redacted] y don [redacted], acordaron dejar sin efecto la Escritura Pública de Compraventa que dio origen a la inscripción de Fojas [redacted] número [redacted] del año 2016.

Expone que en efecto, tal como lo señala la parte Requirente, el Titulo XIV de nuestro Código Civil, que trata de “Los Modos de Extinguir las Obligaciones”, señala en su artículo 1567 lo siguiente: Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consienten en darla por nula. Las obligaciones se extinguen además en todo o parte: 1º. Por la solución o pago efectivo; 2º. Por la novación; 3º. Por la transacción; 4º. Por la remisión; 5º. Por la compensación; 6º. Por la confusión; 7º. Por la pérdida de la cosa que se debe; 8º. Por la declaración de nulidad o por la rescisión; 9º. Por el evento de la condición resolutoria; 10º. Por la prescripción. Efectivamente, la resciliación o mutuo disenso, es una facultad otorgada por el principio de autonomía de la voluntad a las partes contratantes, pero, para dejar sin efecto una obligación, es necesario que exista una obligación y no se encuentre cumplida por otro medio de extinguir las obligaciones precedentemente.

GCVXZXGGKP

Explica que respecto a la causa incoada, el contrato que se pretende dejar sin efecto, estableció dos obligaciones, entregar la cosa y el pago del precio. Las recién mencionadas obligaciones, conforme a los Antecedentes Registrales, se encuentran cumplidas y por consecuencia extintas. Respecto a la obligación de pago del precio, conforme a lo señalado de la inscripción de fojas 1828 número 2331 del Registro de Propiedad del año 2016, esta se encuentra cumplida. Respecto a la misma obligación, las partes contratantes declararon en la escritura pública de compraventa, que el precio se encontraba pagado a entera satisfacción del vendedor, renunciando incluso a las acciones resolutorias que de dicho contrato pudieran emanar. Por otro lado, respecto a la Obligación de la entrega y tradición de la cosa objeto de contrato, conforme a lo señalado por el artículo 686 y lo declarado por las partes contratantes en la escritura de compraventa, esta también se encuentra cumplida.

Afirma que de esta manera, para efectos de practicar la nota de resciliación solicitada por la parte requirente, es necesario que se aclare cuál es la obligación pendiente que se desea dejar sin efecto, ya que conforme a lo recién mencionado ambas obligaciones, se encuentran cumplidas y extintas por otros medios de ponerle termino. De todo lo recién expuesto, cabe preguntarse entonces ¿Es posible resciliar un contrato inscrito y pagado? Efectivamente es posible, el problema está, en que la Escritura Pública de Resciliación posee una carencia, que es el que no menciona cual es la obligación que se encuentra pendiente.

A folio 14, con fecha 13 de abril de 2022, se decretó autos para fallo.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a folio 1 y rectificación a folio 5, con fecha 30 de diciembre de 2021, comparece doña [redacted], quien de conformidad a lo dispuesto en los artículos 18 y siguientes del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, deduce reclamación en contra del señor Conservador de Bienes Raíces de Buin, don Elías Salomón Mohor Albornoz, ambas partes ya individualizadas, a fin de que se ordene a éste a practicar la inscripción que indica en virtud de los fundamentos referidos en la parte expositiva de esta sentencia que se da por reproducida para todos los efectos legales.

SEGUNDO: Que, a folio 7, comparece don Elías Mohor Albornoz, Conservador de Bienes Raíces de Buin, Titular, quien procedió a informar en relación al reclamo por la negativa de inscripción conservatoria deducida en autos, en virtud de los fundamentos

GCVXZXGGKP

reseñados en la parte expositiva de esta sentencia que se da por reproducida para todos los efectos legales.

TERCERO: Que, para acreditar los fundamentos de la solicitud, se aportó por la solicitante la siguiente prueba documental: **1.-** Copia de la escritura pública de resciliación Repertorio N°1788-2020 otorgada el día 9 de diciembre de 2020 en la Notaría de Buin, del titular don Pedro Álvarez Lorca; **2.-** Copia de la carátula 3765666 con las observaciones que hizo el señor Conservador de Bienes Raíces de Buin para no inscribir; **3.-** Copia de la misma carátula obtenida desde la página del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

CUARTO: Que, el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio establece el deber de los conservadores de bienes raíces de practicar las inscripciones que se le presenten, no pudiendo rehusarlas ni retardarlas, sin perjuicio que además, la citada disposición otorga al auxiliar de administración de justicia la facultad para negarse a inscribir cuando la solicitud de inscripción sea en algún sentido inadmisible, otorgando así al ente registral una potestad calificadora sobre las inscripciones que se le presenten pudiendo en su virtud rechazar una inscripción sí considera que se circunscribe a la causal establecida en la ley para su rechazo, esto es, que estime que la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible.

Que, la referida disposición legal establece una causal genérica a la cual el Conservador de Bienes Raíces pueda acogerse para rechazar una inscripción, reseñando de modo ilustrativo qué debe entenderse por una inscripción en algún sentido legalmente inadmisible. Señala al efecto, y de modo no taxativo, que la inscripción solicitada no sea auténtica, que el inmueble cuya inscripción se pretende no esté situado dentro del departamento o competencia del conservador respectivo, que no se trate de un inmueble la cosa a que se refiere, qué no contenga las designaciones legales para la inscripción, que sea visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente. Respecto de este último ejemplo, cabe señalar que para utilizarlo como fundamento para rechazar una inscripción, se deben cumplir tres requisitos: el primero que el título padezca algún vicio o defecto, el segundo qué dicho vicio o defecto se sancione con la nulidad absoluta del título, y el tercero qué el vicio o defecto sea visible, por visible debemos entender que sea patente con la sola lectura del documento en donde conste el título.

QUINTO: Que, el artículo 18 del reglamento del registro conservatorio confiere competencia al juez de primera instancia del departamento para que resuelva sobre la negativa, a solicitud de la parte perjudicada con la negativa del conservador. En este sentido, la tarea de esta magistratura consiste en verificar que la negativa del

GCVXZXGGKP

Conservador de Bienes Raíces se encuentre dentro de los límites de su potestad calificadora registral, es decir, que se verifique la causal genérica establecida por el reglamento del registro conservatorio para rechazar la práctica de una inscripción, de manera que si se verifica dicha causal en la inscripción solicitada, la negativa se encontrará ajustada a derecho, y en caso contrario, la negativa del ente auxiliar escapará a su facultad calificadora, no encontrándose ajustada a derecho, por lo que corresponderá a este tribunal ordenar al conservador de bienes raíces practicar la inscripción solicitada.

SEXTO: Que, en la especie, el conflicto surge porque la solicitante requirió al Conservador de Bienes Raíces de Buin que practique la inscripción de una escritura pública de resciliación de un contrato de compraventa. Al respecto, el auxiliar de la administración de justicia se negó atendido que de conformidad al artículo 1567 del Código Civil, para los efectos de practicar una resciliación, debe existir una obligación pendiente y de conformidad a los antecedentes registrales no existe dicha situación.

SÉPTIMO: Que, conforme al mérito de autos y para una adecuada comprensión y resolución del asunto, consta y se dan por acreditados los siguientes hechos: que con fecha 9 de diciembre de 2020, se suscribió en la primera notaría de Buin, una escritura pública de resciliación entre doña [redacted] y Don [redacted] respecto de la escritura pública de fecha 16 de mayo de 2016 rectificada y complementada por escritura pública otorgada el día 6 de junio de 2016, mediante las cuales doña [redacted], vendió, cedió y transfirió a Don [redacted], quién compró y adquirió para así, el sitio número [redacted] de la manzana [redacted] ubicada con frente a calle [redacted] del conjunto habitacional "[redacted]", de la comuna de buin. Que, en cumplimiento a las obligaciones de la escritura de compraventa primigenia, el inmueble se inscribió a nombre del comprador don [redacted] a fojas [redacted] N°[redacted] del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Buin, consta además en la escritura pública de resciliación en su cláusula tercera, que los comparecientes se han hecho devolución de la suma de dinero pagadas, por lo que declaran que nada se adeudan el uno al otro en relación al contrato resciliado y a mayor abundamiento, renuncian a cualquier acción que pudieran deducir en razón de éste contrato, de lo cual se colige sin lugar a dudas, que respecto del contrato de compraventa original se había cumplido la obligación del comprador de pagar el precio.

OCTAVO: Que, los modos de extinguir las obligaciones han sido definidos por la doctrina, como los hechos o actos jurídicos que tienen como consecuencia el que las

GCVXZXGGKP

obligaciones dejen de producir efectos jurídicos, quedando por ello el deudor liberado de la prestación a que se encuentra obligado, o bien, se han definido como todo hecho o acto al que la ley atribuye el valor de hacer cesar los efectos de la obligación. A este respecto, el artículo 1567 del Código Civil realiza una enumeración no taxativa de los modos de extinguir las obligaciones, encontrándose comprendida la resciliación dentro del inciso primero de la referida disposición legal, norma que sin embargo, adolece de defectos en cuanto a los términos que utiliza. Producto de lo anterior, se ha definido la resciliación por la doctrina, como un acuerdo en que las partes, acreedor y deudor, teniendo la libre disposición de sus bienes, dejan sin efecto un contrato por una convención, es decir, acuerdan en dar por extinguidas las obligaciones que los ligan, de manera que la resciliación tiene la naturaleza jurídica de una convención extintiva, vale decir, un acto que deja sin efecto obligaciones existentes.

NOVENO: Que, teniendo ya definido el concepto y naturaleza jurídica de la resciliación, se debe tener presente que para su procedencia, es requisito indispensable la existencia de una obligación pendiente de cumplimiento y a la cual las partes que celebraron el acto o contrato que le dió nacimiento, estén de acuerdo en dejarla sin efecto, liberando así al deudor de darle cumplimiento. De este modo, si no existe obligación alguna o si habiendo existido una obligación, ésta ya se extinguió por alguno de los modos de extinguir las obligaciones, no se puede celebrar una resciliación a su respecto, sino que las partes deberán operar con una figura jurídica distinta o bien con un contrato en el sentido contrario.

DÉCIMO: Que, conforme al mérito de autos y a los hechos acreditados, doña [redacted] y don [redacted] acordaron una resciliación respecto de un contrato de compraventa celebrado el año 2016, contrato en el que doña [redacted] vendió a don [redacted] el inmueble ya referido, quién lo compró y adquirió para sí. Sin embargo, consta en autos que las obligaciones que emanan del referido contrato de compraventa se encuentran extinguidas, atendido que se señaló en la escritura pública de resciliación que el precio de la compraventa se había pagado en su oportunidad, y que por su parte la vendedora había efectuado la tradición del inmueble mediante su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, inscripción que consta a fojas 1828 número 2331 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Buin.

Que, según lo razonado, las obligaciones emanadas del contrato de compraventa celebrado el año 2016 se encuentran extinguidas por haber operado respecto de ellas el

GCVXZXGGKP

modo de extinguir las obligaciones consistente en el pago de las mismas, dado que conforme a los artículos 686, 1793, 1824 y 1871 del Código Civil, el vendedor habría realizado la tradición del inmueble mediante su inscripción en el registro conservatorio y el comprador habría pagado el precio. En consecuencia, la resciliación celebrada el año 2020, y qué motiva estos autos, carece de objeto por cuánto las obligaciones señaladas por las partes como pendientes de cumplimiento ya se encuentran extinguidas.

UNDÉCIMO: Que, así las cosas, la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Buin se ajusta a derecho por cuánto el título que se le presentó para su inscripción carece de objeto, verificándose de este modo la causal establecida en el artículo 13 del reglamento del registro conservatorio para que el ente registral pueda hacer uso de su facultad para negar la práctica de una inscripción. Aquello, en cuanto la inscripción solicitada es del todo improcedente por padecer de un vicio, esto es, la falta de objeto, vicio que conforme a los artículos 1438, 1445, 1460, 1681 y 1682 del Código Civil, se sanciona con la nulidad absoluta, siendo por último dicho vicio visible toda vez que basta con una simple lectura del documento en donde consta el título para ser manifiesto.

DUODÉCIMO: Que, entonces, a juicio de este tribunal encontrándose ajustada a derecho la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Buin a la inscripción requerida por doña [redacted], se rechazará lo solicitado como se dirá en lo resolutivo del presente fallo.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 686, 1445, 1460, 1567, 1618, 1682, 1793, 1817 y 1824 del Código Civil, artículos 160, 162, 170, 817 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 13, 18 y demás pertinentes del Reglamento Del Registro Conservatorio De Bienes Raíces, **SE RESUELVE**:

Que, **SE RECHAZA** el reclamo de fecha 30 de diciembre de 2021 impetrado por doña [redacted] en contra del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, y en consecuencia, se ratifica la decisión que deniega la inscripción de la escritura pública de resciliación qué recae sobre el inmueble ubicado en el sitio número [redacted] de la manzana B ubicada con frente a calle [redacted] del conjunto habitacional "[redacted]" de la comuna de Buin.

Regístrese, notifíquese, y archívese en su oportunidad.

Rol Nº V-120-2021

Dictada por Emil Andrés Ibarra Sáez, Juez Suplente.

GCVXZXGGKP

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 03 de abril de 2022, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

EMIL ANDRES IBARRA SAEZ
Fecha: 25/05/2022 12:04:48