

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

1° Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, este funcionario sólo podrá negarse a practicar una inscripción si ésta es en algún sentido legalmente inadmisibile. Esta misma norma cita numerosos casos, a manera de ejemplo, que constituyen la inadmisibilidat. Entre éstos no se encuentra la existencia de una prohibición de gravar o enajenar pactada voluntariamente ni tampoco otra a la cual ésta pudiere asimilarse.

2° Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2415 del Código Civil "el dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos, no obstante cualquier estipulación en contrario".

3° Que, a mayor abundamiento, debe tenerse presente que, según lo dispuesto en el artículo 2424 del Código Civil, "el acreedor hipotecario tiene para hacerse pagar sobre las cosas hipotecadas los mismos derechos que el acreedor prendario sobre la prenda". Estos derechos están enumerados en el Título XXXVII, del Libro IV, del mismo Código, especialmente en el artículo 2397 y no se ven afectados por una eventual infracción al compromiso de no gravar o enajenar el inmueble hipotecado, por cuanto el acreedor hipotecario podrá usar de su derecho real de hipoteca en contra de quien sea el propietario del mismo al momento de la ejecución.

4° Que, en opinión de esta Corte el Sr. Conservador de Bienes Raíces de San Miguel no pudo negarse a practicar la inscripción a que se refiere la solicitud de fs. 10.

Y vistos, además, lo dispuesto en los artículos 186 y 822 del Código de Procedimiento Civil y 18, 19 y 20 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, revoca la sentencia de 18 de diciembre de 1997, escrita a fs. 18 y en su lugar declara que se acoge la solicitud de

fs. 10 y se ordena al Conservador de Bienes Raíces de San Miguel que proceda a la inscripción en el Registro de Propiedad, a su cargo, de escritura pública compraventa de 2 de octubre de 1997, celebrada ante el Notario de Santiago don Lix Jara, que se refiere a la propiedad ubicada en Calle Condell N° 121, de La Serena, inscrita actualmente a fs. 8 N° 9834 del Registro de Propiedad de 1989, del Conservador de Bienes Raíces aludido.

Villavicencio, Figueroa, Rodríguez

Corte de Apelaciones San Miguel
15 de abril de 1998

García Alonso, Gabriel

Prohibición de gravar y enajenar (obligación de no hacer) - Obligación de hacer (prohibición de gravar y enajenar) - Indemnización de perjuicios (incumplimiento obligación de no hacer) - Incumplimiento obligación de no hacer (indemnización de perjuicios) - Derecho de dominio (prohibición de gravar y enajenar) - Normas de orden público (derecho de dominio) - Inscripción conservatorio (prohibición de gravar y enajenar).

DOCTRINA: La infracción a cláusula de prohibición de gravar y enajenar un inmueble, como a toda convención que impone una obligación de no hacer, se encuentra sancionada en el artículo 1555 del Código Civil, es decir, da lugar a la indemnización de los perjuicios consiguientes.

Las prohibiciones contractuales no pueden limitar la facultad de disponer libremente al derecho de dominio, excluyendo bienes de comercio humano, ya que con ello se estaría contraviniendo normas de orden público como son las del artículo 1464 del Código Civil, que determina cuáles bienes no son susceptibles de enajenaciones.

El contrato legalmente celebrado contiene la venta de un inmueble, que se encuentra en las situaciones que se

los artículos 13 y 14 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces y resalta del cual existe una prohibición de gravar de carácter contractual, debe inscribirse con arreglo a lo que dispone el artículo 52 N° 1 del mismo Reglamento.

Conociendo del recurso de apelación

LA CORTE

Vistos:

Se reproduce la sentencia en apelada, y se tiene además presente:

Primero: Que lo que corresponde resolver en la presente gestión, radica principalmente en el valor y efectos que corresponde asignar a una prohibición de celebrar actos o contratos respecto de un bien raíz, contenido en un contrato, que es un acto jurídico que puede ser inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, como lo señala el artículo N° 3 del Reglamento del Registro Conservatorio, y si en virtud de encontrarse inscrito este impedimento o prohibición funcional, el Conservador puede negarse a practicar la inscripción de un contrato en que se transfiera el dominio del inmueble, es decir, de un título de aquellos que el artículo 52 N° 1 del mismo Reglamento ordena que deban ser inscritos;

Segundo: Que las cláusulas de prohibición de gravar y enajenar, emanan de un contrato o acuerdo de voluntades entre el dueño don Maximiliano García Mueller y el Banco de Osorno y La Unión, y que como toda convención que impone una obligación de no hacer, su incumplimiento se encuentra sancionado en el artículo 1555 del Código Civil, es decir, da lugar a la indemnización de los perjuicios consiguientes;

Tercero: Que por otro lado, del certificado de hipotecas y gravámenes que rola a fs. 1, se desprende que las prohibiciones de gravar y enajenar son cláusulas accesorias de contratos en los que se consiguieron primera y segunda hipoteca en favor del Banco de Osorno y La Unión, y como lo dispone el artículo 2415 del Cód-

go Civil, el dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre, es decir, en todo caso, enajenarlos e hipotecarlos, no obstante cualquiera estipulación en contrario, de esta manera las demás estipulaciones que se hubieren convenido entre el dueño del bien raíz hipotecado y el titular de este derecho real de garantía, en caso alguno pueden privar al primero de la facultad de enajenar el bien o constituir nuevas hipotecas;

Cuarto: Que la doctrina y la jurisprudencia mayoritariamente no aceptan que estas prohibiciones contractuales puedan limitar la facultad de disponer inherente al derecho de dominio y excluir prácticamente los bienes sobre los que recaen del comercio humano, por cuanto con ello se contrarían normas de orden público como son las del artículo 1464 del Código Civil que determina cuáles bienes no son susceptibles de enajenaciones;

Quinto: Que el acto jurídico cuya inscripción ha sido denegada es un contrato legalmente celebrado y no se encuentra en ninguna de las situaciones que señalan los artículos 13 y 14 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, por lo que solamente cabe concluir que ha debido inscribirse con arreglo al artículo 52 N° 1 del mismo Reglamento, y que la negativa a practicar tal inscripción ha sido injustificada.

Y por estas consideraciones, y con arreglo al artículo 822 del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia apelada de dos de enero del año recién pasado, escrita a fs. 15 y 16, y en su reemplazo se resuelve que se acoge lo pedido en lo principal de fs. 2 y se declara que el señor Conservador de Bienes Raíces de Talagante procederá a inscribir el contrato de suscripción de acciones, dación de pago, cesión y transferencia, celebrado por escritura pública de 8 de octubre de 1996 ante el Notario de Santiago don Eduardo Pinto Peralta que en copia autorizada rola a fs. 2.

Redacción del Ministro don Hernán Matus V.

Hernán Matus V., Carlos Künsemüller L., Santiago Santa Cruz F.

Cláusulas no enajenar

1