

Santiago, dos de junio de dos mil veintitrés.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se ha ordenado dar cuenta del recurso de casación en el fondo deducido por el solicitante en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de La Serena, que confirmó la de instancia, que desestimó el reclamo deducido en contra del Conservador de Bienes Raíces, por negarse a alzar una hipoteca y una prohibición de enajenar.

Segundo: Que la parte recurrente denuncia primeramente vulneración a los artículos 13, 15, 16, 18 y 92 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Lo funda en que existen diversos antecedentes que hacen imposible iniciar un procedimiento contencioso con la empresa Rain Soft Limitada.

Refiere que, no sólo el deudor hipotecario lleva ya varios años fallecido, sino que, además, a pesar de que en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago constan dos actuaciones de esta empresa, a saber, su propia constitución y una modificación posterior, no existe ningún otro antecedente o información relacionada con esta empresa.

Expresa que, hasta la fecha, Rain Soft Limitada no ha realizado ninguna actuación, no registra RUT y no tiene domicilio conocido.

Todo lo anterior, indica, imposibilita accionar mediante otra vía para lograr la cancelación de los gravámenes.

Posteriormente reclama infracción a los artículos 2410 y 2434 del Código Civil.

Refiere que la sentencia desconoce el carácter general de la cláusula de garantía general de la hipoteca constituida para cualquier deuda con la sociedad y no para un crédito específico.

Por último, aduce errada aplicación de los artículos 2413, 1479 y 1480 del Código Civil.

Explica que estas normas permiten entender que la fisonomía de la cláusula general de hipoteca es la de una condición suspensiva indeterminada, cuyo hecho futuro e incierto es el nacimiento de una obligación a la que dicha estipulación pueda acceder para garantizar, estableciéndose un plazo de vigencia de 10 años para que se verifique la condición, lo cual, de no ocurrir, provocará que dicha condición se tenga por fallida.

Señala que la sentencia impugnada le da plena validez a la condición, en circunstancias que ella se encuentra fallida.

Solicita que se acoja el recurso de casación, se invalide la sentencia recurrida y se dicte una de reemplazo que acoja su requerimiento.



Tercero: Que la sentencia impugnada desestimó el reclamo teniendo en consideración que *“...si bien el solicitante señala en su escrito que no se pretende la extinción de la hipoteca en razón de lo dispuesto en el artículo 2434 del Código Civil, lo cierto es que la cancelación de la inscripción de dicho gravamen implica que éste queda sin valor alguno de conformidad al artículo 2410 del cuerpo legal citado.*

Así, en la especie resulta aplicable al caso el artículo 2434 ya referido y, la hipoteca debidamente inscrita en favor de Rain Soft Limitada, en el registro conservatorio y que pesa sobre el inmueble de propiedad del solicitante, se extingue junto con la obligación principal a la cual garantiza por expresa disposición del artículo 2434 del Código Civil y en las formas señaladas en dicho artículo. Dicho lo anterior, en el presente caso se pretende su alzamiento por medio de una escritura pública de solicitud cancelación de hipotecas y prohibiciones 04 de febrero de 2022, la cual si bien expone diversos motivos que la harían procedente, emana del propietario del bien gravado, y no del beneficiario de la hipoteca y prohibición aludida, señalando expresamente el artículo ya referido en su inciso final que, la hipoteca se extingue por la cancelación que el acreedor otorgare por escritura pública, de que se tome nota al margen de la inscripción respectiva, de manera que resulta justificada la razón de la negativa, la que exige precisamente que la escritura de cancelación emane del beneficiario del derecho, quien en definitiva es quien puede disponer de él. Que por otra parte, se efectúan alegaciones por el solicitante tanto en la escritura de cancelación como en su presentación al tribunal, que a su juicio justificarían la procedencia de su petición, refiriendo que pese a haberse otorgado la hipoteca no se contrajo deuda alguna ni han surgido obligaciones susceptibles de ser caucionadas por la cláusula de garantía general hipotecaria pactada, habiendo transcurrido el plazo de clausura de 10 años, lo que conlleva a que la condición suspensiva bajo la cual se celebró la hipoteca, esto es la existencia de una obligación a la cual caucionar, ha de tenerse por ó fallida, y por ello corresponde su cancelación. Que en relación a ello, ha de señalarse que si bien el artículo 2434 del Código Civil, señala que se extingue asimismo la hipoteca por la resolución del derecho del que la constituyó o por evento de la condición resolutoria, ello ha de ser declarado por un tribunal en el correspondiente procedimiento, ya que para así determinarlo es necesario acreditar diversos supuestos de hecho, tales como la existencia o inexistencias de deudas garantizadas por la hipoteca y que no son susceptibles de ser verificados por el Conservador de Bienes Raíces al momento de determinar si proceden o no las cancelaciones solicitadas, ni por este tribunal en un procedimiento voluntario



como el que nos ocupa, debiendo ello ventilarse en un procedimiento de lato conocimiento y con el debido emplazamiento de las partes que pueden ver afectados sus derechos.”

Cuarto: Que, sobre la base de los hechos establecidos de manera inamovible en el fallo impugnado, debe concluirse que la decisión es producto de una correcta aplicación de las normas sustantivas que regulan la materia de que se trata, pues lo requerido por el demandante excede las facultades del Conservador de Bienes Raíces y, por lo tanto, al procedimiento incoado en autos.

Quinto: Que, en consecuencia, apareciendo que la sentencia recurrida da cuenta de un correcto ejercicio de subsunción de los hechos en las normas que regulan la materia de que se trata; el arbitrio debe ser desestimado, en esta etapa de tramitación, por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y lo prevenido en los artículos 764, 765, 767, 772, 783 y 784 del Código de Procedimiento Civil, se **rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de dieciséis de enero de dos mil veintitrés.

Regístrese y devuélvase.

Nº 17.665-2023.-



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Andrea Maria Muñoz S., Maria Gajardo H., Ministra Suplente Maria Loreto Gutierrez A. y los Abogados (as) Integrantes Carolina Andrea Coppo D., Eduardo Valentín Morales R. Santiago, dos de junio de dos mil veintitrés.

En Santiago, a dos de junio de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

