

Santiago, siete de marzo de dos mil veintidós.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Visto:

Se reproduce la sentencia apelada, previa eliminación de sus motivos décimo, décimo primero (sic), décimo segundo (sic), décimo tercero (sic) y décimo cuarto (sic).

Y se tiene, en su lugar, y además presente:

1°.- Que resolver el asunto controvertido implica determinar si el Conservador de Bienes Raíces de Buin, al negarse a practicar la inscripción de que se trata, obró o no conforme a derecho.

2°.- Que el actuar del referido auxiliar de la administración de justicia no puede sino enmarcarse dentro de las prerrogativas que expresamente se le han conferido por mandato legal, en los términos reproducidos en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio que dispone: *"El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones; deberá, no obstante, negarse si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles, 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"*. En el mismo sentido cabe señalar que el Conservador de Bienes Raíces debe proceder a las inscripciones de conformidad al contenido de las escrituras y títulos que se le presenten.

3°.- Que, para los efectos de resolver, es necesario precisar las funciones primordiales de dichos funcionarios y los fines o roles que cumple la inscripción conservatoria en el registro de propiedad en nuestra legislación.



En primer término, el artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales define a los conservadores, en general, como "*Ministros de Fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas, de sociedades propiamente mineras, de asociaciones de canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial, de especial de prenda y demás que les encomienden las leyes*".

Por su parte, el artículo 13 del citado reglamento en concordancia con los artículos 12, 14, 25 y 70 del mismo, contiene efectivamente la regla general en cuanto a que el conservador está obligado a inscribir los títulos que se le presenten, salvo en las situaciones de excepción que regulan los artículos 13 y 14.

De las normas transcritas se desprende que el requerido se encuentra obligado a efectuar la inscripción, salvo que su práctica esté en alguna de las situaciones a que hacen referencia los preceptos referidos. En otras palabras, la autorización excepcionalmente concedida para negarse a practicar una inscripción sólo opera "*si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles*", 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 normada responde a una irregularidad ostensible y manifiesta, preferentemente formal, y sólo sería posible rehusar la inscripción por razón de orden sustantivo 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.

4°.- Que, de lo dicho, se desprende que la función del Conservador de Bienes Raíces es, en cierta medida, controlar la legalidad de las inscripciones a través del ejercicio de su atribución legal de formular reparos y/o rechazar títulos que sean en algún sentido legalmente inadmisibles, esto es,



que de alguna forma contravengan la legalidad vigente en forma manifiesta. En consecuencia, el rechazo a inscribir un título traslativo de dominio no implica por sí una conducta negligente de este auxiliar cuando se tiene lugar en las situaciones que prevé el ordenamiento, según lo ya expuesto.

5°.- Que, sin embargo, la misma ley ha encomendado a los tribunales la competencia para pronunciarse acerca de la concurrencia de aquella situación de ilegalidad advertida por el Conservador de Bienes Raíces y si dicha ilegalidad justifica mantener su negativa. Entonces, es la ley la que entrega esta competencia a los tribunales de justicia a través del procedimiento de reclamo contemplado en el artículo 18 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

6°.- Que, en el marco del procedimiento aludido precedentemente, los tribunales de justicia están obligados a analizar la negativa desde el punto de vista de la legislación vigente, para lo cual deben integrar -en su labor de interpretación y aplicación- toda la normativa que regula la materia y, especialmente, aquella que contempla las consecuencias jurídicas aplicables a la situación de que se trate, por cuanto la decisión de negar la inscripción conservatoria del título en el registro de propiedad, conllevará en la práctica la ineficacia formal y material del mismo.

7°.- Que del tenor del mérito de los antecedentes, especialmente lo referido por el Conservador de Bienes Raíces de Buin, se puede tener por establecido que:

a.- A fojas 70, número 92 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin, del año 1940, se practicó la inscripción especial de herencia, cuyos titulares son Ana Inostroza, Patricio Inostroza y Elena Aránguiz Inostroza, quienes figuran como dueños de la propiedad ubicada en Villaseca, hoy Villaseca N° 93, que adquirieron por herencia testada de doña Leonor Inostroza, según consta de la inscripción de fojas 69 vuelta, número 91 del Registro de Propiedad del año 1940 y la posesión efectiva inscrita a



fojas 69 número 90 del mismo registro. Al margen de la referida inscripción se lee: 1- Cedidos los derechos de don Patricio Inostroza a fojas 70 vuelta, número 93 del año 1940. 2- Cedidos los derechos de doña Ana Inostroza a fojas 2336, número 986 del año 1994;

b.- A fojas 70 vuelta, número 93 del Registro de Propiedad, del año 1940, se practicó la inscripción de la cesión de derechos a favor de don Raúl Melo Russ, quien figura como dueño de los derechos que le correspondían a don Patricio Inostroza en la herencia de doña Leonor Inostroza, que adquirió por medio de escritura de cesión de derechos de 9 de febrero de 1940. Al margen se lee: - Trasmitido a fojas 223 vuelta, número 150 del año 1963;

c.- A fojas 223 vuelta, número 150 del Registro de propiedad del año 1963, se practicó la inscripción especial de herencia, siendo sus titulares don Raúl Melo Aránguiz, don Jose Melo Aránguiz y doña Elena Aránguiz Inostroza, quienes figuran como dueños de los derechos que correspondían a don Raúl Melo Russ respecto de la propiedad ubicada en Villaseca, hoy Villaseca N° 93, que adquirieron por herencia de don Raúl Melo Russ, según consta de sentencia de posesión efectiva inscrita a fojas 221 vuelta, número 148 del Registro de Propiedad del año 1963. Al margen se lee: - Cedido a fojas 992, número 977 del año 2000;

d.- A fojas 992, número 977 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2000, se practicó la inscripción de la cesión de derechos a favor de Hugo Ramírez Inostroza, quien figura como dueño de los derechos que le correspondían a Raúl Melo Aránguiz, Jose Melo Aránguiz y a Elena Aránguiz Inostroza, respecto de la propiedad ubicada en Villaseca, hoy Villaseca N° 93, que adquirió por cesión que le hicieran por medio de escritura pública de fecha 16 (sic) de diciembre de 1987;

c.- Según cláusula segunda de la escritura pública de 17 de diciembre de 1987, doña Elena Aránguiz Inostroza es dueña de un tercio de los derechos de la propiedad



individualizada en la cláusula anterior -Villaseca N° 93- que adquirió por herencia de su madre doña Leonor Inostroza Opazo "como consta de la inscripción especial de herencia de fojas 69, número 90 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Maipo del año 1940", que vende, cede y transfiere a don Hugo Ramírez Inostroza.

d.- El Conservador de Bienes Raíces de Buin rechazó la inscripción de la escritura pública referida en la letra que antecede por estar "mal citada inscripción especial de herencia referida en la cláusula segunda escritura de cesión de derechos hereditarios".

8°.- Que examinado el contrato que consta en la escritura pública de 17 de diciembre de 1987, se advierte que contiene dos cesiones de derechos hereditarios.

La contenida en la cláusula primera en virtud de la cual existen tres cedentes -Raúl Melo Aránguiz, José Melo Aránguiz y Elena Aránguiz Inostroza- que son dueños en común de un tercio de los derechos hereditarios de la propiedad ubicada en calle Villaseca N° 93, que adquirieron por herencia de los bienes quedados al fallecimiento de don Raúl Melo Russ, como consta en inscripción especial de herencia de fojas 223, número 150, del año 1963.

La segunda cesión de derechos da cuenta de una única cedente, doña Elena Aránguiz Inostroza, que es dueña de un tercio de los derechos de la misma propiedad, señalándose que "adquirió dichos derechos por herencia de su madre doña Leonor Inostroza Opazo como consta de la inscripción especial de herencia de fojas 69, número 90 del Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Maipo del año 1940".

9°.- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 692 del Código Civil, "Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva".

Por su parte, el artículo 80 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces establece que "Siempre que se transfiera un derecho antes inscrito, se mencionará en la



nueva, al tiempo de designar el inmueble, la precedente inscripción, citándose el registro, folio y número de ella".

10°.- Que, efectivamente lleva la razón el Conservador de Bienes Raíces de Buin cuando señala que se citó mal la inscripción especial de herencia en la cláusula segunda de la escritura de cesión de derechos hereditarios de 17 de diciembre de 1987, atendido que ella se refiere a la de la posesión efectiva, según aparece del informe evacuado por el ente registral.

11°.- Que si bien las normas referidas en el considerando que antecede exigen el señalamiento del título anterior cuando lo pretendido es la transferencia de un derecho inscrito, y que ello se cumple genéricamente con la cita de su registro de folio, número y año, en el caso de autos tal omisión, o más bien, la errónea referencia que se hizo en la escritura pública de 17 de diciembre de 1987, no configura la hipótesis prevista en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio que le permite rechazar su inscripción, atendido que el dato que echa de menos se encuentra en sus propios registros, sin que exista duda alguna que la cesión de los derechos hereditarios objeto del contrato se refiere a la propiedad ubicada en calle Villaseca N° 93, como tampoco la titularidad de los cedentes.

12°.- Que, por lo reflexionado, el rechazo del Conservador de Bienes Raíces de Buin a inscribir la escritura pública de cesión de derechos hereditarios celebrada con fecha 17 de diciembre de 1987, ante el notario público de Santiago don Humberto Quezada Moreno Toledo, por las razones indicadas en el certificado respectivo, constituye una negativa que no cumple con los estándares previstos en el artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, por lo que resulta improcedente.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 186 y siguientes del Código Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de nueve de marzo de dos mil veinte, que no hizo lugar al reclamo deducido a



por don Hugo Ramírez Inostroza y, en su lugar, se lo acoge y se ordena al Conservador de Bienes Raíces de Buin proceder a la inscripción en el registro respectivo de la escritura pública de cesión de derechos hereditarios, celebrada entre doña Elena Aránguiz, como cedente, y don Hugo Ramírez Inostroza, como cesionario, con fecha 17 de diciembre de 1987, ante el notario público don Humberto Quezada Moreno.

Regístrese y devuélvase.

N° 76.799-2020

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los ministros señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., ministro suplente señor Mario Gómez M., y las Abogadas Integrantes señoras Carolina Coppo D., y Leonor Etcheberry C. No firma la ministra señora Muñoz y el ministro suplente señor Gómez, obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar en comisión de servicios la primera y por haber terminado su periodo de suplencia el segundo. Santiago, siete de marzo de dos mil veintidós.



En Santiago, a siete de marzo de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

