

Santiago, veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés.

**Visto:**

Ante el Primer Juzgado de Letras de Vallenar, en los autos Rol 22-2022, por sentencia de diecisiete de marzo de dos mil veintidós, se rechazó el reclamo formulado por doña Elsa Verónica Godoy Morales en contra del Conservador de Bienes Raíces de esa ciudad.

Se alzó la reclamante y una de las salas de la Corte de Apelaciones de Copiapó, por fallo de once de julio de dos mil veintidós, lo confirmó.

Contra esta última resolución, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo, solicitando se la invalide y se dicte la de reemplazo que describe.

Se ordenó traer los autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** Que la recurrente denuncia la vulneración de los artículos 13, 14, 15, 16 y 17 del Reglamento Conservatorio, 453 del Código de Procedimiento Civil, y 1464 N° 3 del Código Civil.

Señala que ha quedado establecido que la fecha en que se solicitó la inscripción del bien raíz es anterior a la notificación del embargo al conservador de bienes raíces.

Agrega que la facultad que tiene para negarse a inscribir es sólo en la medida que sea "en algún sentido legalmente inadmisibles", irregularidad ostensible y manifiesta, preferentemente formal, en tanto que si se trata de un defecto de fondo el rechazo solo es procedente cuando surja del examen del título, sin requerir antecedentes de contexto ajenos al documento, y siempre que se trate de un vicio que traiga aparejada la nulidad absoluta, lo cual se contradice con lo señalado por el tribunal al extender el concepto de "*legalmente inadmisibles*" en forma amplia y desmedida.

Indica que la magistratura sostuvo que producto del embargo del bien raíz, la escritura de compraventa estaba dentro de la hipótesis del artículo 1464 N° 3 del Código



Civil, afirmación imprecisa si se considera que la solicitud de inscripción ingresó con fecha anterior a la notificación del embargo, prescindiendo lo señalado en el artículo 453 del Código de Procedimiento Civil, esto es, que el gravamen produce efectos respecto de terceros desde la respectiva inscripción.

Por otra parte, sostiene, que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, las inscripciones deben efectuarse según la fecha de anotación que las precede.

Agrega que, de conformidad con los artículos 14 y 17 del mismo cuerpo legal, las inscripciones prefieren entre sí por el orden de sus fechas, ya que una vez que la anotación es practicada en el repertorio se convierte en inscripción y tiene vigencia desde la data de aquella no obstante cualquier derecho que haya sido inscrito en el intervalo, siempre que, en todo caso, se subsane la causa que impedía la inscripción -artículos 15 y 16-.

Termina indicando como los errores denunciados han influido de manera substancial en lo dispositivo del fallo.

**Segundo:** Que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

1°.- El 10 de noviembre de 2021, mediante escritura pública, doña Elsa Godoy Morales celebró un contrato de compraventa con doña Patricia de las Nieves Anabalón González respecto de la propiedad ubicada en Pasaje Jacobo Degeiter Carmona N° 2.717, comuna de Vallenar;

2°.- El 16 de noviembre de 2021, se requirió ante el Conservador de Bienes Raíces de Vallenar la inscripción de la referida escritura, quedando anotada a fojas 164 N° 5117 del repertorio;

3°.- El 29 de diciembre de 2021, el receptor judicial notificó al Conservador de Bienes Raíces de Vallenar el contenido del exhorto E-561-2021, caratulado "Corpbanca con Anabalon", tramitado ante el Segundo Juzgado de Letras de Vallenar, y el cúmplase de 9 de noviembre de 2021, referido a



la orden de trabar embargo sobre el inmueble indicado, que se ingresó a fojas 1 N° 6152 del repertorio, anotándose el decreto de embargo en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones a fojas 942 N° 623 del año 2021;

4°.- El 11 de enero de 2022 el Conservador de Bienes Raíces de Vallenar rechazó practicar la inscripción del contrato de compraventa señalado en el numeral 1° por tener embargo vigente;

5°.- La resolución judicial que ordenó trabar el embargo data de una fecha anterior a la de celebración del contrato de compraventa indicado.

**Tercero:** Que, sobre la base de los hechos reseñados, la judicatura del fondo rechazó el reclamo formulado teniendo en consideración que *"malamente podemos sostener que el embargo resultó ser posterior a la celebración del contrato de compraventa en los términos que arguye la recurrente, toda vez que la resolución judicial que ordenó embargar la propiedad, objeto del contrato de compraventa, fue dictada con anterioridad a la celebración del contrato, careciendo de veracidad el argumento vertido"*, agregando que *"a la fecha en que el ministro de fe procedió a requerir la inscripción del embargo en el registro pertinente del Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, el dominio de la propiedad en cuestión no se encontraba aun radicado en la recurrente, y por ende, no existía impedimento alguno para proceder a la inscripción del embargo, cobrando relevancia en esta materia la norma del artículo 453 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil la cual dispone que el ministro de fe que practique el embargo, deberá requerir de manera inmediata la inscripción del embargo decretado judicialmente sobre bienes raíces"*.

**Cuarto:** Que resolver el asunto controvertido implica determinar si el Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, al negarse a practicar la inscripción de que se trata, obró o no conforme a derecho, y, para tales efectos, es necesario precisar sus funciones 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 en concordancia con los artículos 12, 14, 25 y 70 del mismo, contiene efectivamente la regla general en cuanto a que está obligado a inscribir los títulos que se le presenten, salvo en las situaciones de excepción que regulan los artículo 13 y 14.

De las normas antes transcritas se desprende que se encuentra obligado a efectuar la inscripción, a menos que su práctica esté en alguna de las hipótesis 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 inadmisibile"*, ejemplificando luego la norma el concepto con circunstancias de irregularidades esencialmente formales, salvo aquélla 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 sustantiva o de fondo cuando el defecto surja del mero examen del título, sin requerir antecedentes de contexto, ajenos al documento, y se trate, además de un vicio que traiga aparejada la sanción de nulidad absoluta.

**Quinto:** Que, sin embargo, la misma ley ha encomendado a los tribunales la competencia para pronunciarse acerca de la efectividad de la concurrencia de aquella situación de ilegalidad advertida por el conservador de bienes raíces, con



ello, si se justifica mantener su negativa. Entonces, es la ley la que entrega esta competencia a la magistratura a través del procedimiento de reclamo contemplado en el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

**Sexto:** Que, en el marco del proceso aludido, 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, la que contempla las consecuencias jurídicas aplicables al caso de que se trate, por cuanto la decisión de negar la inscripción conservatoria del título en el registro de propiedad, conlleva en la práctica su ineficacia formal y material, al no poder conferirle la posesión del bien raíz a quien ha figurado como comprador con arreglo a los términos del contrato.

**Séptimo:** Que la lectura del libelo que se examina evidencia que su fundamento está dado porque la magistratura no aplicó de manera correcta lo que disponen los artículos 15, 16 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. El referido artículo 15 señala lo siguiente: *"Sin embargo, en ningún caso, el Conservador dejará de anotar en el Repertorio el título que se le presentare para ser inscrito, ya sea que el motivo que encontrare para hacer la inscripción sea en su concepto de efectos permanentes o transitorios y fáciles de subsanar. Las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de su fecha si no se convirtieren en inscripción"*. Por su parte, el artículo 16 previene: *"La anotación presuntiva de que habla el artículo anterior se convertirá en inscripción, cuando se haga constar que se ha subsanado la causa que impedía la inscripción"*. Por último, el artículo 17 establece: *"Convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos*



que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra".

**Octavo:** Que esta Corte ha señalado que el repertorio es un libro que debe llevar el conservador de bienes raíces en el que se anotarán los títulos que se le exhiban; acción que se traduce en asentar y dejar constancia tanto de su presentación por parte del interesado para la inscripción, como de su recepción por el empleado encargado del respectivo oficio, y que debe efectuarse por estricto orden de manifestación y cumpliendo las menciones que indica el artículo 24 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. La anotación en dicho libro permite que se respete uno de los principios del Derecho Inmobiliario Registral Formal llamado "de prioridad", y que está consagrado en los artículos 14 y 17 del Reglamento, que postula que las inscripciones prefieren entre sí por el orden de sus fechas; pues, según lo señala la última disposición citada, una vez que la anotación practicada en el libro que se denomina repertorio se convierte en inscripción genera todos los efectos de tal desde la data de la anotación, no obstante cualquier derecho que haya sido inscrito en el intervalo de la una a la otra; siempre que, en todo caso, se subsane la causa o motivo que impedía la inscripción dentro del plazo de dos meses, porque, conforme lo previenen los artículos 15 y 16 del indicado estatuto, las anotaciones caducan si no se convierten en inscripción en ese término, y mudan a tal cuando se hace constar que se enmendó la causa o motivo que la imposibilitaba.

**Noveno:** Que, según se advierte, las normas que se denuncian conculcadas y aquellas que regulan el libro denominado repertorio tienen por finalidad velar por el respeto de los principios de "tracto sucesivo continuo" y de "prioridad" que informan el Derecho Inmobiliario Registral Formal, y, con ello, que se mantenga de manera eficiente la historia de la propiedad raíz y se garantice la seguridad jurídica inmobiliaria, tanto lo concernido a la protección de



los derechos adquiridos por sus titulares como la certidumbre en las transacciones inmobiliarias.

**Décimo:** Que la práctica registral demuestra que la inscripción de los títulos no es inmediata, retardo que puede originarse porque se verificó alguno de los casos de que tratan los artículos 13 y 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, lo que requiere de un tiempo prudente para que el interesado pueda subsanar el motivo que obstaculiza la inscripción, también por razones no jurídicas, v.gr., atraso originado por el número de documentos que se registran, corresponde concluir que la interpretación sistemática y lógica que debe darse a la normativa aludida es aquella que determina que quien obtiene la anotación presuntiva de su título en el repertorio adquiere un derecho preferente frente a toda inscripción que se solicite antes de vencer el plazo de caducidad de dicha anotación, por lo tanto, subsanada la causa que la impedía, como se señaló, el título debe inscribirse y la inscripción genera todos sus efectos desde la data de la anotación en el repertorio, no obstante cualquier derecho inscrito en el intervalo de la una a la otra, v.gr., otra anotación en el Repertorio, la inscripción de un embargo o de una prohibición judicial. Postura similar fue la asumida por esta Corte en sentencias de 21 de agosto de 1991 y 29 de marzo de 1994 (R.D.J., t.88, sec. 1<sup>a</sup>, p. 46, y R.D.J., t. 91, sec. 1<sup>a</sup>, p. 30, respectivamente), de 30 de junio de 2014, y dictadas en las causas Roles 918-2014, 7.449-2012 y 55.060-2016, respectivamente.

**Undécimo:** Que, en consecuencia, al desestimar el tribunal la petición formulada sobre la base de las motivaciones reseñadas en el motivo segundo, incurrió en error de derecho, pues, en definitiva, restó preeminencia a la anotación practicada en el repertorio, sin que se haya alegado la existencia de algún obstáculo que impidiera practicar la inscripción tan pronto fue solicitada, preferencia que retrotrae sus efectos a la data de la



anotación presuntiva en el referido libro; razón por la que el presente recurso debe ser acogido.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se acoge el recurso de casación en el fondo** deducido en contra de la sentencia de once de julio de dos mil veintidós, de la Corte de Apelaciones de Copiapó, la que se anula y se reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente y sin nueva vista.

Acordada con el voto en contra del ministro señor Blanco, quien fue de opinión de rechazar el recurso de casación en el fondo teniendo en consideración los siguientes argumentos:

1°.- Que el procedimiento registral vigente en el país resulta complejo, ya que comprende una serie o concatenación de actos, desde que se presentan los títulos en el Registro Conservatorio, hasta que se practican las inscripciones definitivas. Es así, que la tramitación en la citada entidad se sujeta al principio de voluntariedad o de rogación, pues su impulso incoativo por regla general es a instancia de parte interesada. Tal postulado reconoce como exclusión, aquellas actuaciones que el Conservador puede realizar de oficio y que están orientadas a rectificar algún error u omisión, los que se enmiendan a través de una sub inscripción marginal en el rótulo original en conformidad al título respectivo. La referida facultad está plasmada en el artículo 88 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que dispone que la rectificación de errores, omisiones o cualquiera otra modificación equivalente que el Conservador, de oficio o a petición de parte, tuviere que hacer conforme al título inscrito, será objeto de una sub inscripción y se verificará en el margen de la derecha de la inscripción pertinente, al frente de la designación modificada.

2°.- Que, por consiguiente, la pasividad relativa del citado Conservador no puede estar jamás por encima de la





seguridad jurídica registral, vale decir, que lo fundamental en esta materia es que los derechos y obligaciones adquieran la certeza, y publicidad necesarias para lograr la estabilidad social y consecuentemente precaver eventuales litigios de orden patrimonial, por ende, es imprescindible la continuidad en sus registros, debiendo éstos representar la real situación que afecta a los bienes o derechos comprometidos, en conformidad con el Principio de la Fe Pública Registral, por el cual se insta por la protección de los actos jurídicos que se hayan producido confiando en el contenido del Registro, con el objeto de amparar a los terceros adquirentes de derechos, sobre la base de la información contenida en el Libro en que se deja constancia de la debida inscripción de los títulos.

**3°.-** Que teniendo en cuenta los hechos señalados en el razonamiento segundo de esta sentencia, en concepto de este disidente, la magistratura decidió acertadamente desestimar el reclamo deducido contra el Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, por estimar que la negativa a inscribir resultaba plenamente justificada, según lo previsto por el artículo 13 del Reglamento Conservatorio, de manera que la inscripción solicitada en algún sentido era legalmente inadmisibles, teniendo en consideración que la propiedad estaba gravada con un embargo que fue decretado con anterioridad a la celebración de la compraventa.

**4°.-** Que la circunstancia de que la solicitud de inscripción del título fue ingresada antes que la notificación del gravamen al Conservador de Bienes Raíces no modifica lo concluido, puesto que la anotación presuntiva que se practicó no tenía la condición para convertirse en definitiva al haberse constatado que ya se había decretado judicialmente un gravamen sobre la propiedad, lo que configura un impedimento que debía ser respetado por la autoridad administrativa, ya que en caso contrario se desvanece la finalidad del embargo que es asegurar los resultados del juicio en el que se decretó.



5°.- Que, a mayor abundamiento, cabe señalar que el hecho que el bien raíz sobre el que se pretende la inscripción de la compraventa estuviera gravado con anterioridad a su celebración, configura la hipótesis prevista en el artículo 1464 N° 3 del Código Civil, esto es, adolece de objeto ilícito y autoriza la declaración de nulidad absoluta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1682 del citado cuerpo legal, aún de oficio, según el artículo 1683, desde que aparece de manifiesto en la actuación de que se trata por cuanto a simple vista es dable constatar la inscripción del embargo que afectaba a la propiedad, de manera que es inconcuso que el requerimiento realizado por la solicitante al Conservador de Bienes Raíces, y que constituye una anotación presuntiva, carece de tal naturaleza para los efectos de transformarse en inscripción definitiva, ya que era inviable por las razones consignadas.

6°.- Que de lo hasta aquí dicho surge que el Conservador de Bienes Raíces de Vallenar, al obrar como lo hizo, negándose a transformar en inscripción la anotación presuntiva a nombre de la solicitante, se ajustó a la normativa vigente que lo rige sin haber infringido el texto del artículo 13 del Reglamento, ni otro del mismo cuerpo de normas, de modo que, la judicatura de base, según criterio del discrepante, aplicó correctamente las normas al desestimar la petición formulada por la negativa del Conservador a practicar la inscripción.

Redacción a cargo del ministro señor Ricardo Blanco Herrera.

Regístrese.

Rol N° 46.901-22.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz G., y los abogados integrantes señor Eduardo Morales R., y señora Pía Tavolarí G. No firma el ministro señor Blanco y la abogada integrante señora Tavolari, obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo



de la causa, por estar con licencia médica el primero y por estar ausente la segunda. Santiago, veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés.



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

