

Santiago, veinte de septiembre de dos mil veintitrés.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se ordenó dar cuenta del recurso de casación en el fondo deducido por la reclamante en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco, que confirmó la de primera instancia que rechazó la reclamación que interpuso en contra del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, por negarse a la inscripción de compraventa de inmuebles.

Segundo: Que la recurrente denuncia vulnerados el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, artículos 1592, 1831 y 1864 del Código Civil y, artículo 20 de la ley N° 6.075 en relación al artículo 12 de la Ley N° 19.537, porque los vicios que indicó el Conservador que contiene el título, no lo anulan absolutamente, dada la posibilidad de obligaciones simples de objeto múltiple, lo que ocurrió en la especie, al establecer las partes la entrega copulativa de los dos departamentos, cuya compraventa el ordenamiento jurídico autoriza, siendo perfectamente posible la enajenación de dos o más predios en una sola venta, como ocurre con los predios rústicos en que se puede vender dos o más predios por un precio único, por lo que no hay razón para que no ocurra lo mismo respecto a los predios urbanos.

Agrega, que no es efectivo que la oficina [REDACTED] del Edificio Nexus que pretende inscribir no conste en el certificado de propiedad horizontal y, en el plano de la Dirección de Obras Municipales de Temuco, toda vez que estos se encuentran agregados al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y, en el que aparecen tanto la oficina [REDACTED] como la [REDACTED], por lo que no existía mérito para determinar que el contrato de compraventa sobre las oficinas adolecía de un vicio de nulidad absoluta; razones por las que solicita la invalidación del fallo y se dicte el de reemplazo que indica.

Tercero: Que en el proceso constan los siguientes hechos:

El solicitante, con fecha 13 de septiembre de 2021, requirió al Conservador de Bienes Raíces de Temuco la inscripción en el Registro de Propiedad de la escritura pública de compraventa, celebrada el 23 de junio de 1994, respecto de las oficinas [REDACTED], ubicado en la ciudad de Temuco, con el precio único de 1.025 unidades de fomento y, sin que conste la segunda oficina en el listado de propiedades con el que cuenta el Conservador señalado.

Sobre la base de los hechos establecidos, la judicatura del fondo concluyó



que de la escritura de compraventa cuya inscripción se pretende, no se individualizan correctamente las oficinas adquiridas y, no se indica el precio en que se vendió cada una de ellas o a cuánto del total corresponde cada una, elemento de la esencia del contrato que se pide inscribir, por lo que la negativa del Conservador se encuentra amparada en las normas que rigen su actuar; motivos por los que se rechazó la reclamación contra el Conservador de Bienes Raíces.

Cuarto: Que el artículo 817 del Código de Procedimiento Civil dispone que *“Son actos judiciales no contenciosos aquellos que según la ley requieren la intervención del juez y en que no se promueve contienda alguna entre partes”*, de lo que se sigue la necesidad que exista una norma legal que formalmente requiera la intervención de un tribunal para resolver el asunto no disputado que se somete a su conocimiento.

En ese sentido, el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces prescribe que la parte perjudicada por la negativa del conservador a inscribir el título que se le presente, como ocurre en la especie, puede recurrir al juez respectivo, quien de acuerdo con los antecedentes resolverá la reclamación.

Y a su turno, el artículo 13 del referido Reglamento, expresa que el conservador está obligado a inscribir los títulos que se le presenten, salvo en las situaciones de excepción que regula, disponiendo: *“El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se 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.”*

Quinto: Que, de acuerdo con los antecedentes relacionados, la recurrente intenta la inscripción de una escritura de compraventa de dos oficinas, cuya individualización no se encuentra determinada de acuerdo a los antecedentes y, en la que cláusula relativa al precio se indica uno, sin individualizar el de cada una de ellas o a cuánto del total corresponde a cada una, lo que fue constatado de la observación puramente formal efectuada por el Conservador para rehusar la inscripción solicitada, que de acuerdo con los términos como fue resuelta la petición por la judicatura del fondo, que estableció que al no individualizarse adecuadamente cada una de las propiedades en cuanto a los requisitos que exige



el acto jurídico que se celebra, no es legalmente admisible; la decisión se ajustó a derecho y a las potestades que le han sido entregadas al referido ministro de fe, tal como concluyó la judicatura de mérito, sin que se excediera el ámbito del artículo 13 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces, pues la inscripción solicitada resulta “*en algún sentido legalmente inadmisibile*”; razones por las que el arbitrio deducido debe ser desestimado en esta etapa procesal por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y normas citadas, se **rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de doce de julio de dos mil veintitrés.

Acordada con el **voto en contra** de la abogada integrante **señora Coppo**, quien estuvo por traer en relación el recurso de casación en la forma, considerando que no se encuentra en ninguna de las situaciones previstas en los artículos 772 inciso segundo y 776 inciso primero del Código de Procedimiento Civil, que autorizan emitir pronunciamiento en esta etapa de su tramitación, de conformidad con su artículo 781.

Regístrese y devuélvase.

Nº 195.385-2023.-





SMKNXHJVXX

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por Ministro Diego Gonzalo Simpertigue L., Los Ministros (As) Suplentes Jorge Luis Zepeda A., Eliana Victoria Quezada M., Dobra Francisca Lusic N. y Abogada Integrante Carolina Andrea Coppo D. Santiago, veinte de septiembre de dos mil veintitrés.

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

