

Santiago, cuatro de marzo de dos mil veinticuatro.

**Visto:**

En autos Rol V-391-2021, ventilados ante el Tercer Juzgado de Letras de La Serena, por sentencia de treinta de marzo de dos mil veintidós se rechazó la reclamación formulada por la sociedad Inversiones e Inmobiliaria Mirza Limitada en contra del Conservador de Bienes Raíces de La Serena.

Se alzó la solicitante, y una de las salas de la Corte de Apelaciones de la misma ciudad, por resolución de once de agosto de dos mil veintidós, la confirmó.

En contra de este último fallo, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo, solicitando que se lo acoja y se dicte el de reemplazo que describe.

Se trajeron los autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** Que la recurrente denuncia la infracción de los artículos 13 y 85 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces con relación al artículo 694 del Código Civil.

Sostiene que el artículo 13 del reglamento antes referido dispone que el conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones, deberá, no obstante, negarse si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles, proporcionando ejemplos de situaciones que la causarían.

Es del caso, afirma, que no se está solicitando la modificación del título de dominio como lo sostiene la magistratura, *"pues no hay relación alguna entre la agregación de un plano al final del registro de propiedad y la modificación de un título o inscripción de un título"*, como tampoco se está exigiendo una inscripción.

Por otra parte, indica, los artículos 694 del Código Civil y 85 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces disponen que una vez verificada la inscripción -el título se encuentra inscrito- el conservador lo devolverá al requirente, pero si se refiere a minutas o documentos que no se guardan en registros o protocolos de una oficina pública se mantendrán en el del conservador bajo su custodia y responsabilidad, observando a este respecto lo dispuesto en



el artículo 39, de manera que al negarse agregar el plano en la forma que disponen estas normas, el conservador las ha vulnerado.

Finaliza describiendo la manera en que los errores denunciados influyen en lo dispositivo de lo resuelto.

**Segundo:** Que para una mejor comprensión del asunto debatido es menester reseñar los siguientes antecedentes relevantes de la gestión que obran en autos:

1.- El 5 de noviembre de 2021 se solicitó ante el Conservador de Bienes Raíces de La Serena archivar el plano resultante del levantamiento topográfico y el informe del profesional respectivo, y que se tome conocimiento al margen de la inscripción de dominio de la propiedad señalada. Indicó que la sociedad Inversiones e Inmobiliaria Mirza Limitada es propietaria del predio denominado Fundo El Romero, inscrito en el Registro de Propiedad del conservador referido. Agregó que no se cuenta con un plano en el que consten detalles de los deslindes y que haga referencia a la cabida por lo que se realizó un levantamiento topográfico con ese objeto.

2.- El Conservador de Bienes Raíces de La Serena se abstuvo de archivar el plano y de efectuar la anotación marginal, negativa de la que se reclamó judicialmente, disponiendo el tribunal por resolución de 24 de diciembre de 2021, que informara.

3.- Con fecha 14 de marzo de 2022, evacuando el informe requerido, el Conservador de Bienes Raíces de La Serena señaló que la razón del rechazo se debió a que *"de acuerdo al artículo 13 del Reglamento Conservatorio, se hace presente que el plano que se pretende archivar no da cuenta de una subdivisión, por lo que no hay razón para su archivo"*. Agregó que en los títulos que actualmente reúnen la totalidad del inmueble existe constancia de los deslindes o linderos, sin que sea pertinente agregar unilateralmente mayores referencias por cuanto ello podría afectar derechos de terceros.

**Tercero:** Que la magistratura dejó establecido que *"analizados los documentos acompañados en la presente gestión, es posible observar que las inscripciones de dominio a las que se hace referencia en el plano cuya inscripción se*



*pretende por la reclamante, si bien son coincidentes en señalar los deslindes del denominado "Fundo El Romero", no contienen antecedente alguno en relación a las dimensiones de los mismos, la cabida y superficie del inmueble; siendo dable concluir, en todo caso, que de requerirse aquella información por el titular de las mismas o por terceros, puede ser obtenida recurriendo a los títulos que les anteceden", agregando que "esta sentenciadora coincide con lo señalado por el Conservador de Bienes Raíces en su informe, en tanto refiere que agregar unilateralmente mayores referencias podría, eventualmente, afectar derechos de terceros" concluyendo que "considerando que la finalidad de este procedimiento es hacer un examen de legalidad respecto a los hechos que motivaron la negativa del Conservador de inscribir y habiéndose determinado que la decisión del Conservador de Bienes Raíces de La Serena se encuentra ajustada a derecho, no cabe más que desechar el reclamo deducido".*

**Cuarto:** Que, en primer término, es necesario señalar que los Conservadores de Bienes Raíces son ministros de fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas de sociedades propiamente mineras, de canalistas, prenda agraria, especial de prenda, prenda industrial y demás que le encomiendan las leyes, siendo el reglamento que rige la materia el que dispone los libros que deben llevar. Integran el procedimiento registral, una serie de actos que se inician desde que se presentan los títulos hasta que se practican las inscripciones o subinscripciones en los asientos pertinentes. Conforme lo prescribe el artículo 12 del Reglamento "El Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten", disponiendo su artículo 70 que "Admitidos los títulos, el Conservador, conformándose a ellos, hará sin retardo la inscripción".

**Quinto:** Que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, dispone: "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”.*

De su tenor, se desprende que el Conservador de Bienes Raíces requerido se encuentra obligado a efectuar la inscripción del título que se le presente, salvo que sea en algún sentido inadmisibles, caso en el cual le está permitido negarla. Luego, los fundamentos para tal rechazo se desprenden de la propia disposición, esto es, que en algún sentido sea legalmente inadmisibles, entregando algunos ejemplos para tales efectos que deben entenderse a título meramente explicativo, por lo que la negativa debe responder a una irregularidad del título ostensible y manifiesta, preferentemente formal, por lo que será posible rehusar la inscripción cuando el defecto surja del mero examen del título, sin necesidad de requerir antecedentes ajenos al documento.

**Sexto:** Que, en este contexto, cabe concluir que la judicatura del fondo no cometió los yerros denunciados al resolver que el Conservador de Bienes Raíces de La Serena actuó ajustado a derecho al negarse a archivar el plano respecto de la propiedad denominada Fundo El Romero, y a la anotación al margen de la inscripción de dominio, puesto que, como se consignó, el referido plano no da cuenta de una subdivisión, teniendo además en consideración que no es procedente agregar unilateralmente mayores referencias respecto de los deslindes o linderos de la propiedad, los que constan en sus títulos, por cuanto ello podría eventualmente afectar derechos de terceros.

**Séptimo:** Que las reflexiones anteriores son suficientes para desestimar el recurso de casación en el fondo.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por la solicitante en contra de la sentencia de once de agosto de dos mil veintidós dictada por la Corte de Apelaciones de La Serena.



Regístrese y devuélvase.

Rol N° 98.651-2022

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., María Cristina Gajardo H., y los abogados integrantes señor Diego Munita L., y señora Leonor Etcheberry C. No firma el abogado integrante señor Munita, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber cesado en sus funciones. Santiago, cuatro de marzo de dos mil veinticuatro.



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

