

Santiago, uno de septiembre de dos mil veinte.

**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 interpuesto por la parte reclamante con la finalidad de invalidar la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Chillán, que confirmó la de primera instancia que rechazó la reclamación que presentó en contra del Conservador de Bienes Raíces de esa ciudad.

**Segundo:** Que la recurrente denuncia vulnerados los artículos 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y 687 y 688 del Código Civil, por cuanto, en su concepto, se incurrió en un error en la interpretación de las normas que regulan la adquisición del dominio, puesto que los inmuebles materia del reclamo sólo figuran nominativamente en el patrimonio de un tercero, al que no han ingresado, ya que no fueron objeto de algún acto o contrato que los involucrara, precisando que las transcripciones erróneas en los registros del Conservador, cuya corrección se solicitó, se originan en una anotación marginal relacionada con un contrato de compraventa suscrito por el causante que equivocadamente fue replicada y que se anotó en la inscripción especial de herencia, afectando los bienes de la sucesión, la que en consecuencia carece de causa y que a pesar de ser nula, el Conservador reclamado se rehusó a cancelar, aduciendo que se afectarían derechos de terceros, lo que no considera efectivo, toda vez que se trata de corregir por esta vía una situación anómala y concordar el contenido jurídico y sustancial del contrato suscrito, con el nominal de la inscripción cuya cancelación se solicita; razones por las que solicita la invalidación del fallo y se dicte el de reemplazo que acoja el reclamo deducido.

**Tercero:** Que en el expediente digital se constatan las siguientes actuaciones:

El 5 de septiembre de 1988, don Juan Francisco Riveros Sandoval vendió, cedió y transfirió a don Aníbal del Carmen Canales Flores, como cuerpo cierto, un retazo de terreno de 44 metros más o menos de frente, por una cuadra más o menos de fondo, ubicado en el sector de Pilmaiquén, de la comuna de Coihueco, contrato que dio lugar a una anotación que fue consignada al margen de la de posesión efectiva y se llevó a efecto en calidad de cesión de acciones y derechos de la inscripción de posesión efectiva, con el siguiente tenor: “cedidos las acciones y derechos que correspondían a don Juan Francisco Riveros Sandoval a don Aníbal del Carmen Canales Torres.”



La judicatura del fondo y sobre la base de los antecedentes consignados, que no fueron objetados, consideró que la actual situación registral de los bienes inmuebles heredados y de aquel objeto de la compraventa de 1988, importa su incorporación al patrimonio de un tercero, de forma que, de accederse a la reclamación deducida en contra del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, supondría sustraerlo del dominio de su titular sin oír al aparente interesado, por lo que, de accederse a la petición de cancelación rehusada, consistente en una de rectificación de la referida inscripción, importaría una alteración del dominio de un tercero inadmisibles al amparo de una declaración unilateral de voluntad.

**Cuarto:** Que el artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales define a los Conservadores 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 Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces en concordancia con sus artículos 12, 14, 25 y 70, expresan que el Conservador está obligado a inscribir los títulos que se le presenten, salvo en las situaciones de excepción que regula el mismo artículo 13, que 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.”*

**Quinto:** Que, como ha advertido la doctrina y señalado esta Corte (sentencias Rol N°s 19.470-2016, 10.251-2016, entre otros), la regla contenida en el citado artículo 13 es imprecisa en cuanto a la naturaleza de los defectos por los cuales el Conservador puede rehusar una determinada inscripción –si sustantivos o puramente formales–, pero aún en el evento que se le otorgue una interpretación amplia, en el sentido que caben ambas categorías de defectos, el límite está en que éstos deben dar lugar a vicios constitutivos de nulidad absoluta y ser evidentes, es decir, que aparezcan de manifiesto (sean visibles) en el título, en forma similar a lo que dispone el artículo 1683 del Código Civil.

Así se desprende del tenor de la disposición en comento, que sólo se pone



en el caso que el defecto sea uno que da lugar a la nulidad absoluta, como también del hecho que la facultad que se le entrega al Conservador de Bienes Raíces es excepcional, por lo que debe ser entendida en términos restringidos.

**Sexto:** Que, en efecto y conforme a lo anteriormente analizado, resulta claro que, de la concordancia de los artículos 13, 16 y 17 del Reglamento, se debe colegir que el sistema de control impuesto a los Conservadores, como lo señala el profesor Daniel Peñailillo Arévalo en su libro “Los Bienes” (p.120), está preferentemente orientado a las formas de los títulos “*en relación con el orden y funcionamiento del Registro...*”; es decir, la función del Conservador de controlar la legalidad de las inscripciones a través de formular reparos o rechazar títulos que sean en algún sentido legalmente inadmisibles, limita su actuar a un análisis de contravenciones que se desprendan en forma manifiesta de éstos y de carácter formal, pero en caso alguno puede conllevar una exégesis de la normativa sustantiva aplicable a los mismos asientos que habrá de ser resuelta en sede jurisdiccional.

**Séptimo:** Que de acuerdo con los antecedentes que se contienen en la causa que se revisa, la parte recurrente pretende la cancelación de una inscripción que da cuenta de la celebración de un contrato de compraventa sobre un determinado inmueble en el que intervino un tercero ajeno a los solicitantes, que habría sido erróneamente escriturada al margen de la especial de herencia y tratada como una cesión de derechos, abarcando, según entiende, a la totalidad de los bienes pertenecientes a la sucesión, aduciéndose en el recurso que este acto carece de voluntad, causa y objeto, no obstante lo cual, la nulidad que de esta forma pretende corregir no ha sido declarada judicialmente, constatándose que la revisión puramente formal efectuada por el Conservador para rehusar la cancelación requerida y concluir que para proceder del modo demandado se necesitaba de un pronunciamiento judicial previo, se ajustó a derecho y a las potestades que le han sido entregadas, sin que se excedieran los términos previstos en el artículo 18 del referido reglamento en la tramitación de este procedimiento de carácter voluntario o se incurriera en un ejercicio abusivo de la potestad normativa entregada al Conservador.

**Octavo:** Que en ese contexto, cabe concluir que los jueces del fondo no cometieron los yerros denunciados, por cuanto hicieron una correcta interpretación del artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, debiendo ser discutidos los alcances de las restantes disposiciones que se



denuncian infringidas en el procedimiento declarativo correspondiente; razón por la que el arbitrio deducido debe ser desestimado en esta etapa procesal por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con las disposiciones citadas, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de veintiuno de febrero de dos mil veinte.

Regístrese y devuélvase.

Nº29.720-2020.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señora Andrea Muñoz S., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Cecilia Repetto G., y el abogado integrante señor Iñigo De la Maza G. No firma el abogado integrante señor De la Maza, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar ausente. Santiago, uno de septiembre de dos mil veinte.



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

