



finis

Universidad Finis Terrae

Derecho

**ANÁLISIS DOCTRINAL DE LOS ARTÍCULOS 13 Y 14 DEL REGLAMENTO DEL
REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAICES Y DE ALGUNOS
CRITERIOS JURISPRUDENCIALES AL RESPECTO.**

JOSÉ ANTONIO ORREGO PUGA

**MEMORIA PRESENTADA A LA FACULTAD DE DERECHO DE LA
UNIVERSIDAD FINIS TERRAE PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIADO EN
CIENCIAS JURÍDICAS.**

LUIS ALBERTO BUSTAMANTE ROBIN

PROFESOR GUÍA

SANTIAGO - CHILE

2024

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	5
CAPÍTULO I – REVISIÓN DE CONCEPTOS DOCTRINARIOS Y LEGALES E INSTITUCIONES JURÍDICAS RELEVANTES PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN.....	7
1. Conceptos generales y comunes a todo el Derecho aplicables a la investigación.....	7
1.1. Funciones jurídicas.....	7
1.2. Las formalidades.....	15
1.3. Las solemnidades.....	19
2. Casos de inscripción en los Registros del Conservador de Bienes Raíces.....	20
CAPÍTULO II – ANÁLISIS DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES RESPECTO DE SUS ARTÍCULOS MÁS RELEVANTES Y EN ESPECIAL LOS ARTÍCULOS 13 Y 14.....	25
1. Historia del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.....	25
2. Título II del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.....	27
2.1. Naturaleza Jurídica del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.....	33

3. Análisis en particular de los artículos 13 y 14 del Reglamento.....	34
3.1. Calificación Registral.....	34
3.2. Artículo 13° del RRCBR.....	37
3.3. Artículo 14° del RRCBR.....	45
3.4. Interpretación en conjunto de los artículos 13° y 14° del RRCBR.....	49

CAPÍTULO III – REVISIÓN DE LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES ESTABLECIDOS RESPECTO A LA INTERPRETACIÓN Y ALCANCE QUE SE HA DADO A LOS ARTÍCULOS 13 Y 14 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES.....

1. Sentencias que acogen la solicitud presentada.....	51
1.1. Corte de Apelaciones de Temuco, autos caratulados: “Mencarini/” (2020): del 19 de mayo de 2020, Rol N°836-2019.....	51
1.2. Corte de Apelaciones de Concepción, autos caratulados: “Solicitante: Juana Jenoveva Araneda Jara/” (2022): 8 de septiembre de 2022, Rol N°806-2022.....	54
1.3. Corte Suprema, autos caratulados: “Villanueva/” (2022): 18 de abril de 2022, Rol N°56.354-2021.....	56

1.4. Juzgado de Letras y Garantía de Pichilemu, “Abarca” (2022): 6 de septiembre de 2022, Rol N° V-27-2022.....	59
2. Sentencias que rechazan la solicitud presentada.....	62
2.1. Corte Suprema, autos caratulados: “Aida Narváez con Conservador De Bienes Raíces de Puente Alto (S)” (2020): 13 de abril de 2020, Rol N°12.643-2018.....	62
2.2. Corte Suprema, autos caratulados: “Solicitante: Mónica Del Carmen Montalba Brocal” (2023): 9 de marzo de 2023, Rol N°138.320-2022.....	65
2.3. Corte Suprema, autos caratulados: “Alfaro” (2022): 4 de febrero de 2022, Rol N°66.161-2021.....	68
2.4. Corte Suprema, autos caratulados: “Hunter Flores John Arturo En Repr Inversiones E Inmobiliaria Mirza Limitada/” (2024): 4 de marzo de 2024, Rol N° 98.651-2022.....	71
CONCLUSIONES.....	75
BIBLIOGRAFÍA.....	81

INTRODUCCIÓN

La presente memoria de investigación tiene por objeto realizar un análisis de los artículos 13 y 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y también de parte de la jurisprudencia de los últimos cinco años respecto del pronunciamiento de los tribunales superiores de justicia principalmente, y en menor medida de los tribunales civiles o de competencia común, según sea el caso, cuando han sido llamados a conocer en relación a la negativa de los Conservadores de Bienes Raíces a inscribir los actos celebrados entre particulares en virtud de los artículos 13 y 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces (en adelante también denominado “RRCBR”).

De igual manera, se revisará y analizará la doctrina respecto de las inscripciones en los Registros de los Conservadores de Bienes Raíces, cuando ella se refiera en particular a los artículos 13 y 14 del ya mencionado reglamento como también en términos generales a la obligación de inscripción de los actos celebrados en registros públicos.

Como cuestión preliminar hemos de advertir que el conflicto o problema respecto de la denegación de inscripción a los actos o contratos se centra, principalmente, en los dispuesto en el artículo 13 del RRCBR que establece lo siguiente:

*“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”.*¹

De la citada norma podemos apreciar que permite una interpretación bastante amplia respecto de la naturaleza del vicio de que puede adolecer el acto jurídico contenido en el instrumento solicitado inscribir al Conservador.

En virtud de lo anterior, se pretende responder la interrogante respecto a:

¿Cómo ha interpretado la doctrina los artículos 13 y 14 del Reglamento de Registro Conservatorio de Bienes Raíces y que ha dicho la jurisprudencia cuando ha existido una negativa de inscripción por los Conservadores de Bienes Raíces, fundada en dichos preceptos?

¹ DECRETO S/N, de 1952.

CAPÍTULO I – REVISIÓN DE CONCEPTOS DOCTRINARIOS Y LEGALES E INSTITUCIONES JURÍDICAS RELEVANTES PARA EL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN.

1. Conceptos generales y comunes a todo el Derecho aplicables a la investigación.

Es importante iniciar el presente trabajo realizando una revisión de conceptos que tienen una estrecha relación con la necesidad de inscripción en los registros públicos, en específico en los Registros a cargo de los Conservadores de Bienes Raíces.

El primer concepto que procederemos a revisar es el de “Derecho Registral Inmobiliario”. Marco Antonio Sepúlveda, citando a Daniel Peñailillo, nos propone el siguiente concepto para definir el Derecho Registral Inmobiliario:

*“Es el conjunto de principios y normas que regulan la organización y funcionamiento del Registro, la determinación de los objetos y actos inscribibles y la forma y efectos de la inscripción”.*²

1.1. Funciones jurídicas.

Ligado al concepto anterior nos parece necesario referirnos a cuáles son las funciones jurídicas del Registro en Chile, en particular las funciones principales que cumple la inscripción conservatoria. Para ello, nos referiremos a cuatro funciones que la doctrina considera fundamentales.

a) Publicidad de la propiedad raíz:

Esta es la primera función jurídica que se establece y en nuestra opinión en cierto modo principal para el desarrollo de las siguientes funciones.

“La publicidad no es un principio, sino que es la función esencial del Registro, es la finalidad perseguida por todo sistema registral, lo que no obsta a otros importantes fines que se pretendan lograr en distintas legislaciones, a través de las inscripciones conservatorias. Es un denominador común a todas las inscripciones conservatorias.

*No se trata de publicidad en su sentido natural y obvio, es decir, divulgación o difusión de algo; se trata de publicidad de naturaleza jurídico registra. El registro es un medio oficial, organizado por el Estado a través del derecho positivo, que posibilita el conocimiento de situaciones jurídicas. Es el Estado el que para satisfacer la seguridad en las relaciones jurídicas organiza la publicidad”.*³

Como vemos, se ha establecido la publicidad como función primordial o rectora de toda inscripción conservatoria, lo que es de todo sentido al pensar en la existencia de un registro público que tiene por objeto resguardar la garantía constitucional del derecho de propiedad. El carácter de público hace oponible la inscripción a todas las personas, “erga omnes”.

² SEPULVEDA (2014) p. 37.

³ SEPULVEDA (2014) pp. 78 a 79.

b) Mantener la historia de la propiedad inmobiliaria:

Esta función está ligada directamente con la publicidad toda vez que para poder establecer la historia de un bien ha de tenerse acceso a todas las inscripciones existentes del mismo.

Esta función se radica en el principio de tracto sucesivo, establecido en el artículo 692 del Código Civil, que prescribe lo siguiente: *“Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva”*.⁴

De esta manera,

“(…) el Registro sirve de antecedente y apoyo para los títulos que se presenten para inscripción, otorgando seguridad tanto al tráfico inmobiliario como a los derechos inscritos. Se impide la realización de actuaciones registrales a espaldas del titular registral.

Se trata de un principio que, en su esencia, se puede resumir en la siguiente frase: el adquirente de hoy debe ser el tradente del mañana”.⁵

c) Única forma de efectuar la tradición de los derechos reales inmuebles:

Ha de tenerse presente en este punto que, nuestro ordenamiento jurídico sigue la teoría dual, esto es, aquella en que precede a la tradición (modo de adquirir el dominio) el título traslativo de dominio, definidos estos últimos como aquellos *“(…) que por sí mismos, no transfieren el dominio, porque su rol lo cumplen los modos de adquirir, pero sirven de antecedente para la adquisición del dominio”*.⁶

Por lo tanto, y como bien lo expresa Marco Antonio Sepúlveda, *“(…) adoptando la inscripción el carácter de constitutiva de derechos reales (artículos 670, 679, 686 y 702 inciso 4° del Código Civil)”*.⁷

⁴ Código Civil, de 2024.

⁵ SEPULVEDA (2014) pp. 92 a 93.

⁶ ORREGO (2023 a) p. 8.

⁷ SEPULVEDA (2014) pp. 101 a 102.

Como vemos, nuestro Código establece las normas pertinentes para poder realizar la tradición de los derechos reales inmuebles y ellas derivan a la inscripción en el conservador pertinente como elemento esencial.

Para reforzar este punto es menester citar el Mensaje del Código Civil que establece lo siguiente respecto de la tradición de los derechos reales:

“(...) la tradición del dominio de bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos, menos los de servidumbre, deberá hacerse por inscripción en un registro semejante al que ahora existe de hipotecas y censos que se refundirá en él.

*La transferencia y transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como he dicho, las servidumbres, exige una tradición; y la única forma de tradición que para esos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna. La inscripción es la que da la posesión real efectiva; y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee: es un mero tenedor”.*⁸

Como podemos ver, en la génesis de nuestro Código Civil el rol de la inscripción conservatoria en el registro correspondiente cumple una función o papel extremadamente relevante para nuestro ordenamiento jurídico. Se vislumbra una relevancia tal que sin mediar inscripción respecto de los derechos reales que se enajenan y en particular del dominio éstos no llegan a radicarse en el patrimonio del adquirente. Como claramente se expresa en el Mensaje del Código Civil, sin mediar inscripción nadie se hace poseedor, sino que solo mero tenedero. Una y otra calidad jurídica hace una gran diferencia en cuanto a los posibles derechos que pueda llegar a ejercer respecto de la cosa o bien el respectivo titular.

⁸ Mensaje Código Civil, de 1855.

d) Requisito, garantía y prueba de posesión de los derechos reales inmuebles:

En este punto corresponde referirnos a la “Teoría de la posesión inscrita” que se encuentra establecida en los siguientes artículos que revisaremos siguiendo de la misma manera lo enunciado por Marco Antonio Sepúlveda.

d.1) La inscripción como requisito:

Artículo 696 del Código Civil: *“Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos se ordena; pero esta disposición no regirá sino respecto de los títulos que se confieran después del término señalado en el reglamento antedicho”*.⁹

Se establece aquí una limitación: el acto de transferencia del dominio o propiedad no ha tenido efecto mientras no exista la correspondiente inscripción. Nos ilustra al respecto Marco Antonio Sepúlveda que:

“(...) la falta de inscripción no solo significa que no ha habido tradición, sino que, además, no se adquiere la posesión efectiva del respectivo derecho”.¹⁰

Artículo 724 del Código Civil: *“Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio”*.¹¹

Se reitera lo dispuesto por el artículo 696 del ya mencionado Código, quizás en términos más claros y categóricos, reforzando nuevamente la idea de que mientras no exista inscripción en el Registro del Conservador, no hay posesión. El legislador ha optado por reforzar esta idea dada su importancia en el tráfico jurídico.

d.2) La inscripción como garantía:

⁹ Código Civil, de 2024.

¹⁰ SEPULVEDA (2014) p. 115.

¹¹ Código Civil, de 2024.

La posesión sobre una cosa se tiene hasta que otro comienza a poseerla; de esta manera, se respeta la libre circulación de los bienes. El Código Civil establece lo siguiente como regla general respecto de la posesión de los bienes:

Artículo 726 del Código Civil: *“Se deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella con ánimo de hacerla suya; menos en los casos que las leyes expresamente exceptúan”*.¹²

Son la excepción a la pérdida de la posesión sobre una cosa los bienes inmuebles, como revisaremos a continuación. Nuestro ordenamiento jurídico utiliza un tratamiento distinto para efectos de que otro posea un bien raíz inscrito, vislumbrándose de esta forma una suerte de régimen jurídico con mayor seguridad o garantía para aquel poseedor inscrito de un determinado inmueble.

Ahora bien, corresponde revisar qué se ha establecido para el cese de la posesión inscrita. Para ello, hemos de remitirnos a lo prescrito por el artículo 728 del citado cuerpo legal:

Artículo 728 del Código Civil: *“Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial.*

Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”.¹³

De esta manera se establece como requisito para la pérdida de la posesión de un inmueble la cancelación de la respectiva inscripción. Marco Antonio Sepúlveda se refiere a ese punto tomando en cuenta lo dispuesto en el artículo 92 del RRCBR:

“Al tenor de lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento, son objeto de subinscripción las cancelaciones, sean parciales o totales, convencionales o decretadas por la justicia.

¹² Código Civil, de 2024.

¹³ Código Civil, de 2024.

De ambas normas legales se puede concluir que, tratándose del caso en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, opera “ipso iure” la cancelación de la inscripción anterior, es decir, no es requisito de su cancelación que se practique una subinscripción, lo que no obsta a la obligación del Conservador de practicar una nota de referencia a fin de mantener el tracto sucesivo del Registro”.¹⁴

Respecto del caso en que exista un poseedor de un bien raíz, pero éste no se encuentra inscrito, la ley sanciona severamente la negligencia de aquel poseedor no inscrito, perdiendo la posesión del mismo respecto de aquel que usurpa. Nos remitimos a lo dispuesto en el artículo 729 del Código Civil, del siguiente tenor:

Artículo 729 del Código Civil: *“Si alguien, pretendiéndose dueño, se apodera violenta o clandestinamente de un inmueble cuyo título no está inscrito, el que tenía la posesión la pierde”.¹⁵*

Corresponde revisar ahora el caso en que una persona “posee” o más bien detenta en nombre de otro un bien raíz. Respecto de este punto haremos una distinción siguiendo lo dispuesto por la doctrina.

Dispone el artículo 730 del Código Civil: *“Si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de otro, la usurpa dándose por dueño de ella, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra; a menos que el usurpador enajene a su propio nombre la cosa. En este caso la persona a quien se enajena adquiere la posesión de la cosa, y pone fin a la posesión anterior.*

Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de un poseedor inscrito, se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra, sin la competente inscripción”¹⁶.

Respecto de esta norma se ha señalado que el inciso 1° se refiere a los inmuebles no inscritos y el inciso 2° se refiere a los inmuebles inscritos.

¹⁴ SEPULVEDA (2014) p. 116.

¹⁵ Código Civil, de 2024.

¹⁶ Código Civil, de 2024.

Para terminar con la revisión de los artículos que rigen la “Teoría de la posesión inscrita” en nuestro Código Civil, que ha sido determinada como aquella función de garantía de la inscripción, nos alejamos del tratamiento de la posesión en nuestro Código, para remitirnos a las reglas de la prescripción adquisitiva, lo que se justifica pues ambas instituciones están directamente vinculadas, si consideramos que la posesión conduce a la prescripción.

Dispone el artículo 2505 del Código Civil: *“Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”*.¹⁷

Al respecto, Marco Antonio Sepúlveda, citando a su vez a Antonio Vodanovic Haklicka, hace una explicación o revisión del artículo citado:

“Como observa Antonio Vodanovic H, es un simple corolario del artículo 728, que impide adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material. Se explica que el artículo 2505 sea consecuencia lógica del artículo 728, porque si conforme a éste no se puede poseer, tampoco se podrá prescribir, como quiera que la prescripción tiene por fundamento la posesión”.¹⁸

En el RRCBR se establece una protección para el titular inscrito que se analizará a continuación.

Dispone el artículo 14 inciso 1° del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces: *“Si el dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciese el otro solicitando igual inscripción; o si un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el Conservador rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto*

¹⁷ Código Civil, de 2024.

¹⁸ SEPULVEDA (2014) p. 120.

*la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación”.*¹⁹

Como vemos, el Conservador respectivo no inscribirá hasta que se realice un trámite de publicidad del acto ante los tribunales de justicia.

Nos permitimos citar a Marco Antonio Sepúlveda, quien ilustra este punto de manera bastante clara:

*“(…) establece [el artículo 14] una protección para el titular inscrito: si en virtud de una compraventa se pretende efectuar una nueva inscripción que pudiere afectarle y que no cuenta con su consentimiento, previamente, se le deberá poner en conocimiento vía acción judicial. De esta manera no se verá privado de accionar oportunamente en contra del nuevo poseedor inscrito”.*²⁰

Por último, nos hacemos parte de las palabras del ya citado autor, Marco Antonio Sepúlveda, respecto de la inscripción como garantía:

*“Finalmente, otro aspecto digno de destacar, en relación con las normas que configuran el estatuto que erige a la inscripción como garantía de la posesión, es que uno de los mecanismos que utilizó el legislador para fomentar la inscripción, fue establecer la posibilidad de pérdida de la posesión no inscrita por acto de apoderamiento o usurpación de un tercero, reforzando, en contraposición, la seguridad que ofrece la inscripción”.*²¹

d.3) La inscripción como prueba:

Esta función de la inscripción es aquella que cierra toda la Teoría de la posesión inscrita, otorgando al titular de la misma, en caso de ser perturbado en su posesión o ser objeto de un reclamo de dominio por un tercero, la posibilidad de poder demostrar ser el propietario del inmueble inscrito o titular del derecho real. Lo anterior, siempre y cuando cumpla con el requisito que se enuncia en la norma siguiente:

¹⁹ DECRETO S/N, de 1952.

²⁰ SEPULVEDA (2014) p. 121.

²¹ SEPULVEDA (2014) p. 122.

Artículo 924 del Código Civil: *“La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla”*.²²

La norma transcrita exige que el poseedor inscrito tenga posesión por a lo menos un año; cumpliendo con ese plazo, se establece la presunción de derecho en cuanto a la posesión respecto del derecho inscrito.

1.2. Las formalidades:

Para continuar con el presente trabajo nos parece esencial entender qué son las formalidades y las solemnidades, que son consideradas una especie dentro del género de las formalidades. Ambas tienen estrecha relevancia con la inscripción de un acto o contrato, toda vez que ante la inobservancia de alguna de ellas nos encontraremos con un acto viciado o a lo menos mal celebrado que no será susceptible de inscribirse ante el registro conservatorio correspondiente.

Lo anterior, considerando las facultades otorgadas por el RRCBR al Conservador de Bienes Raíces en sus artículos 13 y 14.

Nos permitimos citar el siguiente concepto de formalidades de Víctor Vial del Río:

“Las formalidades son ciertos requisitos que dicen relación con la forma o aspecto externo del acto jurídico, requerido por la ley con objetivos diversos y cuya omisión se sanciona en la forma prevista por el legislador”.²³

En el mismo sentido, Juan Andrés Orrego nos ilustra con el siguiente concepto de formalidades:

“(…) son los requisitos externos con que deben ejecutarse o celebrarse algunos actos jurídicos, por disposición de la ley.

²² Código Civil, de 2024.

²³ VIAL (1998) p. 149.

*Los actos a los cuales la ley no exige ninguna formalidad se denominan consensuales o no formales. A contrario sensu, nos encontraremos ante actos formales*²⁴.

Respecto a las formalidades para dar publicidad a los actos, Vial del Río, citando al profesor Avelino León, nos dice lo siguiente:

*“(...) estas formalidades tienen por objeto proteger a los terceros que pueden verse alcanzados por los efectos del acto jurídico. Con este propósito la ley exige la inscripción del acto en un registro público (...)”*²⁵

Las formalidades habilitantes se encuentran establecidas por el legislador para efectos de otorgar protección de los intereses de los incapaces o de algunos capaces en ciertos casos. Tienen una relación directa con la inscripción del acto o contrato en los Registros Conservatorios. El no respetarlas deviene seguramente en una negativa de inscripción por el Conservador.

Como concepto de formalidades habilitantes no remitimos al propuesto por Juan Andrés Orrego:

*“Son los requisitos externos exigidos por la ley, en atención a la calidad o estado de las personas que ejecutan o celebran el acto o contrato”*²⁶

Respecto de ellas debemos hacer ciertas distinciones o clasificaciones, en cuanto a formalidades habilitantes de autorización y de homologación; no nos referiremos a las de asistencia, por encontrarse a nuestro criterio inmersas en las denominadas formalidades de autorización.

a.- Formalidades de autorización:

Parafraseando a Juan Andrés Orrego en su apunte sobre Teoría del Acto Jurídico, página 127, operan en dos hipótesis:

²⁴ ORREGO (2024) p. 124.

²⁵ VIAL (1998) p. 258

²⁶ ORREGO (2024) p. 127.

La primera, cuando quien actúa es un relativamente incapaz por medio de su representante legal, y éste debe ser autorizado para realizar el acto o contrato.

Ejemplos de ellas son:

1.- Para gravar o enajenar los bienes raíces del hijo no emancipado ha de tenerse autorización judicial. Artículo 254 del Código Civil: *“No se podrán enajenar ni gravar en caso alguno los bienes raíces del hijo, aun pertenecientes a su peculio profesional o industrial, ni sus derechos hereditarios, sin autorización del juez con conocimiento de causa”*.²⁷

2.- Los mismo opera en cuanto al guardador respecto de los bienes del pupilo, para proceder a su enajenación. Artículo 392 del Código Civil: *“No será lícito al tutor o curador, sin previo decreto judicial, enajenar los bienes raíces del pupilo, ni gravarlos con hipoteca, censo o servidumbre, ni enajenar o empeñar los muebles preciosos o que tengan valor de afección; ni podrá el juez autorizar esos actos, sino por causa de utilidad o necesidad manifiesta”*.²⁸

Esos son algunos ejemplos donde quien debe actuar en representación del incapaz debe tener autorización para enajenar bienes. En ambos casos quien autoriza es el juez.

En la segunda hipótesis, no actúa el representante de un incapaz, sino que aquel que celebra el contrato tiene plena capacidad, pero requiere de autorización para la realización del acto. Opera en los casos que exista sociedad conyugal y en aquellos en que el acto o contrato recae sobre un bien familiar.

Ejemplos de estas autorizaciones son:

1.- Respecto de gravar o enajenar un bien que ha sido declarado como bien familiar, el propietario debe ser autorizado por el cónyuge no propietario del bien, al tenor del artículo 142 del Código Civil: *“No se podrán enajenar o gravar*

²⁷ Código Civil, de 2024.

²⁸ Código Civil, de 2024.

*voluntariamente, ni prometer gravar o enajenar, los bienes familiares, sino con la autorización del cónyuge no propietario”.*²⁹

La misma regla opera en caso de celebración de ciertos contratos que han de tener efecto sobre el bien familiar, cediendo el uso o goce, como lo es el contrato de arrendamiento.

Es del caso agregar que la autorización debe ser específica y por escrito.

2.- Cuando los cónyuges se encuentren casados en régimen de sociedad conyugal, operan las siguientes autorizaciones, ya sea que el bien que se gravará o enajenará sea del haber de la sociedad conyugal o, por otra parte, del haber propio de la cónyuge; debe ser autorizado de conformidad a lo previsto en los artículos 1749 (bienes del haber social) y 1754 (bienes del haber propio de la mujer), ambos del Código Civil.

En estos casos, la mujer es quien autoriza al marido, que actuará como administrador de la sociedad conyugal.

b.- Formalidades de homologación:

No remitimos a lo planteado por Juan Andrés Orrego respecto de ellas:

*“Es la aprobación por la autoridad judicial de un acto ya celebrado, previo control de su legitimidad. Sólo después de este control y la aprobación consiguiente, el acto adquiere eficacia”.*³⁰

Un ejemplo de este tipo de autorización opera respecto de los acuerdos adoptados ante el mediador en materias de familia; estos acuerdos deben ser aprobados por el Juez de Familia respectivo.

1.3. Las solemnidades.

Se han definido en los siguientes términos:

²⁹ Código Civil, de 2024.

³⁰ ORREGO (2024) p. 128.

*“Son los requisitos externos prescritos por la ley como indispensables para la existencia misma o para la validez del acto jurídico, exigidos en atención a la naturaleza o especie del acto o contrato”.*³¹

Del concepto anterior distinguimos entre solemnidades de existencia y de validez del acto o contrato.

Son ejemplos de solemnidades de existencia del acto o contrato los siguientes:

a.- El contrato de promesa ha de constar por escrito. Artículo 1554 N° 1 del Código Civil.

b.- La compraventa de inmuebles debe celebrarse por escritura pública. Artículo 1801 Inciso 2° del Código Civil.

c.- El contrato de hipoteca se suscribe por escritura pública. Artículo 2409 del Código Civil.

Son ejemplos de solemnidades de validez del acto o contrato los siguientes:

a.- La comparecencia de 3 o 5 testigos según sea el caso, respecto del otorgamiento de un testamento. Artículos 1014 y 1021, ambos del Código Civil.

b.- El trámite de insinuación respecto del contrato de donación entre vivos. Artículo 1401 del Código Civil.

c.- Respecto del matrimonio se exige la presencia de 2 testigos hábiles. Artículo 17 Ley N°19.947, Ley de Matrimonio Civil.

2. Casos de inscripción en los Registros del Conservador de Bienes Raíces.

En este punto pretendemos hacer una somera alusión a aquellos actos en nuestro ordenamiento jurídico que exigen la realización de una inscripción en un registro público para su perfeccionamiento o bien para que cumplan sus efectos.

³¹ ORREGO (2024) p. 125.

Respecto de la tradición de bienes inmuebles, el Código Civil establece que ella ha de hacerse por inscripción del título en el Registro del Conservador.

Lo mismo para ciertos derechos reales. Así lo prescribe el artículo 686 del mencionado cuerpo legal en sus dos primera incisos:

“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador.

*De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca”.*³²

En el mismo orden de ideas el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 883, ordena inscribir en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente al territorio jurisdiccional del tribunal la resolución que concedió la posesión efectiva de una herencia:

*“La inscripción a que se refiere el artículo anterior se hará en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del territorio jurisdiccional en que haya sido pronunciada la resolución de posesión efectiva (...).”*³³

Nos parece relevante hacer un alcance o revisión de aquellos documentos o contratos, como el reglamento de copropiedad que existe respecto de un condominio o edificio donde los dueños o meros tenedores del inmueble viven en comunidad respecto de los espacios comunes y existe la obligación de actuar conforme a los establecido en dicho reglamento. Pues bien, dispone la ley que este reglamento está sujeto a inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Dicha inscripción no ha de realizarse en el Registro de Propiedad del Conservador, sino que, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Registro Conservatorio. Al efecto el profesor Juan Andrés Orrego, en su análisis de la Ley N°21.442 (Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria), expresa:

³² Código Civil, de 2024.

³³ Código de Procedimiento Civil, de 2024.

“En nuestra opinión, el contrato constitutivo del Reglamento de copropiedad presenta las siguientes características principales: (...)

e) Contrato solemne: pues debe celebrarse cumpliendo las solemnidades previstas en la ley, a saber:

1) Que conste por escritura pública; y

2) Se inscriba en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo (art. 8, inc. final de la Ley).

Esta inscripción opera como solemnidad del contrato, pues constituye un “exigencia previa” para obtener el certificado que acoja el condominio a la copropiedad inmobiliaria”.³⁴

Respecto del contrato de arrendamiento de un bien raíz hay ciertos casos en que el contrato expira en razón de la extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada. Opera aquí el aforismo: “Lo accesorio (el contrato de arrendamiento) sigue la suerte de lo principal (el derecho de dominio o propiedad del arrendador sobre la cosa)”.

Ahora bien, ¿qué pasa con el derecho del arrendatario a usar y gozar del inmueble si el contrato ha expirado? Nuestra legislación ha establecido una solución para él, pero advertimos inmediatamente que la regla general es que no podrá seguir usando y gozando del bien arrendado.

Nos referimos a la solución establecida en el artículo 1961 del Código Civil: *“Extinguiéndose el derecho del arrendador por hecho o culpa suyo (...) será obligado a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo”.³⁵*

Queremos hacer énfasis en aquella frase *“en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo”*. Por

³⁴ ORREGO (2023 b) pp. 109 a 110.

³⁵ Código Civil, de 2024.

lo tanto, la pregunta es, ¿cuáles son los casos en que debe respetarse el contrato de arrendamiento celebrado por el primitivo dueño?

Ellos son los establecidos en el artículo siguiente del Código de Bello, esto es, el artículo 1962, que reza lo siguiente:

“Estarán obligados a respetar el arriendo:

1°. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;

2°. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios;

3°. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.

*El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura”.*³⁶

En función al objetivo del presente trabajo, solo nos referiremos al 3° supuesto de la norma transcrita, referido a los acreedores hipotecarios, para evitar desvíos o análisis que se alejen del tema de nuestra investigación.

Nos permitimos citar a Juan Andrés Orrego en su obra sobre el contrato de arrendamiento cuando explica cuándo le será oponible o no el contrato de arrendamiento al acreedor hipotecario:

“3° situación: se refiere a los acreedores hipotecarios, quienes estarán obligados a respetar el contrato de arrendamiento, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

i) El arrendamiento se hubiere otorgado por escritura pública; y

³⁶ Código Civil, de 2024.

ii) Dicha escritura pública se hubiere inscrito en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria (el arrendamiento, como se dijo, igual que la hipoteca, se inscribirá en el Registro de Hipotecas y Gravámenes).

*Por lo tanto, si la hipoteca se inscribió antes que el contrato de arrendamiento, el último será inoponible al acreedor hipotecario”.*³⁷

Se observa en esta materia otra manifestación de la relevancia de la inscripción conservatoria para el ejercicio de ciertos derechos, como en este caso ocurre con la posibilidad de exigir la continuidad del contrato de arrendamiento celebrado por el arrendatario.

La obligación de inscribir en un registro público ciertos contratos, sentencias y en general cualquier acto jurídico que requiera publicidad y certeza jurídica es algo que está muy presente en nuestro ordenamiento jurídico.

Teniendo en cuenta lo revisado y mencionado en el presente capítulo, se ha pretendido dar un sentido, alcance e importancia de las formalidades y solemnidades, como también destacar la relevancia que tiene en nuestro ordenamiento jurídico realizar la inscripción de actos o contratos en el Conservador de Bienes Raíces, con el fin de cumplir con el objeto de la inscripción conservatoria, ya sea mandatada por ley o voluntaria.

³⁷ ORREGO (2020) pp. 855 a 856.

**CAPÍTULO II – ANÁLISIS DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO
CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES RESPECTO DE SUS ARTÍCULOS MÁS
RELEVANTES Y EN ESPECIAL LOS ARTÍCULOS 13 Y 14.**

En el presente capítulo se revisará y analizará el RRCBR respecto de su historia como también en cuanto a su Título II que establece las funciones del Conservador de Bienes Raíces y en especial los artículos 13 y 14, sin perjuicio que de igual manera se hará alusión a artículos que no están comprendidos en dicho título pero que son necesarios para su aplicación e interpretación.

Ahora bien, respecto de la denominada Potestad Reglamentaria, de la cuál nace el RRCBR, norma que se analiza en el presente trabajo, debemos determinar qué comprende y en qué consiste. Para ello haremos alusión al

concepto que plantea Vodanovic, en base a lo enseñado por Alessandri y Somarriva de la denominada Potestad Reglamentaria:

*“La potestad reglamentaria, en un sentido propio y estricto, es la facultad o poder de que están dotadas la autoridad administrativa para dictar normas jurídicas, es decir, mandatos de alcance general e impersonal; en un sentido amplio, abarca además la facultad de emitir resoluciones o mandatos que se refieren a una persona o situación determinada. Considerada en toda su extensión, se manifiesta o ejercita por medio de reglamentos o decretos reglamentarios, simples decretos, resoluciones, ordenanzas e instrucciones”.*³⁸

Teniendo en cuenta lo anterior y habiendo determinado de dónde nace el Reglamento analizado, corresponde iniciar su revisión en particular.

1. Historia del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

El RRCBR es promulgado posterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil, que como bien sabemos empezó a regir el 1 de enero de 1857. Como ya hemos revisado en el presente trabajo, nuestra legislación y en especial el Código de Bello, está plagada de normas que hacen alusión a las inscripciones en los Conservadores de Bienes Raíces. Por lo tanto, era imperativo la creación de un reglamento que regulara el establecimiento de las oficinas conservatorias, determinara sus funcionarios y estableciera sus atribuciones y obligaciones.

Ahora bien, el mismo Código Civil, en su artículo 695, ordena la creación del tan aludido reglamento, al disponer:

*“Un reglamento especial determinará en lo demás los deberes y funciones del Conservador, y la forma y solemnidad de las inscripciones”.*³⁹

Para referirnos en particular a cómo operó todo este proceso de publicación y, por ende, entrada en vigencia del Código Civil y luego la entrada en vigor del RRCBR, nos remitimos a lo planteado por Marco Antonio Sepúlveda:

³⁸ ALESSANDRI *et al*, (2011) p. 122.

³⁹ Código Civil, de 2024.

*“Con posterioridad a la promulgación del Código, el 24 de junio de 1857, se dictó el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el cual, según su artículo 695, debía entrar a regir luego que estuvieran preparadas las oficinas del Registro Conservatorio y hechos los respectivos nombramientos. Realizado esto se decretó, con fecha 28 de agosto de 1858, que el Reglamento comenzara a regir el 1° de enero de 1859, o sea, dos años cabales después que entró en vigor el Código Civil”.*⁴⁰

En razón de existir un periodo entre la entrada en vigencia del Código Civil y del RRCBR, se estableció como solución, en cuanto a los actos y contratos que habían de inscribirse por mandato legal, lo prescrito en el artículo 697 del Código Civil, que no citaremos por razones de especialidad del trabajo; pero ha de tenerse presente que nuestro cuerpo legal civil se adelantó a dicha situación y estableció normas que la regularan en específico.

La redacción del RRCBR estuvo a cargo de don José Alejandro Valenzuela (1816-1879), quien fuere ministro de la Corte de Apelaciones de Santiago y que también formó parte de la comisión Revisora del Proyecto de Código Civil de 1853. De esta manera, no cabe duda de que entre la redacción de nuestro Código Civil y la del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces existió un trabajo coordinado y sistematizado, siendo ésta otra manifestación de la importancia que tenían y tienen las inscripciones en registros públicos para nuestro ordenamiento jurídico.

2. Título II del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Respecto de este apartado se hará una revisión del “Título II: Del Nombramiento y Funciones del Conservador”, que comprende desde el artículo 7 al artículo 20 del Decreto S/N promulgado y publicado el 24 de junio de 1857 y cuya última modificación fue el 12 de septiembre de 1952.

Debemos tener presente que se revisarán de manera más específica los artículos 13 y 14 del RRCBR en el punto 3° del presente capítulo, por ser éstos los

⁴⁰ SEPULVEDA (2014) p. 165.

preceptos que deben explicarse para la denominada “Calificación Registral” y que a su vez son las normas que han generado la jurisprudencia que se analizará en el capítulo III del presente trabajo. Por lo anterior, se ha decidido analizarlos en profundidad de manera particular.

a.- Artículo 7° del RRCBR: *“El Registro Conservatorio en cada departamento estará a cargo de un Conservador, nombrado por el Presidente de la República”*.⁴¹

El Conservador es quien debe dirigir y administrar la oficina respectiva a su cargo.

b.- Artículo 8° del RRCBR: *“Todo Conservador, antes de entrar a ejercer su oficio, prestará ante la respectiva Corte de Apelaciones el mismo juramento que los escribanos, y dará fianza (...)”*.⁴²

Esta norma establece por tanto la supervigilancia de la Corte de Apelaciones respectiva, y de la que se desprende que han de rendir cuenta ante ella de su labor los Conservadores.

c.- Artículo 9° del RRCBR: se refiere netamente a la cuantía de la fianza que han de rendir los Conservadores al jurar y asumir el desempeño del cargo.

d.- Artículo 10° del RRCBR: trata sobre las causas de implicancia y de las prohibiciones que afectan a los Conservadores. Son las mismas que afectan a los escribanos.

Dispone también esta norma que, en caso de ausencia de un Conservador, será reemplazado por un Notario de la misma jurisdicción.

e.- Artículo 11° del RRCBR: Se refiere a la obligación que tiene el Conservador al cesar en sus funciones. Debe realizar entrega la formal del oficio al sucesor designado.

⁴¹ Decreto S/N, de 1952.

⁴² Decreto S/N, de 1952.

Nos parece que es de toda lógica esta obligación, toda vez que dirige un registro público esencial para nuestro Derecho.

f.- Artículo 12° del RRCBR que prescribe lo siguiente: *“El Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten”*.⁴³

Esta norma establece la obligación de inscribir todo título que llegue a conocimiento del Conservador de Bienes Raíces. Por lo tanto, podemos sostener que ingresada la solicitud de inscripción del acto o contrato este funcionario debe proceder en consecuencia, inscribiendo en el más breve tiempo.

Lo anterior, se ve limitado, sin embargo, por disposiciones contenidas en el mismo cuerpo normativo y que revisaremos en el presente capítulo.

g.- Artículo 13° del RRCBR, el primero y más discutido de los artículos que conforman la denominada “Calificación Registral”, establece lo siguiente: *“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”*.⁴⁴

Será revisado este precepto en el capítulo siguiente de manera particular.

h.- Artículo 14° del RRCBR, segundo de los artículos que comprenden la “Calificación Registral”, no reviste mayor discusión en su contenido y alcance: *“Si el dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciese el otro solicitando igual inscripción; o si un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el Conservador rehusará también la*

⁴³ Decreto S/N, de 1952.

⁴⁴ Decreto S/N, de 1952.

inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación.

*Los fundamentos de toda negativa se expresarán con individualidad en el mismo título”.*⁴⁵

Del mismo modo será revisado este precepto en el capítulo siguiente de manera particular.

i.- Artículo 15° del RRCBR: aun cuando el Conservador respectivo niegue la inscripción solicitada, ha de quedar registro del requerimiento en el Repertorio. Nos parece relevante para efectos de dar una fecha cierta al acto de la inscripción y así poder resolver de manera justa ante la solicitud de dos inscripciones simultáneas o solicitudes independientes posteriores realizadas por un tercero ajeno a la solicitud rechazada. El artículo prescribe 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”.*⁴⁶

Como vemos, el artículo fija un plazo de caducidad de la anotación en el Repertorio, solución sustentada en el tráfico y certeza jurídica, ya que las situaciones inciertas no deberían prolongarse por tiempos excesivos. Lo anterior, sin perjuicio que podríamos considerar, para los tiempos de hoy, que dos meses es un plazo demasiado acotado pensando en la tramitación judicial en los Tribunales de la República, que puede exceder fácilmente ese período antes que se logre una sentencia favorable.

⁴⁵ Decreto S/N, de 1952.

⁴⁶ Decreto S/N, de 1952.

j.- Artículo 16° del RRCBR: establece la consecuencia que se produce una vez que cesa el impedimento para inscribir y la anotación presuntiva pasa a ser una inscripción en toda regla.

*“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”.*⁴⁷

k.- Artículo 17° del RRCBR: resuelve la interrogante respecto del momento desde el que se entiende vigente la inscripción derivada de la anotación presuntiva del artículo anterior.

Nos parece que esta norma del reglamento es esencial para la seguridad jurídica y el resguardo de los derechos de los titulares.

Lo anterior, en armonía con la relevancia que se ha tratado de demostrar en la investigación respecto de la inscripción conservatoria y sus efectos.

*“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”.*⁴⁸

l.- Artículo 18° del RRCBR: *“La parte perjudicada con la negativa del Conservador, ocurrirá al juez de primera instancia del departamento, quien en vista de esta solicitud y de los motivos expuestos por el Conservador, resolverá por escrito y sin más trámite lo que corresponda”.*⁴⁹

El citado artículo 18 del RRCBR establece la forma en que, aquel que ha sido perjudicado con la decisión del Conservador de Bienes Raíces respecto de rehusar la inscripción o por otra parte dar lugar a ella afectando derechos de un tercero, podrá ocurrir a al Tribunal Civil correspondiente a la jurisdicción del Conservador respectivo para que se pronuncie al respecto. En la practica el tribunal competente será aquél que exista en dicho territorio jurisdiccional y en los

⁴⁷ Decreto S/N, de 1952.

⁴⁸ Decreto S/N, de 1952.

⁴⁹ Decreto S/N, de 1952.

casos en que exista más de uno será el designado vía distribución de la correspondiente Corte de Apelaciones.

De la norma podemos establecer inmediatamente que se trata de un procedimiento de carácter voluntario o no contencioso, toda vez que hace referencia a la “Solicitud” de pronunciamiento del Juez Civil, quien es el llamado a resolver controversias relativas a la propiedad de un inmueble, que puede presentar el perjudicado con la decisión del Conservador.

El procedimiento se rige por lo establecido en Código de Procedimiento Civil en el Libro Cuarto: De Los Actos Judiciales No Contenciosos, artículo 817 y siguientes.

m.- Artículo 19° del RRCBR: *“Si manda el juez hacer la inscripción, el Conservador hará mención en ella del decreto en que le hubiere ordenado”*.⁵⁰

Ha de quedar mención en la inscripción en cuanto a que fue realizada previa orden judicial. Nos parece que tiene sentido la disposición en cuanto a que cualquiera que con posterioridad haga una revisión de los títulos respectivos tenga conocimiento que no hubo consenso en principio, respecto de dicha inscripción, y se pueda revisar de manera más exhaustiva los antecedentes por la posible aparición de un vicio o defecto en el título que originó la inscripción.

n.- Artículo 20° del RCBR: *“El decreto en que se niegue lugar a la inscripción es apelable en la forma ordinaria”*.⁵¹

Posibilita el precepto la apelación de la resolución judicial toda vez que se niegue la inscripción. Al ser un tema tan relevante en nuestro Derecho es necesario que exista la posibilidad de doble instancia para la revisión de los fundamentos de la negativa del Conservador.

Nos parece relevante destacar el hecho que es procedente el recurso de apelación en contra del decreto solamente cuando se niega la inscripción solicitada. Por lo tanto, el Reglamento se preocupa especialmente de que la

⁵⁰ Decreto S/N, de 1952.

⁵¹ Decreto S/N, de 1952.

negativa de inscripción de un acto o contrato sea lo más revisada y fundamentada posible.

Al efecto, Hernán Corral sostiene la posición que excluye la posibilidad de apelación, por parte del Conservador, en contra de la sentencia que ordena al Registro inscribir el título. Por lo tanto, sólo podrá apelar el solicitante en contra de una sentencia desfavorable. Expone el autor lo siguiente:

*“Si deniega [el tribunal] la inscripción, su sentencia es apelable ante la respectiva Corte de Apelaciones (art. 20 RCBR). Por el contrario, si ordena hacer la inscripción, el conservador no puede apelar y deberá practicar la inscripción, aunque dejando constancia de la resolución en virtud de la cual proceder así (art. 19 RCBR), lo que tendrá importancia para liberar de responsabilidad al conservador por haber accedido a la inscripción”.*⁵²

En una posición contraria a lo anterior, Daniel Peñailillo sostiene la tesis respecto de que, ordenada la inscripción del título al Conservador por el tribunal competente, dicho Conservador puede apelar de la sentencia en los casos en que esté convencido de que la inscripción es improcedente. En nota al pie de página el autor expresa lo siguiente:

*“(…) si bien el art. 20 [del RRCBR] dispone que es apelable la resolución del juez que, confirmando al Conservador, niegue lugar a la inscripción, si el juez ordenó inscribir, parece también sostenible que pueda apelar el Conservador; él, que ha fundado su rechazo, está convencido de que la inscripción es improcedente y, estando a cargo de los libros, tiene el deber de velar por el buen funcionamiento del sistema”.*⁵³

Tesis esta última a la que en principio no adherimos, toda vez que la norma en particular, el artículo 20 del RRCBR, es clara al prescribir que será apelable el decreto que *niegue* lugar a la inscripción. A nuestro juicio la norma no posibilita apelar en el caso de que la resolución judicial *da lugar a la inscripción*. Lo anterior,

⁵² CORRAL (2020) pp. 453 a 454.

⁵³ PEÑAILILLO (2019) p. 823.

sustentado en que, cuando el sentido de la ley es claro, no cabe al intérprete distinguir.

2.1. Naturaleza Jurídica del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

Después de esta reseña de los artículos respectivos del Título II del RRCBR, nos parece necesario hacer una breve referencia a la naturaleza misma del Reglamento en comento.

Podemos establecer que el RRCBR es de aquellos reglamentos denominados de ejecución, toda vez que establece la función del Conservador de Bienes Raíces de llevar registro de los títulos que se le presenten al efecto, con el objeto de dar aplicación a lo dispuesto en las disposiciones del Código Civil, en especial aquellas contenidas en su Libro II, arts. 670 y siguientes. Normalmente, la inscripción se verificará, previo mandato legal, como ya ha sido revisado en el capítulo anterior respecto de la enunciación somera de las disposiciones legales que exigen inscripción ante el Conservador de Bienes Raíces de ciertos actos y contratos realizados por los particulares.

Argumentando lo anterior, Juan Andrés Orrego, en su volumen I referido a la Parte General del Derecho Civil, expresa lo siguiente respecto de los reglamentos de ejecución dictados en virtud de la Potestad Reglamentaria:

*“Los reglamentos de ejecución son aquellos cuya finalidad es asegurar la aplicación de una ley, sus normas tienden a poner en marcha a las normas más generales de la Ley”.*⁵⁴

Como hemos revisado, el Título II del RRCBR, establece las funciones del Conservador, dotándolo de la calidad de ministro de fe para efectos de las inscripciones en el Registro Público que se encuentra a su cargo. Dicho lo anterior, no nos cabe duda de que la naturaleza jurídica del RRCBR es el de un reglamento de ejecución, pues pone en marcha una enorme y muy relevante institución de nuestro ordenamiento jurídico.

⁵⁴ ORREGO (2021) p. 440.

3. Análisis en particular de los artículos 13 y 14 del Reglamento.

Habiendo delimitado qué tipo de reglamento es aquél examinado en esta investigación, corresponde continuar con su revisión teniendo presente aquella cualidad de poner en marcha o movimiento la ley sustantiva.

3.1. Calificación Registral.

Como ya se ha adelantado, comenzaremos con la revisión de los artículos que conforman la denominada “Calificación Registral”. Para ello, nos referiremos primero al concepto de ésta.

Se ha definido la potestad calificadora de los conservadores, en palabras de Marco Antonio Sepúlveda, que a su vez recoge el concepto planteado por Miguel Varas Espejo, como:

“(...) la facultad que la ley atribuye a estos funcionarios auxiliares de la administración de justicia para examinar el título o documento cuya inscripción o anotación se solicita con el objeto de verificar se reúne los presupuestos legales necesarios para tener acceso al Registro”.⁵⁵

A su vez, el mismo autor, Marco Antonio Sepúlveda, nos ilustra respecto de su consagración legal:

“La calificación registral se encuentra consagrada en los artículos 13, 14, 25, y 20 del Reglamento. Se trata de un poder – deber que el legislador ubicó dentro de la esfera de competencia exclusiva de los conservadores de bienes raíces, auxiliares de la administración de justicia a quienes el Código Orgánico de Tribunales, según ya lo destacamos, les atribuye la calidad de ministros de fe (artículo 446), es decir, de custodios de la fe pública (el otorgamiento de fe pública es una función pública)”.⁵⁶

De las dos citas anteriores se ha concluido que la Calificación Jurídica ha establecido un sistema preventivo de seguridad jurídica. Afirmación que

⁵⁵ SEPULVEDA (2014) p. 209.

⁵⁶ SEPULVEDA (2023) p. 175.

compartimos con Marco Antonio Sepúlveda, que agrega: *“Se trata de un sistema de seguridad preventiva, es decir, uno cuyo objeto es precaver litigios y, en caso de iniciarse uno, contribuir a su terminación”*.⁵⁷

Revisaremos ahora, en la práctica, en qué se traduce el ejercicio de la función calificadora al momento de solicitar una persona la inscripción de un acto o contrato al Conservador de Bienes Raíces. Encontramos aquí tres posibles resultados a los que puede arribar el aludido Registro Público. Nos remitimos a lo establecido por Marco Antonio Sepúlveda, quien cita a Manuel Amorós Guardiola:

“(...) la función calificadora se traduce en el juicio crítico que realiza el Registrador acerca de la legalidad e inscribibilidad de los títulos presentados en solicitud de inscripción, que puede producir un triple resultado: a) Calificación positiva, que conduce al acto registral de inscripción o registración. b) Calificación negativa por encontrar defectos subsanables, que produce como consecuencia la suspensión del asiento, y la anotación preventiva de suspensión en su caso. c) Calificación negativa, por causa de defectos insubsanables, que termina con la denegación de la inscripción”.⁵⁸

De esta manera, al calificar, el Conservador puede: 1) Acceder a los solicitado e inscribir; 2) Negar lo solicitado mientras no se subsane el defecto que se advierte en el título; o 3) Negar lo pedido de manera definitiva.

En cuanto a las características de la función calificadora, haremos una breve reseña de ellas siguiendo a los dos autores nombrados anteriormente, Marco Antonio Sepúlveda y Manuel Amorós. Haremos un parafraseo de sus opiniones. Se han propuesto las siguientes características:

1) Actuación personalísima, pues sólo corresponde al titular del registro, toda vez que es una función pública.

2) Independiente, en cuanto no está sometida a subordinación o presión de ningún tipo.

⁵⁷ SEPULVEDA (2023) p. 176.

⁵⁸ SEPULVEDA (2014) pp. 209 a 210.

3) Supone un juicio de valor, que puede derivar en inscribir, suspender la inscripción o denegarla definitivamente.

4) Tiene efecto para todas las personas, es “erga omnes”. No tiene a su vez efecto de cosa juzgada, ya que es posible realizar una nueva presentación al conservador o registro y, además, no se prohíbe iniciar un proceso judicial para revisar el título y los fundamentos de la negativa para inscribir.

En cuanto al plazo para el pronunciamiento del conservador de bienes raíces, no se ha establecido directamente un término, ni en la ley (Código Civil) ni en el Reglamento en estudio.

3.2. Artículo 13° del RRCBR.

Analizaremos primero el artículo 13 del RRCBR, ya que éste constituye la norma o regla general en cuanto a la facultad de los conservadores para negarse a inscribir.

Adelantando el análisis, la discusión se centra en la frase: “(...) *si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile (...)*”. Como vemos, no se destaca la frase transcrita por ser especialmente clara o precisa, a la hora de determinar la calidad o entidad del vicio que pueda dar lugar al rechazo o negativa por parte del Conservador.

En este apartado intentaremos dilucidar qué ha dicho la doctrina al respecto y cómo ha sido interpretada dicha frase que hace alusión directa a la inadmisibilidad del título. Hacemos la prevención que es un tema que ha generado variada jurisprudencia.

El artículo 13° del RRCBR establece lo siguiente:

“El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile; 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”.*⁵⁹

Para efectos de delimitar el problema, nos remitiremos a lo planteado por Marco Antonio Sepúlveda, tantas veces ya citado en el presente trabajo, por ser de los autores que más ha trabajado el Derecho Registral y este tema en particular:

*“La extensión de esta norma, es decir, los límites de la función calificadora de nuestros conservadores plantea dudas que hasta el día de hoy no se resuelven: ¿además de los casos expresamente señalados a vía ejemplar en la norma legal, se extiende a cuestiones de forma y fondo del título o solo aspectos a aspectos formales?, ¿es causal de cierre del Registro una nulidad relativa?, ¿pueden calificarse las resoluciones judiciales?, etcétera. A ello se suma la falta de ciertos criterios y jurisprudencia registral orientadora”.*⁶⁰

Agrega el autor que cierta parte de la doctrina y algunas sentencias sostienen que el rol de los conservadores es meramente pasivo o circunscrito a la revisión de *aspectos formales* en cuanto a la constitución de la propiedad raíz. Por lo tanto, no estaría dentro de su esfera de potestad el analizar aspectos sustantivos o de fondo del título que se presenta a inscripción ante ellos.

Se ha planteado dicha posición, ya que, conforme a ella, correspondería al Conservador sólo verificar que el título cumpla con los requisitos de forma, más no ha de involucrarse respecto de los requisitos de fondo, con excepción de la nulidad absoluta que pueda aparecer en el título a simple vista.

Ello, sobre la base que el Conservador no representa a ninguna de las partes en el contrato (título) y, por tanto, no ha de involucrarse en materia de

⁵⁹ DECRETO S/N, de 1952.

⁶⁰ SEPULVEDA (2014) pp. 210 a 211.

nulidad relativa, pues ésta sólo puede alegarse por ciertas personas en cuyo beneficio la ley la establece (art. 1684 del Código Civil).

Para poder revisar el alcance de las facultades otorgadas al Conservador en cuanto a la causal genérica del artículo 13 del RRCBR, en aquella parte que expresa: “(...) si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile (...)”, nos remitiremos a lo planteado por Juan Andrés Orrego:

*“En primer lugar, puede constatarse que los ejemplos se refieren a defectos formales del título, no a la sustancia del acto jurídico contenido en él. Son los siguientes: i) Si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se le presenta; ii) Si no está situada en la Comuna o agrupación de comunas (en la que tiene competencia el Conservador de Bienes Raíces) la cosa a que se refiere el título; iii) Si la cosa a que se refiere el título no es inmueble; iv) Si no se ha dado al público el aviso prescrito en el art. 58 (se refiere a la primera inscripción de un inmueble); v) Si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente; o vi) Si no contiene las designaciones legales para la inscripción”.*⁶¹

Como vemos, los ejemplos planteados en la norma se refieren a vicios de forma en el título, quedando abierta la interpretación sólo respecto de “v) Si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”. Es esta frase la que deja margen a la interpretación respecto de si el artículo hace alusión sólo a la nulidad absoluta o incluye también eventuales vicios de nulidad relativa que puedan estar presente en el título que se pide inscribir.

En el mismo sentido, Juan Andrés Orrego agrega lo siguiente:

“Esta observación induce a concluir que la expresión “en algún sentido legalmente inadmisibile” está referida, en general, a ese campo: infracciones legales en la forma de los títulos. Sólo uno de los ejemplos permite dudar sobre la naturaleza formal o sustancial de la causal: “si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”; el ejemplo es bastante amplio, sin embargo, subsistiendo

⁶¹ ORREGO (2023 a) p. 26.

la duda, porque podría entenderse sólo referido a vicios formales del título que provoquen nulidad absoluta. Además, en el Reglamento, el término “título” se emplea principalmente en el sentido de instrumento, vale decir formal, y no como referencia al acto jurídico en él contenido (art. 1901 en ambos sentidos, por ejemplo).

Pero, por otra parte, podría estimarse que se refiere a defectos de toda naturaleza, formales o sustanciales del acto, que provoquen tanto nulidad absoluta como nulidad relativa, ya que la norma no distingue. La jurisprudencia lo ha ido entendiendo en el último sentido”.⁶²

Nos parece prudente este planteamiento y compartimos la interpretación que realiza el autor recién citado al respecto de cómo interpretar la procedencia de la negativa sustentada en un vicio o defecto que anule absolutamente el título:

“(…) interpretando el art. 13 en sentido amplio o restringido, el precepto presenta dos limitaciones: i) Para negarse a inscribir el Conservador, debe tratarse de un defecto que provoque nulidad absoluta; ii) De acuerdo a diversas sentencias que se han pronunciado sobre el sentido de la expresión “visible en el título”, debe tratarse de vicios o defectos que puedan percibirse con el solo examen del título respectivo, sin que sea necesario confrontarlo con otros antecedentes (la causal resulta equivalente en consecuencia a la del art. 1683, cuando el juez puede declarar de oficio la nulidad absoluta, al aparecer de manifiesto en el acto o contrato)”.⁶³

Por lo tanto, bajo este criterio procede la negativa ante la nulidad absoluta manifiesta en el título. Nos parece un correcto ejercicio de analogía para interpretar la norma (Reglamento), en cuanto a que es posible declarar una nulidad absoluta de oficio, pero jamás una nulidad relativa por el juez. Nos parece que esta idea se ajusta al espíritu de la norma revisada y mantiene resguardado el debido proceso y los derechos de las partes.

⁶² ORREGO (2023 a) p. 26.

⁶³ ORREGO (2023 a) p. 27.

Por otro lado, no nos parece correcto descartar el caso en que el título solicitado inscribir al Conservador de Bienes Raíces respectivo adolezca de inexistencia, toda vez que no se ha observado o cumplido con la solemnidad propiamente tal prescrita por la ley para el valor de ciertos actos jurídicos o contratos, por ejemplo, una compraventa de un bien raíz que consta en instrumento privado transgrediendo el artículo 1801 inciso 2° del Código Civil que exige escritura pública para tal efecto. Para alguna parte de la doctrina dicho contrato es derechamente inexistente.

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, es totalmente plausible concebir la negativa del Conservador a inscribir el título fundada especialmente en que éste sea considerado inexistente por omitir una solemnidad prescrita para el valor del acto jurídico o contrato.

Para Daniel Peñailillo, en la misma línea, la negativa del Conservador sustentada en el artículo 13 del RRCBR debe serlo por vicios de nulidad absoluta, descartando la posibilidad de rehusar la inscripción por vicios de nulidad relativa. Al efecto, expresa las siguientes ideas:

“(...) podría ser estimado que el precepto está referido a defectos de toda naturaleza, formales o sustanciales del acto, que provoquen -visiblemente- nulidad absoluta, ya que la norma no distingue. Incluso, recordando que puede postularse que la división entre nulidad absoluta y relativa es sólo aplicable a los actos sustantivos, y no a los formales (o “formas”) (v. infra N° 141), puede sostenerse que, al referirse el texto a nulidad absoluta, está dirigido al acto sustantivo contenido en el instrumento presentado al Registro, o al menos que, además de defectos formales, incluye defectos sustantivos. Precisamente por estar referido a la nulidad absoluta y la exigencia de visibilidad, estimamos que en este ejemplo la causal de negativa incluye el acto contenido en el título. Pero entendiendo con cualquier significado, amplio o restringido, presenta dos restricciones: a.- Conforme al texto, para poder negarse debe tratarse de defectos que conduzcan a nulidad y, específicamente, absoluta; b.- conforme a diversos fallos pronunciados sobre el sentido de la expresión “visible en el título”, debe tratarse de vicios o

*defectos que puedan percibirse con el solo examen del título respectivo, sin que sea necesario confrontarlo con otros antecedentes o documentos (este significado es equivalente a la comprensión de la causal por la cual el juez debe declarar de oficio la nulidad absoluta, contemplada en el art. 1683 del CC.)”.*⁶⁴

Concluye en nota al pie de página Daniel Peñailillo lo siguiente:

*“(…) parece evidente que el funcionario carece de atribuciones para negarse a inscribir un título que adolezca de nulidad relativa. El precepto se refiere, precisamente, a la absoluta, y debe tenerse presente que aquí se está introduciendo una excepción a la regla que los actos han de tenerse válidos mientras una sentencia firme no los declare nulos”.*⁶⁵

En el mismo sentido, Hernán Corral también adhiere a la tesis recién expuesta, en cuanto entiende que el artículo 13 del RRCBR establece una causal que faculta al Conservador para rechazar la inscripción requerida fundada principalmente en los vicios de forma del instrumento, pero la frase: “si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”, establece una causal de fondo que afecta al título y ésta es que adolezca de nulidad absoluta.

Al efecto, expone lo siguiente:

“(…) se trata de causales formales, pero hay una que puede servir para un análisis de fondo del título: “si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente” (art. 13 RCBR). La disposición tiene semejanza con la facultad del juez de declarar de oficio la nulidad absoluta cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato (art. 1683 CC). Se necesita que sea nulidad absoluta y que el vicio sea “visible” en el mismo título (art. 14.2 RCBR) y, además debe anotarse en el Repertorio (art. 25 RCBR). Se ha hecho ver, sin embargo, que es incoherente que se dé la facultad de rechazar un título por adolecer de nulidad absoluta, por mucho

⁶⁴ PEÑAILILLO (2019) pp. 824 a 826.

⁶⁵ PEÑAILILLO (2019) p. 824.

*que sea visible o manifiesta, cuando la nulidad no ha sido declarada judicialmente”.*⁶⁶

Teniendo en cuenta lo anterior, consideramos que el Conservador podrá rechazar o negar la inscripción cuando adolezca de manifiesta nulidad absoluta el título; y reiterando lo sostenido, si se vislumbra en cambio un vicio de nulidad relativa creemos que el Conservador no puede negarse a inscribir, toda vez que corresponde a los contratantes o a los afectados directamente por el vicio accionar ante los Tribunales ordinarios de justicia al efecto. En otras palabras: si la nulidad relativa sólo puede ser invocada por ciertas personas a quienes les afecta directamente el vicio, no resultaría razonable que ella sea esgrimida por el Conservador -funcionario ajeno por cierto al acto o contrato-, para fundamentar su negativa a inscribir.

Este orden de ideas se sustenta en la interpretación de los ejemplos señalados en el artículo 13 citado.

En favor de esta conclusión, también debemos tener presente que nuestro sistema registral inmobiliario no es de aquellos que gozan de “legalidad registral”, en el sentido de que, al permitir el acceso al registro a un titular, la respectiva inscripción que se haga a su favor ya no pueda ser posteriormente impugnada. En nuestro Derecho, como es sabido, podría producirse dicha impugnación, mientras no transcurra el plazo constitutivo de prescripción adquisitiva extraordinaria.

Sin embargo, esta tesis no es compartida en forma unánime por la doctrina.

En efecto, difiere de esta posición Marco Antonio Sepúlveda, quien rechaza la interpretación que sostiene que el artículo 13 hace alusión a vicios de forma del título y que sólo hace referencia a la nulidad absoluta en cuanto a cuestiones de fondo. Para este autor, es posible una negativa del Conservador sustentada en la nulidad relativa de que pueda adolecer el acto o contrato que se solicita inscribir:

“(…) no compartimos para nada la tesis de rol pasivo que sustentan algunos autores y fallos de nuestros tribunales, ya que no tiene sustento legal alguno. No

⁶⁶ CORRAL (2020) p. 453.

*es posible deducirla del artículo 13 del Reglamento o de otros artículos. Limitarse solo a analizar sus ejemplos, es lo mismo que poner la carreta delante de los bueyes. La causal en que se debe fundar el cierre registral, al menos conforme a su redacción, es amplia – “si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile” -, sirviendo los ejemplos solo para ilustrarla, siendo éstos mayoritariamente pero no exclusivamente formales. Además, semejante tesis desconoce por completo el verdadero significado de la publicidad registral, es contraria a un sistema de seguridad preventiva y le hace perder todo sentido a la exigencia de que esta actividad deba estar a cargo de un profesional del derecho (un abogado)”.*⁶⁷

Como vemos, el autor está por descartar la interpretación de la norma sólo sobre la base de sus ejemplos contenidos en ella, y le da un carácter más amplio a la expresión “*si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile*”, y con ello despeja la posibilidad de que la causal de negativa esgrimida por el Conservador sea tanto la nulidad absoluta como la nulidad relativa del título presentado para su inscripción.

El mismo autor, al referirse a los títulos que adolecen de vicios de nulidad relativa y que por tal razón adquieren el carácter de “injustos”, expresa lo siguiente:

“La inscripción tanto de un título nulo absoluta como relativamente produce efectos no deseados en el Registro de forma inmediata, sin necesidad de declaración judicial alguna (artículo 1687 del Código Civil), ya que se adquirirá la calidad de poseedor “irregular” (artículo 708 en relación con el 702 del Código Civil). El título que “adolece de un vicio de nulidad” es “injusto”, según lo declara expresamente el artículo 704 n° 3 del Código Civil. Además, si es declarada judicialmente la nulidad, sin importar si es absoluta o relativa, puede llegar a producir graves consecuencias contra terceros poseedores inscritos, según lo confirma el artículo

⁶⁷ SEPULVEDA (2014) pp. 216 a 217.

1689 Código Civil: La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores; sin perjuicio de las excepciones legales".⁶⁸

A su vez, agrega Marco Antonio Sepúlveda un razonamiento relativo a los títulos injustos argumentando, con bastante razón, que estos vicios o defectos que existen en ellos impiden la transferencia del dominio por causas que dicen relación a la regularidad del acto en cuestión.

El autor reflexiona lo siguiente: *"(...) parece poco presentable que el Conservador de manera consciente de acceso al Registro a títulos que la ley expresamente declara injustos"*.⁶⁹

Lo que hemos afirmado respecto de los actos o contratos que se solicita inscribir, se debe aplicar también a las sentencias que se le presentan al Conservador para el mismo fin.

En efecto, se ha entendido que las resoluciones judiciales están sujetas a los mismos requisitos que cualquier otro título para efectos registrales. Por lo tanto, se les aplica lo dispuesto en los artículos 13 y 14 del RRCBR.

En este sentido, afirma Marco Antonio Sepúlveda: *"(...) podemos señalar que en el ámbito registral las resoluciones judiciales no gozan de preferencia alguna respecto de otros títulos (...)"*.⁷⁰

3.3. Artículo 14° del RRCBR.

Analizaremos seguidamente el artículo 14 del Reglamento, aunque de manera más sucinta, ya que esta norma no ha dado mayores problemas en el tráfico jurídico en cuanto su contenido o alcance, a diferencia de lo constado respecto al art. 13 del mismo cuerpo normativo.

El artículo 14° del RRCBR establece lo siguiente:

⁶⁸ SEPULVEDA (2014) pp. 220 a 221.

⁶⁹ SEPULVEDA (2014) p. 221.

⁷⁰ SEPULVEDA (2014) p. 229.

“Si el dueño de un fundo lo vendiere sucesivamente a dos personas distintas, y después de inscrito por uno de los compradores apareciese el otro solicitando igual inscripción; o si un fundo apareciese vendido por persona que según el Registro no es su dueño o actual poseedor, el Conservador rehusará también la inscripción hasta que se le haga constar que judicialmente se ha puesto la pretensión en noticia de los interesados a quienes pueda perjudicar la anotación.

Los fundamentos de toda negativa se expresarán con individualidad en el mismo título”.⁷¹

Advertimos respecto de la norma citada que aquí las causales para la negativa de la inscripción son directas y claras. Establece dos situaciones distintas que no dan lugar a dudas interpretativas a nuestro parecer.

La primera de ellas, cuando un inmueble se vende a dos personas distintas y habiéndose inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente un contrato por uno de los compradores y posteriormente aparece el segundo de ellos, el Conservador no inscribirá el segundo contrato hasta dar noticia de las inscripciones, es decir de la ya realizada y de la anotación presuntiva, a aquellos que puedan tener interés en ello (el primer comprador ya inscrito, por ejemplo).

La segunda situación es aquella en que la parte que vende el fundo o inmueble no es el dueño o actual poseedor según los registros del Conservador de Bienes Raíces correspondiente; en este caso, opera la misma situación en cuanto al público aviso a los posible interesados.

En ambos casos, se exige poner en noticia a través de un procedimiento judicial ante los Tribunales Civiles.

Ilustra este punto Juan Andrés Orrego:

“El art. 14 contempla por su parte dos causales, ambas específicas. Se trata de objeciones formales:

⁷¹ DECRETO S/N, de 1952.

i) Cuando inscrito un predio por una compraventa, se presenta una persona solicitando inscripción en su favor, invocando otro título de compraventa, emanado del mismo vendedor (por ejemplo, si se diere el caso del art. 1817).

ii) Cuando un fundo es vendido por persona que según el Registro, no es su dueño o actual poseedor”.⁷²

El caso del artículo 1817 del Código Civil es aquel que se refiere a los efectos inmediatos de la compraventa, y establece la solución cuando un bien se ha vendido a dos personas distintas, determinando quién será preferido por sobre el otro. En primer lugar, se preferirá a aquel que entró en posesión de la cosa; en caso de que la entrega de la cosa ha sido hecha a ambos compradores, prefiere el que fue primero en recibir. Si no hay entrega de la cosa manda la fecha del contrato, de manera que el título más antiguo es preferido por sobre el más reciente.

Respecto del artículo 1817 del Código Civil mencionado, Juan Andrés Orrego expone lo siguiente:

“Este precepto es un típico ejemplo de lo que en doctrina se llama norma dispositiva, esto es, aquella en que el legislador dicta una norma para resolver conflictos de interés que se presentan entre personas que no han contratado entre sí. En estos casos, el legislador compara y pesa los intereses controvertidos y se pronuncia dando la primacía a aquél que le parece más digno de protección.

A este respecto, hay que distinguir tres casos:

1º Si se ha vendido la cosa a dos o más personas, pero se ha entregado solamente a una (sea esta entrega real o ficta), será ésta preferida, pues la entrega le permitió entrar en posesión (In pari casu melior est conditio possidentis⁷³);

2º Si se ha entregado a dos o más, aquél a quien se ha entregado primero, tendrá derecho a quedarse con la cosa (por ejemplo, si hubiere operado tradición ficta en

⁷² ORREGO (2023 a) p. 27.

⁷³ Del latín: “En casos de duda, es mejor la condición del que está poseyendo”.

favor del primer comprador, por constituto posesorio, conforme al art. 684, N° 5, pues en tal caso se preferirá a éste, ya que fue reconocido como poseedor por el vendedor);

3° Si no se ha entregado a ninguno (por ejemplo, ambos compradores quedaron de retirar la cosa en el domicilio del vendedor en determinado plazo), podrá reclamarla el primero que la compró. Opera entonces la antigüedad del título (Qui prior est tempore, potior est jure⁷⁴).

Sobre el particular, habría que formular en realidad un distingo, según si se trata de la compraventa de bienes muebles o de bienes inmuebles:

i.- Compraventa de bienes muebles: aplicaremos las reglas anteriores, pudiendo haber operado, según se dijo, una tradición real o una tradición ficta, que permita a uno de los compradores entrar en posesión de la cosa.

ii.- Compraventa de bienes inmuebles: en este caso, las reglas del art. 1817 deben armonizarse con lo dispuesto en el art. 724, en cuando se deja en claro en este precepto que, para adquirir la posesión de un inmueble, es imprescindible inscribirlo a nombre del nuevo poseedor. De esta manera, aquél de los compradores que primero inscriba el inmueble a su nombre, será preferido”.⁷⁵

Nos parece correcta la distinción que hace el autor respecto de la cosa que se vende, ya que como se ha reseñado, la forma de entrar en posesión difiere si se trata de una cosa mueble o de una cosa inmueble.

De esta manera, para que se tenga la posesión de un bien inmueble ha de inscribirse la compraventa en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo por expreso mandato del artículo 724 del Código Civil. De lo contrario, no podríamos entender que entró en posesión del inmueble el comprador, y, por lo tanto, no podría aplicarse la regla de preferencia del artículo 1817 del Código Civil relativa la posesión, estando frente a un inmueble vendido a dos personas independientes entre sí.

⁷⁴ Del latín: “Primero en el tiempo, preferido en el derecho”.

⁷⁵ ORREGO (2024 a) pp. 74 a 75.

Daniel Peñailillo, por su parte, en el análisis del mencionado artículo 14 del RRCBR, en el caso de la doble venta, concluye lo siguiente:

*“Siguiendo el tenor del precepto, bastaría que el requirente regresara al Registro con una copia autorizada de una demanda (o, incluso, de alguna otra petición equivalente) con constancia de su notificación, para que el funcionario deba inscribir. Lo funcional es que el Conservador debe abstenerse hasta que se resuelva el conflicto (hasta ahí debiera quedar la norma); con la negativa, el requirente deberá accionar lo que estime y el fallo firme decidirá: si obtiene el requirente, el fallo ordenará inscribir y el funcionario obedecerá. Pareciera que el precepto (literalmente) quisiera dejar en igualdad de condiciones a ambas partes, aun a costa de crear paralelas. Lo preferible es no perturbar al Registro; si ya hay una inscripción practicada, no debe permitirse otra sobre el mismo bien, que quedaría como paralela. Al parecer muchos requirentes así lo entienden en la práctica, de modo que, si el funcionario se niega, no vuelven con la sola constancia de notificación al tercero eventualmente perjudicado, sino que actúan ante el tribunal y esperan los resultados del litigio. A nuestro juicio, ése es el sentido en el que debe ser aplicada la regla (aunque debe admitirse que el tenor dispone que basta presentar al funcionario una constancia de que se puso en noticia del tercero la circunstancia de que se va a inscribir y con eso el funcionario debería inscribir)”.*⁷⁶

Adherimos totalmente a lo planteado por el autor. Nos parece que lo correcto es tramitar el juicio hasta obtener la sentencia definitiva firme y ejecutoriada que ordena inscribir el bien al nombre del vencedor de la controversia. Interpretar el artículo en el sentido literal de las palabras en él contenido solamente derivaría en mayores controversias, existiendo una duplicidad de inscripciones que no subsanan o reparan en ningún sentido el problema de la doble venta.

3.4. Interpretación en conjunto de los artículos 13° y 14° del RRCBR.

⁷⁶ PEÑAILILLO (2019) p. 826.

Para finalizar este capítulo nos parece correcto hacer una pequeña reseña acerca de la interpretación en conjunto de ambos artículos y a qué conclusiones se puede arribar.

Para ello estamos contestes con lo planteado Juan Andrés Orrego al respecto:

*“Una apreciación del conjunto de las causales de negativa, permite concluir que las atribuciones de control entregadas al Conservador son limitadas, y circunscritas principalmente a las formas de los títulos, en relación con el orden y funcionamiento del Registro, y con la eventual excepción apuntada a propósito del art. 13. Por tanto, por regla general, carece de control sobre la sustancia, sobre los defectos de fondo de los actos contenidos en los títulos, labor de control que en definitiva recae en el juez. El sistema existente carece de “legalidad registral” por ende, al no controlar la validez y eficacia de los actos que sirven de antecedente a la inscripción, lo que le resta seguridad, permitiendo frecuentes litigios”.*⁷⁷

Como primer comentario al respecto, dicha excepción del artículo 13 del RRCBR hace alusión a la causa de fondo de nulidad absoluta, aunque hemos visto que para algunos también se referiría a causales de nulidad relativa.

Como vemos, por regla general, y hasta sin excepciones, se ha llegado a la conclusión que, en especial, el artículo 13° del RRCBR, ha dado lugar a múltiples litigios, a reclamos de las partes del acto o contrato, por encontrarse éstas con decisiones de los Conservadores sustentadas en dicha norma, que para algunos excede su esfera de potestad para rehusar y para otros actúa plenamente facultado.

Aquí es donde radica la importancia de la jurisprudencia al respecto, visibilizando cuáles han sido los argumentos para decidir en un sentido u otro de nuestra judicatura. Estos lo analizaremos en el siguiente capítulo.

⁷⁷ ORREGO (2023 a) p. 27.

CAPÍTULO III – REVISIÓN DE LOS CRITERIOS JURISPRUDENCIALES ESTABLECIDOS RESPECTO A LA INTERPRETACIÓN Y ALCANCE QUE SE HA DADO A LOS ARTÍCULOS 13 Y 14 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES.

La finalidad que se busca en este capítulo de la investigación es determinar cómo han resuelto los Juzgados Civiles y las Cortes del país los conflictos originados entre los particulares y el respectivo Conservador, ante la negativa de inscripción sustentada en los artículos 13 y 14 del RRCBR.

Pretenderemos identificar los criterios más o menos asentados respecto a los argumentos de los sentenciadores para fundar sus decisiones.

Para realizar lo anterior, se revisarán diversos fallos y se citarán aquellos considerandos “decisorio litis” que resuelvan el conflicto, ya sea ordenando la inscripción o negándola.

1. Sentencias que acogen la solicitud presentada.

1.1. Corte de Apelaciones de Temuco, autos caratulados: “Mencarini/” (2020): del 19 de mayo de 2020, Rol N°836-2019:

Breve relación de los hechos:

Se celebró una escritura pública de compraventa respecto de un predio ubicado en la Comuna de Pitrufquén. Al momento de solicitarse la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces de Temuco, la titular del mismo se negó sustentando su actuar en el artículo 13 del RRCBR, ya que, revisados los títulos anteriores, se constató que se trataba de un inmueble que reúne los requisitos para tener la calidad de indígena y la compradora no posee sin embargo la calidad de persona indígena.

Tramitación:

Se presentó la solicitud ante el Tribunal Civil de primera instancia para que ordene al Conservador inscribir. Se rechazó lo solicitado por sentencia de fecha 6 de junio de 2019, autos Rol N° V-6-2019.

El solicitante apeló ante la Corte de Apelaciones de Temuco y una de sus Salas revocó la decisión del tribunal inferior y ordenó inscribir por resolución de fecha 19 de mayo de 2020, autos Rol N° Civil-836-2019.

Considerandos relevantes:

“TERCERO: Atendido lo anterior, la Conservadora referida se abstuvo de practicar la inscripción que da cuenta la escritura de compraventa otorgada en Temuco en la Notaría de doña Esmirna Vidal Moraga, con fecha 16 de octubre de 2018, Rep.4500-18, en la cual doña Teresa Del Carmen Novoa Ayelef vendió, cedió y transfirió a doña Maria Eugenia Contreras Medina, quien compró y aceptó para sí, la Hijueta N°14 , ubicada en el lugar Millahuín Bajo de la comuna de Pitrufquén, de

*una superficie aproximada de cero coma cincuenta y cinco hectáreas, inscrita nombre de doña Teresa Del Carmen Novoa Ayelef a fojas 1.008 N°1.105 del Registro de Propiedad del año 2001, del Conservador de Bienes Raíces de Pitrufquén a su cargo; en virtud de lo dispuesto en el art. 12 y 13 de la Ley Indígena N°19.253, pues en su concepto- se reúnen los requisitos que dicha norma legal contempla, para que el inmueble tenga la calidad de tierra indígena; art. 12 N° 10 letra d) que se señala entre otras, la regularización a través del Decreto Ley 2.695 de 1979; siendo además el titular del dominio, una persona indígena, perteneciente a la etnia mapuche y dado que la compradora, doña María Eugenia Contreras Medina, no acreditó poseer la calidad de persona indígena perteneciente a la etnia mapuche, no fue posible practicar la inscripción requerida, por no cumplirse lo prescrito en el art.13 de la ley 19.253”.*⁷⁸

Este es el principal argumento presentado por el Conservador para negar la inscripción.

SEPTIMO: Que de acuerdo a la norma legal citada la negativa del Conservador a inscribir un título, está determinada por la valoración del componente externo de los documentos, como su autenticidad, la competencia del notario o funcionario autorizante, entre otras, quedando excluida la posibilidad que el encargado del registro pueda adentrarse en aspectos sustantivos o de fondo no vinculados a las formas del documento.

OCTAVO: Que negar la inscripción del título de marras fundado en aspectos sustantivos o de fondo, es una facultad de carácter excepcional que, sólo puede ejercitarse en cuanto aquel reúna los siguientes requisitos que son copulativos a) que se encuentre viciado de nulidad absoluta y b) que el vicio sea manifiesto, esto es, que se refleje explícitamente en el instrumento público que contiene el título cuya inscripción se solicita (...).

NOVENO: Que al efecto, es necesario tener en especial consideración, para bien decidir que, el vicio que esgrime la citada funcionaria judicial- a efecto de negar la inscripción que pretende el apelante- resulta ser una conclusión a la que arriba

⁷⁸ Corte de Apelaciones de Temuco, Mencarini (2020, rol n° 836-2019) considerando 3°.

*luego, como se dijo, de practicar un extenso estudio de títulos, pero ello no emana manifiesto del aquel presentado a inscripción en su oficio, siendo de esa forma, la negativa formulada, no se encuadra en ninguna de las hipótesis del artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes raíces, razón por la cual, se acogerá la reclamación efectuada por la solicitante”.*⁷⁹

Observaciones a la sentencia:

En estos tres considerandos creemos que radican los argumentos que sustenta la Corte para revocar la sentencia de primera instancia que había confirmado el criterio del Conservador y ordenar en cambio la inscripción de la compraventa siguiendo la interpretación de los artículos 13 y 14 del RRCBR según lo que ha dicho la doctrina mayoritaria, esto es, que el vicio de que adolezca el título o contrato ha de estar de manera manifiesta, a simple vista, y enmarcarse en la nulidad absoluta.

Nos parece que el Conservador realizó un examen del título presentado a inscripción más allá de lo que sus facultades le otorgan; si bien, es rol del mencionado Registro Público hacer estudios de títulos respecto de cada inmueble que llega a su esfera de atribuciones, este no debe extenderse más allá de aquellos vicios que puedan observarse de manera manifiesta en el título y de los cuales se pueda tomar conocimiento de una simple lectura en el mismo. El análisis de los títulos en profundidad y de manera exhaustiva nos parece que ha de ser realizado por un abogado que represente a la parte o las partes, para que todo opere conforme a Derecho, y en caso de dudas posteriores, le corresponderá a un tribunal decidir al efecto.

Ahora bien, no podemos dejar de hacer la prevención que a nuestro parecer el análisis realizado por el Conservador de Bienes Raíces arribó a una conclusión respecto de la compraventa que es totalmente acertada. Ese contrato en principio pareciera infringir la normativa especial respecto de la propiedad indígena. Dicho lo anterior, nos parece que si algún interesado accionara en contra de dicha

⁷⁹ Corte de Apelaciones de Temuco, Mencarini (2020, rol n° 836-2019) considerandos 7°, 8° y 9°.

escritura pública e inscripción de dominio podría ser posible que se cancelara esta última por adolecer de nulidad el contrato.

1.2. Corte de Apelaciones de Concepción, autos caratulados: “Solicitante: Juana Jenoveva Araneda Jara/” (2022): 8 de septiembre de 2022, Rol N°806-2022:

Breve relación de los hechos:

Se celebró una compraventa y cesión de derechos sobre un inmueble ubicado en la Comuna de Cabrero, y al momento de solicitar la inscripción del título al Conservador de Bienes Raíces éste se niega a inscribir, argumentando que la superficie vendida no será susceptible de subdivisión a futuro conforme a la normativa vigente, por ser inferior al mínimo legal (media hectárea física, de conformidad al Decreto Ley N° 3.516 de 1980).

Tramitación:

Ante la negativa de inscripción por parte del Conservador, el comprador solicita al Tribunal Civil que ordene inscribir la compraventa y cesión de derechos. El Juzgado de Letras y Garantía de Cabrero confirma la decisión del Conservador de Bienes Raíces, negando la inscripción, por sentencia de fecha 23 de marzo de 2022, autos Rol N° V-60-2021.

Se apela la sentencia ante la Corte de Apelaciones de Concepción, y ésta revoca el fallo de primera instancia y ordena inscribir, por resolución de fecha 8 de septiembre de 2022, autos Rol N° Civil-806-2022.

Considerandos relevantes:

“6°.- (...) el Conservador que se niega a efectuar una inscripción, porque la venta de acciones y derechos incide en una superficie que impedirá el día de mañana ser subdividida, por no dar los lotes de ella resultantes la superficie mínima exigida por el D.L N° 3.516 sobre división de predios rústicos, excede sus facultades, pues ello no es una materia en que corresponda intervenir a dicho funcionario, puesto que no solo se sustenta en una mera potencialidad de subdivisión del terreno en

*cuestión; sino que ingresa al derecho de las partes que celebran el acto jurídico o de aquellas a quienes pudiese afectar”.*⁸⁰

*“7°.- Que, como ya se dijo, en esta sede y procedimiento voluntario no se encuentra en discusión la factibilidad de subdivisión futura del predio, ni menos si la vendedora tiene efectivamente el porcentaje de derechos sobre el predio que pretende ceder, sino las atribuciones del Conservador de Bienes Raíces de Cabrero para no acceder a la inscripción de compraventa y cesión de acciones y derechos de que se trata”.*⁸¹

Observaciones a la sentencia:

En este caso en particular se refleja que el Conservador se ha excedido en sus facultades, ya que ha sustentado su negativa en razón de un tema, como lo es la posible subdivisión del predio adquirido, que no le compete en ningún sentido, al menos en ese momento. A mayor abundamiento, la negativa se sustentó en una circunstancia no verificada, sólo en la hipótesis de que los adquirentes del inmueble realizarían la subdivisión del predio.

A futuro, cuando se pretenda subdividir el predio, se enajenen los lotes y se quieran inscribir, recién en ese momento pareciera pertinente la negativa de inscripción por no cumplir con la cabida mínima de cada lote para poder ser un predio exclusivo y con su correspondiente inscripción de dominio en particular.

1.3. Corte Suprema, autos caratulados: “Villanueva/” (2022): 18 de abril de 2022, Rol N°56.354-2021:

Breve relación de los hechos:

El año 2014 se celebró la compraventa de un inmueble ubicado en la Comuna de Melipilla; dicha venta a su vez incluía derechos de aprovechamiento de aguas. Se hizo mención en el contrato de dichos derechos de manera sucinta, toda vez que la ley vigente al momento de la celebración de la compraventa no

⁸⁰ Corte de Apelaciones de Concepción, Solicitante: Juana Jenoveva Araneda Jara/ (2022, rol n° 806-2022) considerando 6°.

⁸¹ Corte de Apelaciones de Concepción, Solicitante: Juana Jenoveva Araneda Jara/ (2022, rol n° 806-2022) considerando 7°.

exigía mayores detalles respecto de la enajenación de derechos de aprovechamiento de aguas.

El año 2014 se inscribió el inmueble a nombre de la parte compradora en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla correspondiente al año 2014. Con posterioridad, el año 2018, la parte compradora solicitó la inscripción de los derechos de aprovechamiento de agua que corresponden al inmueble inscrito a su nombre.

El Conservador de Bienes Raíces correspondiente se negó a realizar dicha inscripción, argumentado que el título a inscribir, la compraventa del año 2014, no cumplía con los requisitos prescritos por el Código de Aguas en cuanto a la enajenación o venta de derechos de aprovechamiento de aguas, norma jurídica que fue modificada recién el año 2018, agregando requisitos de individualización más pormenorizada respecto de dichos derechos al momento de su venta.

Tramitación:

Ante la negativa de inscripción la compradora solicitó al Tribunal Civil que se pronunciare respecto de la negativa del Conservador a inscribir, y la reclamación fue rechazada por sentencia del Juzgado de Letras de Peñaflores, de fecha 24 de febrero de 2021, autos Rol N° V-17-2019, confirmándose el criterio del Conservador.

Se apeló a dicha decisión y la Corte de Apelaciones de San Miguel confirmó el fallo recurrido por sentencia de fecha 9 de julio de 2021, autos Rol N° Civil-354-2021.

Se interpuso recurso de casación en el fondo, y la Corte Suprema, acogiendo el recurso, ordenó al Conservador inscribir por sentencia de fecha 18 de abril de 2022, autos Rol N° Civil-56.354-2021.

Considerandos relevantes:

“Cuarto: (...) la negativa del Sr. Conservador de Bienes Raíces de Melipilla se sustenta, en síntesis, en que el título que se le presenta a inscripción no cumple

*con lo dispuesto en el artículo 119 del Código de Aguas, por cuanto omite indicar ciertos datos que dicho precepto consagra para la inscripción de transferencias, a saber, el canal y caudal de los derechos de aguas con que se riega el inmueble indicado en dicho instrumento y el título de propiedad de aguas del vendedor para su correspondiente cancelación”.*⁸²

*“Quinto: (...) la escritura pública que se pretende inscribir en el registro público en referencia, fue suscrita con fecha 2 de octubre de 2014 y el artículo 119 del Código de Aguas vigente a la época de celebración de dicho acto jurídico, exigía la mención de aquellos datos que extraña el señor Conservador sólo respecto a las inscripciones originarias y no a las transferencias de dominio, como es el caso de marras”.*⁸³

*“Sexto: (...) es solo a partir del 27 de enero de 2018, fecha de publicación de la Ley N° 21.064, en que es exigible para las escrituras públicas de transferencias de dominio la especificación de aquellos datos relativos al canal y caudal de los derechos de aguas con que se riega el inmueble y el título de propiedad de aguas del vendedor para su correspondiente cancelación, razón por la cual, al haberse celebrado el contrato de compraventa que contiene los derechos de aprovechamiento de aguas que se pretenden inscribir con fecha 2 de octubre de 2014, el Conservador de Bienes Raíces de Peñaflores debió proceder a realizar la inscripción respectiva, pues en dicho contrato se entiende incorporada la Ley vigente al tiempo de su celebración(...)”.*⁸⁴

Observaciones a la sentencia:

Este caso en particular nos sirve para analizar las facultades que otorga el artículo 13 del RRCBR a los Conservadores en cuanto a revisar el cumplimiento de los requisitos que debe observar el título que se solicita inscribir. Como vemos, el Registro Público llamado a actuar realizó el ejercicio de enfrentar la

⁸² Corte Suprema, *Villanueva/* (2022, rol n° 56.354-2021) considerando 4°.

⁸³ Corte Suprema, *Villanueva/* (2022, rol n° 56.354-2021) considerando 5°.

⁸⁴ Corte Suprema, *Villanueva/* (2022, rol n° 56.354-2021) considerando 6°.

compraventa con la normativa vigente para proceder a inscribir o, en este caso, a negar la inscripción.

Nos parece que el yerro que comete el Conservador se encasilla en una deficiente aplicación del Derecho en cuanto a reglas que rigen a todos los actos que han de tener efecto jurídico, como lo es la Ley Sobre efecto Retroactivo de las Leyes, pues el funcionario, no hizo una correcta aplicación de la ley en cuanto a que, como bien ha dicho la Corte Suprema, la ley que rige el contrato es la que está vigente al momento de su celebración, artículo 22 de la ley citada que; si fuera de manera contraria, estos es, que la ley que rige el contrato fuera la del momento de la inscripción, seguramente tendríamos una cantidad de rechazos enorme, y ello conllevaría la celebración de escrituras públicas rectificando o complementado las originarias o primitivas para salvar las inobservancias nacidas con posterioridad a su celebración, sin perjuicio de no dar cumplimiento con ello al citado artículo 22, lo que por supuesto es inaceptable.

Al efecto Juan Andrés Orrego se refiere al mencionado artículo 22 de la Ley Sobre efecto Retroactivo de las Leyes, mencionado como opera:

“Dispone el art. 22º que las leyes vigentes al tiempo de celebrar un contrato, se entenderán incorporadas en el mismo. En consecuencia, dichas leyes determinan tanto los requisitos necesarios para la validez del contrato como el alcance de los derechos y obligaciones por él generados. Por ende, todo lo relativo a los requisitos internos o de fondo de un contrato -consentimiento exento de vicios, capacidad, objeto lícito y causa lícita-, así como lo concerniente a sus requisitos de forma o solemnidades, han de entenderse cumplidos conforme a la ley vigente a la época de su celebración. De la misma forma, lo concerniente a los efectos del contrato –derechos y obligaciones por él generados-, se regirán por la ley que se encontraba vigente al momento en que aquél se celebró. Tal contrato, fundado en lo expresamente estipulado y en la legislación vigente que le sea aplicable,

incorporada en el contrato como un estatuto jurídico residual o supletorio de la voluntad, será una ley para los contratantes (art. 1545).⁸⁵

1.4. Juzgado de Letras y Garantía de Pichilemu, “Abarca” (2022): 6 de septiembre de 2022, Rol N° V-27-2022:

Breve relación de los hechos:

Con fecha 10 de agosto de 2001 se celebró un contrato de compraventa, entre hermanos, respecto de un inmueble ubicado en la Comuna de Pichilemu. El precio que fijaron las partes libremente para la venta del inmueble fue de \$500.000.- cabe consignar que el avalúo fiscal del inmueble, a esa fecha, ascendía a \$3.814.186.-

Cuando procedieron a solicitar la inscripción de la compraventa al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu, éste se negó, fundamentando su decisión en la diferencia existente entre el precio de la venta y la tasación fiscal del inmueble, aduciendo que en el contrato existía un vicio de lesión enorme.

Tramitación:

Los contratantes solicitaron al Juzgado de Letras y Garantía de Pichilemu que ordenare al Conservador de Bienes Raíces de Pichilemu inscribir la compraventa. Se acogió la solicitud por sentencia de fecha 6 de septiembre de 2022, autos Rol N° V-27-2022.

Considerandos relevantes:

“QUINTO: Que, 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 un sentido amplio, es decir, que caben ambas categorías de defectos, lo cierto es que el límite está en que éstos deben dar lugar a vicios constitutivos de nulidad absoluta y ser evidentes, es decir, aparecer de manifiesto (ser ostensibles) en el título, en forma similar a lo que dispone el artículo 1683 del

⁸⁵ ORREGO (2023 c) p. 65.

*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 no puede entenderse que lo habilita para examinar la validez y eficacia de los actos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, salvo aquellos que reflejan en forma evidente un vicio de nulidad absoluta”.*⁸⁶

*“SEXTO: Que, para efectos de resolver el presente asunto, debe tenerse presente que no se vislumbra en el contrato alguno de los vicios, omisiones o defectos, que impidan su inscripción, puesto que los reparos de la Señora Conservador, no se encuentran en aquellas causales que, ejemplarmente, menciona el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio. Que, en ese orden de cosas, tal y como se señaló precedentemente, ellas deben ser de tal magnitud que la inscripción sea legalmente inadmisibles, esto es, que adolezca de algún vicio o defecto que genere su nulidad absoluta, cuestión que no concurre en el presente caso, considerando, en primer término, que los reparos relacionados con el precio del contrato se encuentran más bien relacionados con vicios susceptibles de nulidad relativa para el caso de ejercerse una eventual acción de lesión enorme y, en segundo lugar, que la circunstancia de haberse omitido en la escritura respectiva el estado civil de la persona para quien se compró, podría dar lugar a un defecto que bien puede ser encasillado en la misma categoría de vicio señalada con anterioridad”.*⁸⁷

Observaciones a la sentencia:

Del fallo revisado vemos manifestada la posición respecto de que la causal de fondo por la cual un Conservador puede denegar la inscripción del título solicitada es aquella en que el título contiene un vicio de nulidad absoluta. Posición que compartimos.

En el caso en particular nos encontramos con una compraventa que podría haberse rescindido por lesión enorme. Ello está de manifiesto en la cláusula del

⁸⁶ Juzgado de Letras y Garantía de Pichilemu, Abarca/ (2022 rol n° V-27-2022) considerando 5°.

⁸⁷ Juzgado de Letras y Garantía de Pichilemu, Abarca/ (2022 rol n° V-27-2022) considerando 6°.

precio del contrato que fue fijado en un monto que inferior al que figura como avalúo fiscal del inmueble y con mayor razón menor al justo precio que correspondería al valor comercial del mismo. Ahora bien, debemos tener presente que la acción en favor del vendedor, quien es legitimado activo en este por recibir menos de la mitad del justo precio por la cosa que vende, y que lo habilita de esta manera, para demandar la lesión enorme prescribe en el plazo de 4 años, que se computan desde la celebración del contrato (art. 1896 del Código Civil). Por lo tanto, aunque algunos de los contratantes (vendedor) o terceros legitimados (herederos) hubiere querido demandarla, la acción estaba prescrita, pues el contrato se había celebrado en el año 2001 y su inscripción fue solicitada varios años más tarde. Incluso se encontraba prescrita la acción de nulidad absoluta, para el caso de que se hubiere entendido que existía “precio irrisorio”.

Ahora bien, en cuanto lo dicho respecto de prescripción extintiva de las acciones ello tendría relevancia toda vez que se alegue en el juicio respectivo ya que de lo contrario bien podría rescindirse el contrato en virtud de las causales expuestas sin perjuicio que el vicio se ha saneado por el transcurso del tiempo.

2. Sentencias que rechazan la solicitud presentada.

2.1. Corte Suprema, autos caratulados: “Aida Narváez con Conservador De Bienes Raíces de Puente Alto (S)” (2020): 13 de abril de 2020, Rol N°12.643-2018:

Breve relación de los hechos:

Se celebró un contrato de promesa de compraventa respecto de un inmueble, en la que se facultó a la promitente compradora para representar al promitente vendedor, con facultades expresas de autocontratación, al momento de celebrarse la compraventa prometida.

En efecto, se otorgó la escritura pública celebrándose la compraventa del inmueble, y vendiéndose de esta manera el inmueble a la recurrente, quien actuó por sí y también en representación del vendedor, facultada para autocontratar, como está dicho, por la promesa de compraventa celebrada con anterioridad.

Al momento de requerir la inscripción del contrato al Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto éste se negó, argumentando que el vendedor del inmueble había vendido con anterioridad el 40% de los derechos sobre el inmueble a un tercero, contrato que dio lugar a la correspondiente inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces. Por lo tanto, la compraventa que se presentó para inscripción en la que se enajena la totalidad del inmueble, no era posible inscribirla toda vez que el vendedor, representado por la compradora, estaba vendiendo más de lo que posee.

Con posterioridad, se suscribió una escritura pública ratificatoria de la compraventa, donde las partes vienen en modificar el porcentaje de los derechos que se enajenan, indicando que se vende el 60% restante que tiene el vendedor respecto del inmueble. Dicho instrumento fue firmado sólo por la compradora en ejercicio de la facultad de representación del vendedor y conforme a la facultad para autocontratar otorgada en la promesa de compraventa.

Ahora bien, el correspondiente Conservador volvió a negar la inscripción, argumentando que a esta escritura rectificatoria debían comparecer ambos contratantes por sí, no representados, a objeto de rectificar, modificar o complementar la escritura pública de compraventa, pues el mandato que se le había conferido al comprador no le permitía otorgar un instrumento de esta clase.

Tramitación:

La compradora solicitó al Primer Juzgado Civil de Puente Alto que ordenase al Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto la inscripción de la compraventa con su correspondiente rectificación. Se desestimó la solicitud por sentencia del Primer Juzgado de Puente Alto de fecha 21 de febrero de 2018, autos Rol N° V-220-2017.

Apelado el fallo, una Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel estuvo por confirmar el fallo de primera instancia, por sentencia de fecha 10 de mayo de 2018, autos Rol N° Civil-418-2018.

Se dedujo recurso de casación de la forma y en el fondo, y la Corte Suprema los desestimó y confirmó el fallo recurrido, por sentencia de fecha 13 de abril de 2020, autos Rol N° Civil-12.643-2018.

Considerandos relevantes:

*“Duodécimo: (...) en la especie, se acreditó la celebración del contrato de promesa de compraventa entre el señor Estrada y la recurrente, respecto del inmueble de autos, en el que se le confirió mandato especial para que, a nombre y representación del vendedor, celebre el contrato definitivo prometido, con facultades expresas de autocontratar, en virtud de las cuales, se verificó tal acto jurídico, mediante escritura pública de 26 de enero de 2017; y que la negativa de inscripción conservatoria se fundamenta en que, según el criterio del requerido, deberán comparecer ambos comparecientes en escritura rectificatoria, por cuanto ya existía una compraventa del 40% del inmueble objeto de dicho contrato, conforme anotación marginal que refiere, y que en dicho sentido, y teniendo presente el carácter especial del mandato conferido, la solicitante obró fuera de los límites del contrato (...) al momento de la celebración del contrato de compraventa prometido, el promitente vendedor sólo era dueño de un 60% del inmueble, de manera que, la escritura de complementación del contrato de compraventa de 28 de febrero de 2017, objeto de reparo por parte del señor Conservador, más que hacer una complementación de la escritura referida, hace una modificación del objeto del mismo, al mutar la transferencia del bien inmueble del que era único dueño él al momento de la celebración del contrato de promesa, por una cesión del 60% de los demanda que es dueño”.*⁸⁸

“Décimo tercero: Que, en la especie, como se advierte, se pretende que se lleve a cabo una actuación que afecta patrimonialmente a terceros, específicamente

⁸⁸ Corte Suprema, *Aida Narvárez con Conservador De Bienes Raíces de Puente Alto (S)/* (2020, rol n° 12.643-2018) considerando 12°.

aquel que mantiene derechos inscritos a su favor, y al propio contratante vendedor original, desde que ha mutado el objeto de dicha convención (...).⁸⁹

“Décimo cuarto: Que, a juicio de esta Corte, dicha sola circunstancia demuestra que la petición formulada por la recurrente excede la competencia que las normas que reglan los actos judiciales no contenciosos le atribuyen a los tribunales, por cuanto al afectarse eventualmente derechos de terceros, sobrepasa los márgenes que establecen”.⁹⁰

Observaciones a la sentencia:

De fallo citado vemos manifestada una de las funciones de la inscripción que deben cumplir los Conservadores de Bienes Raíces, la denominada “función de garantía para el poseedor inscrito”. Se manifiesta como ya hemos visto en un resguardo de la propiedad, una suerte de seguro para aquél que tiene inscrito a su nombre un inmueble, lo que conlleva que al momento de modificarse una inscripción de dominio ha de tenerse presente quiénes y en qué proporción son dueños.

De lo anterior, podemos ver plasmado en la sentencia revisada que un título traslativo de dominio, como es el contrato de compraventa, puede tener por objeto enajenar la totalidad de un inmueble, pero a través de la teoría de la posesión inscrita dicho efecto se ve limitado y debe ser contrastado con la correspondiente inscripción de dominio con vigencia, con sus anotaciones al margen que certifican transferencias de dominio de derechos respecto del bien raíz.

Por último, y de gran relevancia, cuando un contrato, solicitado inscribir, ha de afectar a terceros en algún sentido, en ejercicio del artículo 13 y 14 del RRCBR, el Conservador tiene facultad para negar la inscripción en caso de que éstos no comparezcan o no estén en conocimiento de las modificaciones en la inscripción que de alguna manera afecten sus derechos. Estos lo vemos

⁸⁹ Corte Suprema, *Aida Narváez con Conservador De Bienes Raíces de Puente Alto (S)*/ (2020, rol n° 12.643-2018) considerando 13°.

⁹⁰ Corte Suprema, *Aida Narváez con Conservador De Bienes Raíces de Puente Alto (S)*/ (2020, rol n° 12.643-2018) considerando 14°.

manifestado en el fallo en el sentido que se le otorgaron facultades de representación para el objeto de vender la propiedad plena respecto del inmueble por parte del vendedor a la compradora, pero al momento de pretender modificar el objeto del contrato, esto es la venta del 100% del inmueble, y proceder a rectificar en cuanto que se vende sólo un 60% de los derechos en el inmueble, se exceden las facultades del mandatario en razón de la protección del mandante.

Desde una perspectiva fundada en aforismos y reglas generales que informan nuestro ordenamiento jurídico, podemos sostener una posición contraria al fallo analizado en cuanto que, como hemos podido vislumbrar en los hechos del caso, el mandatario estaba facultado para vender la totalidad del inmueble, un 100% de los derechos en éste. Ahora bien, si aplicamos el siguiente aforismo jurídico: “Quien puede lo más puede lo menos”, perfectamente podríamos concebir que el mandatario estaba facultado por su mandante para enajenar el 40% restante del bien raíz. Desde esta perspectiva, nos parece que no existiría una extralimitación en las facultades conferidas al mandatario.

2.2. Corte Suprema, autos caratulados: “Solicitante: Mónica Del Carmen Montalba Brocal/” (2023): 9 de marzo de 2023, Rol N°138.320-2022:

Breve relación de los hechos:

La solicitante se adjudicó en remate un bien raíz ubicado en la Comuna de Talcahuano en un procedimiento arbitral. La escritura pública de adjudicación fue firmada por el juez árbitro en representación de la dueña en el procedimiento arbitral. Con posterioridad, la adjudicataria solicitó la inscripción de la escritura pública de adjudicación al Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, pero éste se negó a realizar la inscripción sustentando su decisión sobre la base de que se omitió el trámite de concurrencia a la justicia ordinaria para efectos de poder realizar la adjudicación en remate.

Tramitación:

Se solicitó al 1° Juzgado Civil de Talcahuano que ordenara al Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano que inscribiera la escritura pública de

adjudicación en remate. Se rechazó la petición por fallo de fecha 27 de abril de 2022, autos Rol N° V-27-2022.

Se apeló la sentencia ante la Corte de Apelaciones de Concepción, y ésta confirmó la sentencia apelada por fallo de fecha 11 de octubre de 2022, autos Rol N° Civil-1.200-2022.

Se interpuso recurso de casación en el fondo ante la Corte Suprema, y en definitiva se rechazó el recurso, confirmándose la sentencia impugnada por fallo de fecha 9 de marzo de 2023, autos Rol N° Civil-138.320-2022.

Considerandos relevantes:

*“Quinto: Que de acuerdo con los antecedentes relacionados, la recurrente pretende la inscripción de escritura pública de adjudicación en remate de bien raíz efectuada ante juez arbitral, sin que se haya ocurrido a la justicia ordinaria para la ejecución del laudo arbitral, lo que fue constatado de la observación puramente formal efectuada por el conservador para rehusar la inscripción requerida(...) al tratarse de una resolución arbitral dictada en un procedimiento de apremio, materializada en remate y adjudicación de inmueble, el juez arbitral no se encontraba facultado para suscribir la escritura pública de adjudicación en representación de la ejecutada, por lo que la solicitud de inscripción del inmueble a nombre de la adjudicataria no es legalmente admisible(...)”.*⁹¹

Observaciones a la sentencia:

En este caso vemos reflejado de manera manifiesta un defecto formal en el título que se pretende inscribir, ya que es requisito esencial de la adjudicación en remate el trámite ante la justicia ordinaria toda vez que, si la ejecución de la sentencia ha de afectar derechos de terceros, como lo es el titular de la inscripción de dominio que ha sido representado por el juez árbitro en la suscripción de la escritura pública de adjudicación, es imperativo la comparecencia ante un tribunal

⁹¹ Corte Suprema, *Solicitante: Mónica Del Carmen Montalba Brocal/* (2023, rol n°138.320-2022) considerando 5°.

de justicia ordinario, como así lo prescribe el artículo 635 inciso 3° del Código de Procedimiento Civil, del siguiente tenor:

*“Sin embargo, cuando el cumplimiento de la resolución arbitral exija procedimientos de apremio o el empleo de otras medidas compulsivas, o cuando haya de afectar a terceros que no sean parte en el compromiso, deberá ocurrirse a la justicia ordinaria para la ejecución de lo resuelto”.*⁹²

En todo caso, es correcto aclarar que, el juez árbitro está plenamente facultado para rematar y adjudicar bienes dentro del marco del procedimiento arbitral de partición en ejercicio de las facultades de imperio que le concede la ley. El problema radica en cuanto a las facultades que tiene el juez árbitro para efectos de ejecutar su sentencia respecto de terceros ajenos al conflicto entendido que adquiere un carácter de apremio en su contra toda vez que suscribe la adjudicación en nombre del dueño del inmueble. Así, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 635 inciso final del Código de Procedimiento Civil ya citado, si la sentencia que se pretende cumplir ha de afectar derechos legalmente constituidos de terceros ajenos al conflicto es menester ocurrir a la justicia ordinaria para ello.

Nos parece correcto el actuar del respectivo Conservador, ya que en uso de las facultades que le otorga el artículo 13 del RRCBR detectó el defecto manifiesto en el título solicitado inscribir.

2.3. Corte Suprema, autos caratulados: “Alfaro” (2022): 4 de febrero de 2022, Rol N°66.161-2021:

Breve relación de los hechos:

El año 1992 se suscribió una escritura pública de cesión de derechos comunitarios respecto de una Comunidad Agrícola ubicada en la Comuna de Combarbalá. La cedente falleció el año 2004 sin realizarse la inscripción del contrato en el Conservado respectivo.

⁹² Código de Procedimiento Civil, de 2024.

Transcurridos 16 años del fallecimiento del cedente, el año 2020, el cesionario solicitó al Conservador de Bienes Raíces de Combarbalá la inscripción de la cesión de derechos celebrada el año 1992, a lo que el referido Conservador se negó sobre la base del fallecimiento del cedente con anterioridad a la tradición de los derechos comunitarios, que se han considerado de carácter inmueble y por lo tanto requerían su inscripción, y para el caso en particular sostiene que opera como modo de adquirir el dominio la sucesión por causa de muerte a favor de los correspondientes herederos del cedente.

Por otro lado, el Conservador de Bienes Raíces de Combarbalá también argumenta su rechazo de la inscripción sobre la base de que el mandato entre los contratantes ha expirado con la muerte del mandante-cedente.

Tramitación:

Ante la negativa del conservador el cesionario solicitó al Tribunal Civil que ordenare al Conservador de Bienes Raíces la inscripción del título. Se rechazó la solicitud por sentencia del Juzgado de Letras y Garantía de Combarbalá de fecha 13 de mayo de 2021, autos Rol N° V-283-2020.

Se apela el fallo ante la Corte de Apelaciones de La Serena, y ésta confirma el fallo de primera instancia, por sentencia de fecha 16 de agosto de 2021, autos Rol N° Civil-632-2021.

Se recurre de casación en la forma ante la Corte Suprema, y ésta rechaza el recurso y confirma el fallo recurrido por sentencia de fecha 4 de febrero de 2022, autos Rol N° Civil-66.161-2021.

Considerandos relevantes:

“Tercero: (...) la judicatura del fondo concluyó que la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Combarbalá, resulta ajustada a derecho, por cuanto, al ser el bien cedido un derecho sobre una comunidad, es de naturaleza inmueble, por lo que la tradición se debe efectuar conforme lo establece el artículo 686 del Código Civil, mediante la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, por lo que el bien consistente en el derecho en la comunidad agrícola, no

*ha salido del patrimonio de la cedente, al no perfeccionarse la transferencia de dominio mediante la correspondiente inscripción del contrato de cesión de derechos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Combarbalá, hecho que debió ocurrir en vida de la cedente, por lo que, a la fecha de su fallecimiento, sale de su patrimonio, al ser deferida la herencia a sus herederos, transmitiéndose el dominio del derecho comunitario a sus sucesores. Así, al día en que el cesionario efectuó la solicitud de inscripción del bien materia de la cesión, ya no era procedente, porque al fallecer la cedente, no es posible que pueda transferir el dominio de sus bienes, sino que solo puede transmitirlos a sus herederos. Añaden que, en lo relativo a la cláusula que faculta al portador de una escritura pública para requerir su inscripción, habiéndose en este caso pactado de esa forma, constituye un mandato a persona indeterminada, por lo que, conforme al artículo 2163 N°5 del Código Civil, termina por la muerte del mandante, y, con posterioridad a ese hito, solo sus herederos pueden requerir la inscripción conservatoria”.*⁹³

*“Quinto: (...) cabe concluir que la judicatura del fondo no cometió los yerros denunciados al resolver que el Conservador de Bienes Raíces de Combarbalá actuó ajustado a derecho al negarse a inscribir la escritura pública de cesión de derechos, puesto que hizo una correcta interpretación de las disposiciones aplicables, en especial del artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, tras advertir que la cesionaria había fallecido antes de requerirse la inscripción de la cesión de derechos sobre la comunidad agrícola, por lo que, al haberse, en el intertanto, deferido la herencia, lo cierto es que dicho derecho, ingresó al acervo de la comunidad hereditaria”.*⁹⁴

Observaciones a la sentencia:

Del citado fallo podemos vislumbrar algunas conclusiones que son bastante discutibles. En principio, la solución que ha dado la judicatura respecto al hecho de celebrarse un contrato de compraventa y cesión de derechos y que uno de los

⁹³ Corte Suprema, *Alfaro/* (2022, rol n° 66.161-2021) considerando 3°.

⁹⁴ Corte Suprema, *Alfaro/* (2022, rol n° 66.161-2021) considerando 5°.

contratantes haya fallecido antes de efectuarse la tradición del bien inmueble o de los derechos sobre un inmueble a través de la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces conlleva que no podrá ser posible inscribir el bien a nombre del comprador o cesionario, es a lo menos discutible.

El posible precedente que se podría establecer al respecto sería bastante complejo en el tráfico jurídico, ante la situación en que uno de los contratantes fallezca sin haberse inscrito el título a nombre del comprador, convirtiendo las declaraciones de voluntad manifestadas en la compraventa en ineficaces para efectos de efectuar la tradición. Esto nos parece a lo menos discutible.

De seguir la interpretación del fallo recién analizado podríamos ponernos en la situación de celebrarse una compraventa el día de hoy, mañana fallece el vendedor y al tercer día voy a inscribir el título a mi nombre y el Conservador respectivo se niega argumentando que ha operado otro modo de adquirir el dominio, sucesión por causa de muerte, a favor de otras personas, los herederos del vendedor. Además, la obligación de efectuar la tradición pesa ahora sobre éstos mismos herederos, de conformidad al artículo 1097 del Código Civil.

Respecto del fallo en comento, no podemos obviar el hecho que el cesionario pretendió inscribir 16 años después del fallecimiento del cedente o lo que es también 28 años después de celebrarse el contrato. Podríamos sostener que existe una sanción a la poca diligencia del comprador/cesionario para inscribir lo adquirido.

Ahora bien, como hemos dicho la interpretación de la Corte Suprema para este caso en particular si fuera la regla general o de aplicación más amplia creemos que sería bastante problemática para nuestro ordenamiento jurídico.

Para finalizar, es importante destacar que el título no perece por el transcurso del tiempo, una vez otorgada la escritura pública esta genera derechos y obligaciones que podrán hacerse valer cuando a la parte le parezca oportuno, lo anterior bajo su propio riesgo. Sostener que un título deja de ser válido por haber transcurrido un plazo de tiempo no nos parece correcto.

2.4. Corte Suprema, autos caratulados: “Hunter Flores John Arturo En Repr Inversiones E Inmobiliaria Mirza Limitada/” (2024): 4 de marzo de 2024, Rol N° 98.651-2022:

Breve relación de los hechos:

Con fecha 5 de noviembre de 2021 se solicitó al Conservador de Bienes Raíces de La Serena el archivo de un plano de levantamiento topográfico y el correspondiente informe del profesional respectivo, solicitando a su vez que también se tome conocimiento de ello al margen de la inscripción de dominio del inmueble. Lo anterior, toda vez que en el plano actual archivado en el respectivo Conservador no constan detalles de los deslindes y referencias a la cabida.

El Conservador se abstuvo de archivar el plano solicitado y de efectuar la anotación marginal solicitada argumentando que el plano en cuestión no da cuenta de una subdivisión del inmueble por lo que no hay razón para su archivo.

Tramitación:

Ante la negativa de archivar el plano por parte del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, el interesado solicitó al 3° Juzgado de Letra de La Serena que ordenare al Conservador el archivo del plano solicitado y que practicare la subinscripción mencionada. Por sentencia de fecha 30 de marzo de 2022 el tribunal rechazó la petición, autos Rol N° V-391-2021.

Se impugna la sentencia vía recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de La Serena, y ésta confirmó el fallo por resolución de fecha 11 de agosto de 2022, autos Rol N° Civil-931-2022.

Se dedujo recurso de casación en la forma que fue rechazado por la Corte Suprema, la que confirmó el fallo impugnado por sentencia de fecha 4 de marzo de 2024, autos Rol N° Civil-98.651-2022.

Considerandos relevantes:

“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”.⁹⁵

“Sexto: (...) 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”.⁹⁶

Observaciones a la sentencia:

⁹⁵ Corte Suprema, *Hunter Flores John Arturo En Repr Inversiones E Inmobiliaria Mirza Limitada/* (2024, rol n° 98.651-2022) considerando 3°.

⁹⁶ Corte Suprema, *Hunter Flores John Arturo En Repr Inversiones E Inmobiliaria Mirza Limitada/* (2024, rol n° 98.651-2022) considerando 6°.

De fallo citado podemos extraer tres conclusiones u observaciones relevantes:

La primera de ellas respecto de la necesidad de fijar o pormenorizar los deslindes en el plano que se encuentre archivado en el respectivo Conservador. Se ha establecido que no es necesaria dicha aclaración, toda vez que exista en una inscripción anterior los datos necesarios para su determinación, manifestándose así el principio o función jurídica de los Conservadores de llevar la historia del bien raíz. De esta forma entendemos que una inscripción de dominio, con sus correspondientes documentos archivados en el Registro no es independiente de las anteriores o posteriores, y en cierto sentido, todas ellas son parte integrante del dominio o propiedad del inmueble en virtud del “principio del tracto sucesivo” en materia inmobiliaria.

En segundo lugar, toda vez que una solicitud de inscripción o archivo, presentada ante un Conservador de Bienes Raíces, pueda afectar a terceros que no han comparecido al acto, instrumento o título respectivo, no se puede proceder a su inscripción o archivo, fundando la negativa en la protección de las garantías o derechos de dichos terceros.

Por último, en el caso en particular, el plano topográfico solicitado para su archivo al Conservador no da cuenta de una subdivisión del predio, y, por lo tanto, no hay necesidad de hacer anotación al margen de la inscripción de dominio.

CONCLUSIONES:

Del presente trabajo de investigación podemos extraer las siguientes conclusiones:

1.- Existe una rama del Derecho civil, principalmente delimitada por la doctrina, que se ha encargado de realizar un estudio en profundidad respecto de la organización, las funciones, las limitaciones y las actuaciones de los Conservadores de Bienes Raíces. Nos parece que su principal función ha sido determinar los alcances de la normativa actual en materia de inscripciones conservatorias. Se ha denominado a dicha rama "Derecho Registral Inmobiliario".

2.- Se han analizado las formalidades como requisitos de relevancia para los actos jurídicos entre los particulares y podemos concluir que su observancia es una de las exigencias para asegurar una inscripción registral en los Conservadores y así poder evitar una negativa de la misma.

3.- Luego de una revisión somera de los actos jurídicos que requieren de una inscripción para perfeccionarse o directamente para tener efectos jurídicos en nuestro Derecho, podemos arribar a la conclusión de que el trámite de inscripción del título ante los Conservadores de Bienes Raíces está presente de manera abundante en nuestra legislación. Como ha sido revisado en la investigación es tal la relevancia de los Conservadores de Bienes Raíces en nuestro ordenamiento jurídico que han sido privilegiados con menciones en el Mensaje del Código Civil, cuestión a nuestro criterio no menor.

4.- En cuanto al Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, se ha concluido que es de aquellos denominados de ejecución, y, por lo tanto, su función viene dada en proporcionar movimiento o aplicación a la ley sustantiva.

Ahora bien, nos parece que es un reglamento muy antiguo, cuya última modificación data del año 1952. Dicho lo anterior, hemos de concluir al efecto que es una norma desactualizada y muy lejana a los criterios actuales de aplicación. Lo anterior, en especial observancia al hecho que ha dado múltiples interpretaciones de sus preceptos y no ha existido una actualización del mismo para efectos de unificar criterios de aplicación de la denominada “calificación jurídica”, establecida principalmente en los artículos 13 y 14 del RRCBR.

5.- Revisados y analizados en particular los artículos 13 y 14 del RRCBR, que comprendieron el enfoque principal de la presente investigación, hemos decantado en la conclusión, que es un hecho conocido entre aquellos que se dedican al estudio de del Derecho, que no existe una interpretación pétrea de los mismos y en especial del artículo 13°. No hay doctrina pacífica acerca de su interpretación y alcance, toda vez que para algunos se entiende incorporada en la frase: *“si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibile”*, la posible nulidad relativa que puede afectar al título, cuestión que sin embargo la mayor parte de los autores y de las sentencias rechaza. Lo anterior, como ya vimos, nos conduce a dos posibles escenarios: uno, que permite al Conservador de Bienes Raíces asumir un rol más activo al momento de estudiar el título sometido o solicitado a inscripción; y otro, en el que las facultades del Conservador están más

restringidas, de manera que sólo podría rehusar una inscripción fundando su negativa en aspectos formales o en un vicio de nulidad absoluta que aparezca de manera ostensible en el respectivo acto jurídico.

Nosotros adherimos a la segunda tesis. Sustentamos dicha posición sobre la base de que son aquellos que se puedan ver afectados con el acto o contrato los llamados a impugnarlo y creemos que no corresponde a un órgano del Estado como lo es el Conservador de Bienes Raíces, asumir la defensa o representación de alguno de los comparecientes al título.

6.- Como última conclusión respecto de la interpretación de los artículos 13 y 14 del RRCBR, concordamos con que su interpretación en conjunto en cuanto a causales de negativa a la inscripción conservatoria está sustentada principalmente en vicios de forma que afectan al título y la excepción nace de la posible nulidad absoluta manifestada en el acto o contrato. De esta manera podemos concluir que el rol del Conservador de Bienes Raíces en esta materia es, a nuestro juicio, principalmente, realizar un examen formal y no de la licitud del acto o contrato, correspondiendo esto último a los tribunales ordinarios de justicia.

7.- Podemos concluir lo siguiente respecto de las causales sustanciales que puedan afectar al título que se pretende inscribir ante el Conservador de Bienes Raíces pertinente; si el título adolece de nulidad absoluta manifiesta, el Conservador debe negarse a inscribir, asimismo el Registro debe negarse en el caso que el título sea inexistente por faltarle requisitos relativos a las solemnidades que se prescriben para cada acto jurídico o contrato. De esta manera, estamos contestes con aquella parte de la doctrina que rechaza la causal de negativa del Conservador de Bienes Raíces sustentada en el vicio de nulidad relativa que pueda afectarle al título presentado.

8.- Respecto del recurso de apelación en contra del fallo que ordena inscribir el título al Conservador, no compartimos la posición que sostiene que tiene legitimidad para efectuarla el Conservador de Bienes Raíces. Lo anterior, toda vez que, la norma es clara en establecer el recurso en comento solo a favor de aquél que queriendo inscribir obtiene sentencia desfavorable. En conclusión, en

nuestra opinión el recurso de apelación contemplado en el artículo 20 del RRCBR está sólo concedido al solicitante.

9.- Para finalizar, del estudio o revisión de algunos criterios jurisprudenciales, concluimos que no existe en nuestras Cortes una interpretación homogénea respecto de los artículos 13 y 14 del RRCBR. Ahora bien, sí existe en cambio una posición de las Cortes de Apelaciones y Corte Suprema en cuanto a ordenar inscribir el título cuando los Conservadores de Bienes Raíces han realizado revisiones de los títulos demasiado exhaustivas, arrogándose atribuciones que exceden el mandato legal conferido. Se ejemplifica lo anterior cuando dichos funcionarios han realizado una suerte de estudio de los títulos demasiado profundo para la solicitud de inscripción planteada.

De acuerdo a cada sentencia analizada podemos configurar las siguientes premisas o ideas fundamentales:

a.- Corte de Apelaciones de Temuco, autos caratulados: “Mencarini/” (2020): del 19 de mayo de 2020, Rol N°836-2019:

El vicio de que adolezca el título o contrato ha de estar de manera manifiesta, a simple vista, y enmarcarse en la nulidad absoluta para que pueda rechazarse su inscripción. Por lo tanto, si luego de una revisión exhaustiva del título que incluye sus inscripciones anteriores, no podemos entender que el vicio esté de manifiesto en el título sino más bien estaría en los títulos anteriores.

b.- Corte de Apelaciones de Concepción, autos caratulados: “Solicitante: Juana Jenoveva Araneda Jara/” (2022): 8 de septiembre de 2022, Rol N°806-2022:

En este caso la negativa se sustentó en una circunstancia no verificada, sólo en la hipótesis de que los adquirentes del inmueble realizarían la subdivisión del predio, no estamos frente a un vicio en título ya configurado sino más bien ante un posible vicio futuro y que solo existirá en el caso que los dueños del predio pretendan hacer la subdivisión no antes.

c.- Corte Suprema, autos caratulados: "Villanueva" (2022): 18 de abril de 2022, Rol N°56.354-2021:

El yerro que comete el Conservador se encasilla en una deficiente aplicación del Derecho en cuanto a reglas que rigen a todos los actos que han de tener efecto jurídico, como lo es la Ley Sobre efecto Retroactivo de las Leyes, no se puede desconocer el efecto de la ley en cuanto al tiempo en observancia al artículo 22 del mencionado cuerpo legal (la ley que rige el contrato ha de ser aquella vigente al momento de su otorgamiento o celebración). De esta manera el Conservador obvió normativa aplicable al caso en particular para sustentar su negativa incurriendo en un error manifiesto.

d.- Juzgado de Letras y Garantía de Pichilemu, "Abarca" (2022): 6 de septiembre de 2022, Rol N° V-27-2022:

La causal de fondo por la cual un Conservador puede denegar la inscripción del título solicitada es aquella en que el título contiene un vicio de nulidad absoluta. En este caso tenemos el problema radicaba en una eventual lesión enorme, que por lo demás estaba más que configurada, pero no corresponde al Conservador ejercerla, no es bajo ningún respecto legitimado activo. De la misma manera no puede sustentar su negativa a inscribir en la existencia de ella, les corresponde a las partes del contrato de compraventa sobre inmueble alegarla oportunamente.

e.- Corte Suprema, autos caratulados: "Aida Narváez con Conservador De Bienes Raíces de Puente Alto (S)" (2020): 13 de abril de 2020, Rol N°12.643-2018:

Cuando un contrato, solicitado inscribir, ha de afectar a terceros en algún sentido, en ejercicio del artículo 13 y 14 del RRCBR, el Conservador tiene facultad para negar la inscripción en caso de que éstos no comparezcan o no estén en conocimiento de las modificaciones en la inscripción que de alguna manera afecten sus derechos. Por lo tanto, es deber del Conservador negarse a inscribir mientras exista dicha afectación a terceros interesados (el dueño del inmueble).

Reiteramos la prevención mencionada al momento de analizar el fallo en cuestión respecto de “Quien puede lo más puede lo menos” y estando el mandatario facultado para vender el total de inmueble es entendible que lo estaba para vender menos en principio.

f.- Corte Suprema, autos caratulados: “Solicitante: Mónica Del Carmen Montalba Brocal/” (2023): 9 de marzo de 2023, Rol N°138.320-2022:

Se ve reflejado de manera manifiesta un defecto formal en el título que se pretende inscribir, ya que es requisito esencial de la adjudicación en remate el trámite ante la justicia ordinaria toda vez que, si la ejecución de la sentencia ha de afectar derechos de terceros. Debemos tener en cuenta que el árbitro está facultado para rematar y adjudicar bienes y para ejecutar su sentencia, respecto de aquello que fueron parte en el pleito, pero si ha de tener efectos respecto de terceros ajenos al mismo debe existir el trámite ante la justicia ordinaria para la ejecución de lo resuelto.

g.- Corte Suprema, autos caratulados: “Alfaro/” (2022): 4 de febrero de 2022, Rol N°66.161-2021:

El posible precedente que se podría establecer al respecto sería bastante complejo en el tráfico jurídico, ante la situación en que uno de los contratantes fallezca sin haberse inscrito el título a nombre del comprador, convirtiendo las declaraciones de voluntad manifestadas en la compraventa en ineficaces para efectos de efectuar la tradición. Esto nos parece a lo menos discutible. Nos parece que este fallo es erróneo toda vez que el título no perece por el transcurso del tiempo y por no haberse ejercido los derechos que de él emanan.

h.- Corte Suprema, autos caratulados: “Hunter Flores John Arturo En Repr Inversiones E Inmobiliaria Mirza Limitada/” (2024): 4 de marzo de 2024, Rol N° 98.651-2022:

No es necesario hacer una aclaración en la inscripción, toda vez que exista en una inscripción anterior con los datos necesarios para su determinación, manifestándose así el principio o función jurídica de los Conservadores de llevar la

historia del bien raíz. De esta manera el Conservador se puede negar a archivar nuevos documentos respecto de una inscripción vigente cuando es reiterativo e inoficioso.

BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía citada:

ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo; SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel y VODANOVIC HAKLICKA, Antonio (2011): *Tratado de Derecho Civil Partes Preliminares y General, Tomo I* (7° edición, Santiago, Editorial Jurídica de Chile) 657 pp.

CORRAL TALCIANI, Hernán (2020): *Curso de Derecho Civil Bienes* (Santiago, Editorial Thomson Reuters) 689 pp.

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés (2024 a): *Contrato de Compraventa*, 165 pp. Disponible en: <https://www.juanandresorrego.cl/index.html>, fecha de consulta 21 de marzo 2024.

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés (2021): *Derecho Civil Parte General, Volumen I* (Santiago, Editorial Metropolitana) 1.157 pp.

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés (2020): *El Contrato de Arrendamiento, Volumen 2* (3° edición ampliada, Santiago, Editorial Metropolitana) 1.132 pp.

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés (2023 a): *La Tradición*, 43 pp. Disponible en: <https://www.juanandresorrego.cl/index.html>, fecha de consulta 9 de febrero 2024.

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés (2023 b): *Ley N°21.442 Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria* (Santiago, Editorial Metropolitana) 402 pp.

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés (2023 c): *Teoría de la Ley*, 82 pp. Disponible en: <https://www.juanandresorrego.cl/index.html>, fecha de consulta 29 de mayo de 2024.

ORREGO ACUÑA, Juan Andrés (2024 b): *Teoría del Acto Jurídico*, 203 pp. Disponible en: <https://www.juanandresorrego.cl/index.html>, fecha de consulta 15 de febrero 2024.

PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2019): *Los Bienes La Propiedad y Otros Derechos Reales* (2° edición, Santiago, Editorial Thomson Reuters) 1.667 pp.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2014): *Teoría General del Derecho Registral Inmobiliario* (Santiago, Editorial Metropolitana) 404 pp.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2023): “El Sistema Registral Inmobiliario Chileno”, Coordinador Mg. Boris Nelson Lallemand Marchant, *Revista de Derecho Inmobiliario* (Año 7 / n°1 / 2023): pp. 165-201.

VIAL del RÍO, Víctor (1998): *Actos Jurídicos y Personas, Volumen I* (3° edición, Santiago, Ediciones Universidad Católica de Chile) 234 pp.

Normas jurídicas citadas:

Código Civil de la República de Chile. *Diario Oficial*, 14 de Diciembre de 1855.

Código de Procedimiento Civil de la República de Chile. *Diario Oficial*, 30 de Agosto 1902.

Decreto S/N Reglamento Del Registro Conservatorio De Bienes Raíces. *Diario Oficial*, 24 de Junio 1857.

Mensaje Código Civil, 22 de noviembre de 1855.

Jurisprudencia citada:

Corte de Apelaciones de Temuco, *Mencarini/* (2020): 19 de mayo de 2020, Rol N° 836-2019, www.pjud.cl

Corte de Apelaciones de Concepción, *Solicitante: Juana Jenoveva Araneda Jara/* (2022): 8 de septiembre de 2022, Rol N° 806-2022, www.pjud.cl

Corte Suprema, *Aida Narvárez con Conservador De Bienes Raíces de Puente Alto (S)/* (2020): 13 de abril de 2020, Rol N° 12.643-2018, www.pjud.cl

Corte Suprema, *Alfaro/* (2022): 4 de febrero de 2022, Rol N° 66.161-2021, www.pjud.cl

Corte Suprema, *Villanueva/* (2022): 18 de abril de 2022, Rol N° 56.354-2021, www.pjud.cl

Corte Suprema, *Solicitante: Mónica Del Carmen Montalba Brocal/* (2023): 9 de marzo de 2023, Rol N° 138.320-2022, www.pjud.cl

Corte Suprema, *Hunter Flores John Arturo En Repr Inversiones E Inmobiliaria Mirza Limitada/* (2024): 4 de marzo de 2024, Rol N° 98.651-2022, www.pjud.cl

Juzgado de Letras y Garantía de Pichilemu, *Abarca/* (2022): 6 de septiembre de 2022, Rol N° V-27-2022, www.pjud.cl

