

Santiago, ocho de septiembre de dos mil veinticinco.

Vistos:

En autos Rol V-41-2023 seguidos ante el Tercer Juzgado Civil de Temuco, caratulados “[REDACTED]”, por sentencia de veintinueve de mayo de veintitrés, se rechazó el reclamo deducido por doña [REDACTED] en contra del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, por la negativa a inscribir el dominio del inmueble que indica.

Se alzó la solicitante y la Corte de Apelaciones de Temuco, por fallo de cuatro de octubre de dos mil veintitrés, la confirmó.

En contra de esta última decisión, la peticionaria dedujo recurso de casación en el fondo, que pasa a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que en el recurso de casación se denuncia que la sentencia fue dictada con infracción de lo dispuesto en el artículo 19 N°3, inciso quinto, de la Constitución Política de la República, porque en los actos jurídicos no contenciosos no existe contradictor, de modo que es injustificada una negativa del Conservador de Bienes Raíces fundada en derechos de terceros que no tienen relación con el negocio jurídico que se pretende inscribir. Además, las resoluciones dictadas en los asuntos jurídicos no contenciosos son esencialmente revocables ante los tribunales que los conocieron y siempre quedan a salvo los derechos de terceros que pueden reclamar.

Sostiene que, además, se infringe lo dispuesto en los artículos 13 y 82 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, porque se deben inscribir los títulos en forma celera, salvo que conste en ellos algún vicio de nulidad absoluta, cuyo no es el caso, pues el Conservador de Bienes Raíces no tiene facultades que les permita examinar la validez de los títulos que se le presentan. Añade que de estimarse que concurre alguna causal de nulidad relativa, el artículo 1684 del Código Civil prescribe que aquello debe ser declarado por el juez a requerimiento de parte.

Por lo anterior solicita se lo acoja, se la invalide y se dicte la correspondiente de reemplazo que haga lugar a su reclamo deducido en contra del Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

Segundo: Que la magistratura del fondo tuvo por acreditados los siguientes hechos:



1.- Con fecha 24 de marzo de 2022, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Juan Antonio Loyola Opazo de la ciudad de Temuco, repertorio N°1275/2022, la recurrente, en calidad de compradora, celebró contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle [REDACTED] N° [REDACTED], [REDACTED] de la comuna de Temuco, con don [REDACTED], quien compareció en calidad de vendedor e individualizado como divorciado.

2.- El Conservador de Bienes Raíces de la ciudad de Temuco rechazó la inscripción de dicha escritura atendido a que el objeto de la compraventa fue adquirido estando el vendedor casado en sociedad conyugal y, posteriormente, comparece vendiendo bajo el estado civil de divorciado, por lo que estimó se requiere autorización de la mujer para vender el inmueble que, en algún momento, fue social.

Sobre la base de tales antecedentes la magistratura del fondo razonó que existiendo a la fecha una comunidad de bienes habidos durante el matrimonio entre el vendedor y su ex cónyuge, entre los que se incluye el inmueble objeto de la reclamación, la solicitud de inscribir la escritura pública de compraventa afecta expresamente derechos de terceros ajenos que no han sido emplazado ni oídos, conforme el principio procedimental del debido proceso, por lo que se rechazó el reclamo.

Tercero: Que, para un adecuado examen del recurso deducido, es necesario tener presente que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces señala: 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 .

Dicha disposición, tal como ha sido sostenido reiteradamente por esta Corte (Rol N°19.109-2020, entre otros), constituye la regla base de dicho reglamento referida a su potestad calificadora, esto es, para examinar la legalidad de los títulos que se le presentan a inscripción, y, como se advierte de su lectura, tiene un carácter imperativo al emplear la forma verbal deberá, que importa un mandato ineludible para el auxiliar de que se trata de negarse a practicar la inscripción,



que, en principio, no podía rehusar o retardar, cuando aparece que es, en algún sentido, legalmente inadmisibile, ejemplificando luego el concepto con situaciones de irregularidades esencialmente formales, salvo aquélla, contenida en su parte final, relativa a que sea visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente.

En efecto, la regla es imprecisa en cuanto a la naturaleza de los defectos por los cuales el conservador de bienes raíces puede rehusar una determinada inscripción -si sustantivos o puramente formales-, pero, en todo caso, sea que se le otorgue un significado amplio o restringido, lo cierto es que el límite está en que, para negarse, debe tratarse de un defecto constitutivo de nulidad absoluta y ser evidente, es decir, aparecer de manifiesto (ser ostensible) en el título. Así se desprende del mismo artículo 13 en comento, como también del hecho que la facultad que se le entrega 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.

Cuarto: Que, como puede observarse de lo señalado en la motivación segunda de esta sentencia, la negativa del Conservador de Bienes Raíces de Temuco se sustenta, en síntesis, en que no consta la liquidación de la sociedad conyugal ni la adjudicación al vendedor del inmueble objeto de la escritura.

Quinto: Que, de lo reflexionado, se desprende que no se encontraba facultado para negarse a inscribir el contrato de compraventa, objeto de la reclamación, al no concurrir, en la especie, los supuestos del artículo 13 del respectivo reglamento, pues las razones esgrimidas no configura ninguno de las hipótesis de hecho que contiene, esto es, que sea legalmente inadmisibile; por ser visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente, o no contener las designaciones legales para la inscripción.

Sexto: Que, en consecuencia, la judicatura del fondo al confirmar la sentencia apelada que rechazó la reclamación deducida en contra del Conservador de Bienes Raíces de Temuco por negarse a practicar la inscripción solicitada, sobre la base de las motivaciones reseñadas en el motivo segundo, evidenciándose la inexistencia de los vicios invocados, incurrió en los errores de derecho denunciados por la recurrente, infringiendo así lo dispuesto en el artículo 13 del reglamento tantas veces referido.



Tales yerros han tenido influencia substancial en la decisión que se refuta, pues de haberse aplicado correctamente dicho precepto legal, habría arribado a la conclusión opuesta, revocando la sentencia de primer grado que negó lugar a la reclamación, lo que habilita para anularla.

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

Regístrese.

Redacción a cargo de la ministra Sra. Gloria Ana Chevesich.

Rol Nº 242.516-2023

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por las ministras señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., Jessica González T., y las abogadas integrantes señoras Leonor Etcheberry C. e Irene Rojas M. Santiago, ocho de septiembre de dos mil veinticinco.

GLORIA ANA CHEVESICH RUIZ
MINISTRA
Fecha: 08/09/2025 13:40:18

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ
SANCHEZ
MINISTRA
Fecha: 08/09/2025 13:40:18

JESSICA DE LOURDES GONZALEZ
TRONCOSO
MINISTRA
Fecha: 08/09/2025 14:13:17

ROSA MARIA LEONOR ETCHEBERRY
COURT
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 08/09/2025 13:40:19

IRENE EUGENIA ROJAS MIÑO
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 08/09/2025 13:40:19



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

