

Chillán, veintitrés de abril de dos mil veinticuatro.-

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos 6°, 7° y 8°, que se eliminan;

Y TENIENDO EN SU LUGAR PRESENTE:

1°.- Que de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista aparece que doña [REDACTED] era socia de la sociedad [REDACTED], [REDACTED] teniendo el 85% de los derechos sociales, habiendo fallecido el 20 de Junio de 2017 bajo el imperio de su testamento abierto otorgado en Santiago, con fecha 23 de noviembre de 2009, donde instituyó herederos y legatarios.

Que el albacea designado don Marcelo Castillo Sánchez mediante escritura pública de pago y entrega de legado de 24 de noviembre de 2021, complementada con otra de fecha 5 de enero de 2022, procedió a efectuar el pago y entrega de los legados instituidos en el testamento.

Que la legataria [REDACTED] solicitó al Conservador de Bienes Raíces de San Carlos se practicara la subinscripción y/o anotación marginal de los legados instituidos en la [REDACTED], lo cual fue rehusado por dicho Conservador, señalando que esta sociedad no se disuelve por la muerte de alguna de las socias, sino que continuará entre los socios sobrevivientes y los herederos de la fallecida y como los legatarios no son herederos, rehúsa la inscripción de la escritura de pago y entrega de legado.

2°.- Que, en primer término, es necesario señalar que los Conservadores de Bienes Raíces son ministros de fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas de sociedades propiamente mineras, de canalistas, prenda agraria, especial de prenda, prenda industrial y demás que le encomiendan las leyes, siendo el reglamento que rige la materia el que dispone los libros que deben llevar. Integran el procedimiento registral, una serie de actos que se inician desde que se presentan los títulos hasta que se practican las inscripciones o subinscripciones en los asientos pertinentes. Conforme lo prescribe el artículo 12 del Reglamento “El Conservador inscribirá en el respectivo Registro los títulos que al efecto se le presenten”, disponiendo su artículo 70 que “Admitidos los títulos, el Conservador, conformándose a ellos, hará sin retardo la inscripción.”



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: PBPXNHDPHD

3°.- Que por su parte, 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”*.

4°.- Que de las normas antes transcritas se desprende que el Conservador de Bienes Raíces requerido se encuentra obligado a efectuar la inscripción, salvo que su práctica se encuentre en alguna de las situaciones a que hace referencia el señalado artículo 13 del Reglamento, caso en el cual le está permitido negarla. Como es posible apreciar, la disposición en comento establece una causal genérica al señalar que podrá negar la inscripción si ésta es “en algún sentido legalmente inadmisibles”, empleando ejemplos para ilustrar la causal. La regla no distingue en cuanto a la naturaleza de los defectos por los cuales el Conservador 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 negar la inscripción debe aparecer visible, esto es, de manifiesto u ostensiblemente, en el título que se le exhibe un vicio o defecto que lo anule en términos absolutos. Así se desprende del tenor del artículo 13, del que se colige 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 jurídicos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, labor que está reservada a los tribunales de justicia, salvo si ellos reflejan en forma evidente la existencia de un vicio de nulidad absoluta.

5°.- Que, por otra parte, la jurisprudencia ha entendido que el artículo 13 del Reglamento al señalar que “el Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones; deberá no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles” se está refiriendo a casos de vicios graves constitutivos de nulidad, y por ello ha señalado 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.” (Corte Suprema de fecha 26 de febrero de 2018, Rol N° 99.945-2016). Asimismo la doctrina también ha señalado, en relación a dicha norma y sus ejemplos citados que, “en todo caso, entendido este ejemplo con cualquier significado, presenta dos limitaciones: a) conforme al texto, para poder negarse debe tratarse de defecto que conduzca a la nulidad y, específicamente



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: PBPXNHDPHD

absoluta; b) conforme a diversos fallos 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 o documentos...” (Peñailillo Arévalo, Daniel, “Los bienes, la propiedad y otros derechos reales”, Editorial Jurídica de Chile, 1ª edición reimpresa, Santiago 2007, p. 269).

6°.- Que, en consecuencia, se estima que las causales establecidas en el artículo 13 del Reglamento para denegar una inscripción son de carácter formal y no de fondo, y en cuanto al vicio o defecto que anule algún título, este tiene que ser visible, es decir, ser evidente del sólo examen del título y no de otros antecedentes, debiendo ser patente e indiscutible, características que no pueden asignárseles al reproche del Conservador para no realizar la subinscripción solicitada, el cual no cuadra en ninguna de las causales que establece dicho artículo.

7°.- Que, por lo razonado precedentemente, es posible concluir que la sentencia recurrida al confirmar el rehusamiento del Conservador hizo una errada interpretación del artículo 13 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, pues la negativa de dicho auxiliar excedió las facultades que le fueron otorgadas por el legislador, ya analizadas precedentemente, desde que la razón esgrimida para el rechazo dice relación con una cuestión de fondo, cuyo conocimiento y resolución se encuentran entregadas a la autoridad judicial en un procedimiento de lato conocimiento.

8°.- Que los documentos acompañados en esta instancia a folio 13 y 20, por el apelante y tercero independiente, no alteran las conclusiones anteriores.-

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 186, y 227 del Código de Procedimiento Civil, y 12 y 13, del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, **SE REVOCA** la sentencia definitiva de fecha 29 de agosto de 2023, que rechazó reclamo de doña [REDACTED] en contra de la negativa del Conservador de Bienes Raíces Suplente de San Carlos y en su lugar se declara que **se acoge dicho reclamo**, ordenando al Conservador de Bienes Raíces de San Carlos, efectuar la anotación marginal en la inscripción de fojas 72 número 48 del Registro de Comercio a su cargo, del año 2003, de la escritura de pago y entrega de legado de 24 de noviembre de 2021, complementada con otra de fecha 5 de enero de 2022, otorgadas ambas ante el Notario Público don Jack Behar Saravia.

Redacción del Ministro Guillermo Arcos Salinas.-

Regístrese y devuélvase.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: PBPXNHDPHD

No firma el Abogado Integrante don Fabián Huepe Artigas, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por no haber integrado sala el día de hoy.

Rol N° 108-2024.- CIVIL.-



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: PBPXNHDPHD

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Chillan integrada por Ministro Guillermo Alamiro Arcos S. y Ministra Suplente Antonella Franchesca Farfarello G. Chillan, veintitres de abril de dos mil veinticuatro.

En Chillan, a veintitres de abril de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: PBPXNHDPHD