Santiago, cinco de diciembre de dos mil veinticinco.

Vistos:

En autos Rol V-99-2022, ventilados ante el Cuarto Juzgado Civil de San Miguel, por sentencia de veintiséis de mayo de dos mil veintitrés, se rechazó la reclamación formulada por el abogado don Héctor Aníbal Morales Ramírez en representación de doña [redacted].

Se alzó la solicitante, y una de las salas de la Corte de Apelaciones de San Miguel por resolución de cuatro de junio de dos mi veinticuatro, la confirmó.

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

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la recurrente denuncia infracción de los artículos 1754 inciso final, 1757, 1681 y 1687 del Código Civil y artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, porque el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, rechazó la inscripción de una compraventa de bien raíz celebrada ante notario el 23 de marzo de 2022, señalando la falta de autorización del marido respecto de las vendedoras [redacted] y [redacted], pues comparecieron como casadas, sin que se haya acreditado el régimen de bienes, por lo que entendió que se encuentran casadas bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal, en el que el marido administra los bienes, por lo que no constando la autorización para enajenar, se negó a efectuar la inscripción. Sin embargo, durante la sustanciación de la causa falleció don [redacted], cónyuge de la vendedora doña [redacted] al momento de perfeccionarse la compraventa de bien raíz que pretende inscribir, por lo que el cuestionamiento efectuado por el conservador sólo puede referirse a doña [redacted]

Sostiene que el auxiliar de la administración de justicia se encuentra obligado a practicar la inscripción que se le presente y no puede rehusarla o retardarla, salvo cuando el vicio sea visible en el título y lo anule absolutamente, lo que no ocurrió en el presente caso, por lo que el conservador debió haber efectuado la correspondiente inscripción, toda vez que efectivamente la mujer no puede enajenar bienes de su propiedad que administre el marido, salvo en los casos de impedimento de larga o indefinida duración o de su negativa injustificada, y los actos ejecutados sin cumplir con dicha autorización adolecen de nulidad

ECZBLRRMCZ

relativa, la que debe ser declarada judicialmente y sólo pueden hacerla valer aquellos en cuyo beneficio está establecida, esto es, la mujer, sus herederos o cesionarios, entre los que no se encuentra el conservador, por lo que se pronunció sobre un supuesto vicio respecto del que carece de facultades para constatarlo, no pudiendo negarse a practicar la inscripción ni arrogarse facultades que no le atribuye la ley.

Solicita acoger el recurso, se invalide la sentencia recurrida y se dicte una de reemplazo que acoja el reclamo interpuesto y se ordene al Conservador de Bienes Raíces de San Miguel proceder a inscribir la compraventa del bien raíz.

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

1.- Doña [redacted], don [redacted], doña [redacted], doña [redacted], doña [redacted] y don [redacted], son dueños del inmueble inscrito a fojas [redacted] vta. N°[redacted] del Registro de Propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. Lo adquirieron por herencia de doña [redacted].

2.- El 10 de febrero de 2022 celebraron compraventa por la que ceden, venden y transfieren a don [redacted] la señalada propiedad.

3.- El 23 de marzo de 2022 el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel se abstuvo de inscribir la escritura de compraventa por falta de autorización conyugal del marido de las vendedoras doña [redacted] y doña [redacted], negativa de la cual se reclamó judicialmente, disponiendo el tribunal, por resolución de 12 de mayo de 2022, que informara el señalado conservador.

4.- Con fecha 7 de junio de 2022, evacuando el informe requerido, el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel señaló que la razón del rechazo se debió a que "*doña* [redacted] *y doña* [redacted]*, comparecen con el estado civil de "casada" en la escritura de compraventa. Por tanto, al ser administrados los bienes de la mujer casada en sociedad conyugal por su cónyuge, es menester que éste comparezca autorizando la venta, lo cual, luego del primer reparo, no fue subsanado por las partes vendedoras*", agregando que de acuerdo con el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de

ECZBLRRMCZ

Bienes Raíces "*El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible".*

5.- Por resolución de 3 de octubre de 2022, el tribunal de primer grado ordenó que informara el defensor público, quien indicó que las vendedoras doña [redacted] y doña [redacted] comparecieron como "casadas" en la escritura de compraventa y no acompañaron antecedentes que den cuenta del régimen patrimonial bajo el cual se encuentren casadas, por lo que entendiendo que lo están en sociedad conyugal y tratándose de derechos hereditarios que ingresaron al haber propio que administra el marido, debieron concurrir sus cónyuges autorizando la enajenación.

6.- El 21 de noviembre de 2022 falleció don [redacted] cónyuge de doña [redacted].

Tercero: Que sobre la base de dicho sustrato fáctico, la sentencia del grado rechazó la reclamación del recurrente porque de la escritura de compraventa del inmueble se desprende que dentro de los vendedores -que adquirieron por herencia-, se encuentran doña [redacted] y doña [redacted], quienes comparecen en calidad de casadas, no constando la de sus cónyuges, por lo que de acuerdo al artículo 1715 del Código Civil se deben entender sujetas al régimen patrimonial de sociedad conyugal, ya que no acreditaron que están casadas bajo uno distinto, y siendo norma vigente que el marido es el administrador de los bienes propios de la mujer casada en sociedad conyugal y ella no puede enajenarlos por sí, salvo en los casos de los artículos 138 y 138 bis del Código Civil, lo que no fue invocado; la negativa del Conservador de Bienes raíces se encuentra ajustada a Derecho.

Cuarto: Que el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio previene que: "*El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá, no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible; 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*".

De acuerdo con lo previsto en el inciso final del artículo 1754 del Código Civil *"la mujer, por su parte, no podrá enajenar o gravar ni dar en arrendamiento o*

ceder la tenencia de los bienes de su propiedad que administre el marido, sino en los casos de los artículos 138 y 138 bis".

Y conforme al artículo 1757 del mismo cuerpo legal *"los actos ejecutados sin cumplir con los requisitos prescritos en los artículos 1749, 1754 y 1755 adolecerán de nulidad relativa. En el caso del arrendamiento o de la cesión de la tenencia, el contrato regirá sólo por el tiempo señalado en los artículos 1749 y 1756.*

La nulidad o inoponibilidad anteriores podrán hacerlas valer la mujer, sus herederos o cesionarios".

Quinto: Que de la primera norma antes transcrita 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 inadmisible", 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, 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 (C.S., roles Nº10.251-2016, Nº34.816-2016 y Nº21.986-2021, entre otros).

Sexto: Que, en ese contexto, es la misma ley la que ha encomendado a los tribunales la competencia para pronunciarse acerca de la concurrencia de aquella situación de ilegalidad advertida por el Conservador de Bienes Raíces y si dicha ilegalidad justifica mantener la negativa de este auxiliar de la administración de

ECZBLRRMCZ

justicia, lo que ocurre a través del procedimiento de reclamo contemplado en el artículo 18 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

Séptimo: Que, en el marco del procedimiento aludido, los tribunales de justicia están obligados a analizar la oposición desde el punto de vista de la legislación vigente, para lo cual deben integrar -en su labor de interpretación y aplicación- toda la normativa que regula la materia y, especialmente, aquella que contempla las consecuencias jurídicas aplicables a la situación de que se trate.

Octavo: Que, de conformidad con lo razonado y decidido por la sentencia impugnada se aprecia que el conflicto está circunscrito a la determinación de la legalidad de la actuación del Conservador de Bienes Raíces reclamado cuando hizo exigencias para la inscripción de la escritura de compraventa sobre el bien raíz que se indica, adquirido por herencia y celebrada el 10 de febrero de 2022 en la Décimo Segunda Notaria de Santiago, porque dos de las vendedoras comparecieron como “casadas”, de lo que coligió que lo están bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal y como en éste el marido es quien administra los bienes propios de la mujer, debieron comparecer autorizando la enajenación.

Noveno: Que, en el presente caso, no era posible que el conservador rechazara la inscripción de la compraventa del bien raíz inscrito a fojas [redacted] vta. Nº[redacted], del Registro de Propiedad del año 2022 a su cargo, fundado en la falta de autorización de los cónyuges respecto de dos vendedoras, las cuales comparecieron como “casadas” al suscribir el contrato, sin expresar el régimen de bienes que rige el matrimonio; pues ello excede la esfera de competencias entregada por el Reglamento respectivo, al no responder dicha omisión a un defecto que aparezca de manifiesto en el título, ni tampoco constituir ello un vicio que pudiera dar lugar a una declaración judicial de su nulidad absoluta fundada en la vulneración de una norma prohibitiva, como sugiere la sentencia al invocar el artículo 1466 del Código Civil, pues la disposición contenida en su artículo 1754 no reviste tal calidad.

Décimo: Que, en efecto, la negativa efectuada por el Conservador de Bienes Raíces, fundada en la necesidad que la solicitante acredite la autorización conyugal del marido, ya que al comparecer como “casadas” se entiende que lo están bajo el régimen patrimonial de sociedad conyugal, en ningún caso permite calificar el instrumento que se solicita inscribir como uno que sea “en algún sentido legalmente inadmisible”, ni menos que revele la presencia de un vicio de nulidad

absoluta, de carácter ostensible, únicas circunstancias que lo obligan a rechazar la inscripción solicitada.

Por lo anterior, el auxiliar de la administración de justicia excedió las facultades que le fueron otorgadas por el legislador, desde que las razones esgrimidas para el rechazo dicen relación con cuestiones de fondo cuyo conocimiento y resolución se encuentran entregadas a la autoridad judicial en un procedimiento de lato conocimiento.

A mayor abundamiento, consta de los antecedentes del proceso que don [redacted], cónyuge de la vendedora doña [redacted], falleció el 21 de noviembre de 2022, durante la sustanciación de los autos, así como una escritura pública de autorización de don [redacted], cónyuge de la otra vendedora, doña [redacted], respecto de la cual el conservador también negó la inscripción, por la que procede como marido a emitir su acuerdo y autorización ratificatoria de la compraventa, conforme al inciso final del artículo 1754 del Código Civil; con lo que el reparo efectuado por el conservador carece de justificación razonable.

Undécimo: Que las reflexiones anteriores son suficientes para acoger el recurso, toda vez que la sentencia impugnada infringió el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio del Conservador de Bienes Raíces, que tuvo influencia sustancial en la decisión adoptada, lo que hace procedente su invalidación.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo interpuesto por la solicitante en contra de la sentencia de cuatro de junio de dos mil veinticuatro dictada por la Corte de Apelaciones de San Miguel, la que se invalida y reemplaza por la que se dicta a continuación y sin nueva vista.

Acordada con el voto en contra de la **ministra señora Letelier** quien fue de opinión de rechazar el recurso de casación en el fondo por estimar que no se producen las infracciones denunciadas dado que la sentencia impugnada razonó y aplicó correctamente el derecho al desestimar el reclamo contra el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, puesto que se encontraba facultado para negar la inscripción solicitada al tenor de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 57 del Reglamento del Registro Conservatorio, que lo autoriza para exigir la presentación de la documentación que estime necesaria para proceder a las inscripciones que

se le requieran y que, en la especie, justificaran la autorización conyugal, teniendo, además, en consideración que la función de la autoridad referida es, en cierta medida, controlar la legalidad de las inscripciones velando por ello mediante su atribución legal de formular reparos y/o rechazar títulos que sean en algún sentido legalmente inadmisibles, esto es, que de alguna manera contravengan la legalidad vigente en forma manifiesta.

Redacción a cargo de la abogada integrante señora Fabiola Lathrop Gómez.

Regístrese.

Nº20.653-24

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por las ministras señoras María Teresa de Jesús Letelier R., Jessica González T., Mireya López M., y las abogadas integrantes señoras Fabiola Lathrop G. e Irene Rojas M. No firman la ministra señora Letelier y la abogada integrante señora Rojas, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, por encontrarse con permiso la primera y ausente la segunda. Santiago, cinco de diciembre de dos mil veinticinco.

JESSICA DE LOURDES GONZALEZ TRONCOSO
MINISTRA
Fecha: 05/12/2025 16:03:47

MIREYA EUGENIA LÓPEZ MIRANDA
MINISTRA
Fecha: 05/12/2025 16:03:48

FABIOLA ESTHER LATHROP GOMEZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 05/12/2025 16:03:49

ECZBLRRMCZ

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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

ECZBLRRMCZ