Santiago, treinta y uno de agosto de dos mil veintiséis.

De conformidad a lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo, con arreglo a la ley.

Visto:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de la letra c) del motivo sexto y los fundamentos décimo a décimo tercero, que se eliminan:

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

Primero: Para una adecuada resolución de la presente solicitud han de tenerse presente los siguientes hechos:

1.- El 24 de septiembre de 2020, vendió, cedió y transfirió a , por escritura pública otorgada ante el notario Álvaro González Salinas, el inmueble ubicado en departamento Nº , estacionamiento Nº y bodega comuna de La Cisterna.

2.-El 7 de enero de 2021, la escritura ingresó al Conservador de Bienes Raíces de San Miguel para su inscripción, bajo la carátula Nº otorgándosele el número de Repertorio .

3.- La solicitud anterior fue rechazada el 12 de febrero de 2021 por mantener deuda de contribuciones.

4.- El 17 de mayo de 2021, el Conservador de Bienes Raíces otorgó al reingreso del mismo título el Repertorio número 1 , rechazando la inscripción el 5 de julio de la misma anualidad, por existir un embargo vigente inscrito a fojas , Nº , año 2021, según anotación en el Repertorio de 18 de junio de 2021.

5.- Al informar el señor Conservador reconoció que existía un Repertorio preferente a favor del requirente, pero que no tenía facultades para desatender resoluciones judiciales o del Fisco, y que, inscrito el embargo, éste pugna con la compraventa precedente. Finalmente, señaló no tener inconveniente en acceder a lo solicitado si el tribunal así lo ordenaba.

Segundo: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, el Conservador puede rehusar la inscripción, entre otras, si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisible; por ejemplo, si no es auténtica la copia que se le presenta; si no está situada en la comuna o no es inmueble la cosa a que se refiere; si no se ha dado

FYBDCWLFLXK

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 o éstas no son correctas para la inscripción.

Por su parte, el inciso segundo del artículo 15 del citado reglamento, prescribe que "*Las anotaciones de esta clase caducarán a los dos meses de su fecha si no se convirtieren en inscripción.*"

Tercero: Que, el Repertorio es un libro que debe llevar el Conservador en el que se deben anotar los títulos que se le exhiban; acción que se traduce en asentar y dejar constancia tanto de la presentación del título por parte del interesado para su inscripción, como de su recepción por el empleado encargado del respectivo oficio, y que debe efectuarse por estricto orden de presentación ante el mismo y cumpliendo las menciones que señala el artículo 24 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

La anotación en dicho libro permite que se respete otro de los principios del Derecho Inmobiliario Registral Formal, llamado "de prioridad" y que está consagrado en los artículos 14, 17 del Reglamento, que postula que las inscripciones prefieren entre sí por el orden de sus fechas; pues, según lo señala la última disposición citada, una vez que la anotación practicada en el libro que se denomina Repertorio se convierte en inscripción genera todos los efectos de tal desde la data de la anotación, no obstante cualquier derecho que haya sido inscrito en el intervalo de la una a la otra; siempre que, en todo caso, se subsane la causa o motivo que impedía la inscripción dentro del plazo de dos meses, porque, conforme lo previenen los artículos 15 y 16 del indicado estatuto, las anotaciones caducan a los dos meses si no se convierten en inscripción, y mudan a tal cuando se hace constar que se enmendó la causa o motivo que la impedía.

Cuarto: Las normas que regulan el libro denominado Repertorio tienen por finalidad velar por el respeto de los principios de "tracto sucesivo continuo" y de "prioridad" que informan el Derecho Inmobiliario Registral Formal, y, con ello, que se mantenga de manera eficiente la historia de la propiedad raíz y se garantice la seguridad jurídica inmobiliaria, tanto lo concernido a la protección de los derechos adquiridos por sus titulares como la certidumbre en las transacciones inmobiliarias.

Quinto: La práctica registral demuestra que la inscripción de los títulos no es inmediata, retardo que puede originarse porque se verificó alguno de los casos de que tratan los artículos 13 y 14 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, lo que requiere de un tiempo prudente para que el interesado

FYBDCWLFLXK

pueda subsanar el motivo que obstaculiza la inscripción, también por razones no jurídicas, v.gr., atraso originado por el gran número de documentos que deben registrarse, se debe concluir que la interpretación sistemática y lógica que debe darse a la normativa aludida es aquella que determina que quien obtiene la anotación presuntiva de su título en el Repertorio adquiere un derecho preferente de inscribir, frente a toda inscripción que se solicite antes de vencer el plazo de caducidad de dicha anotación, por lo tanto, subsanada la causa que la impedía, el título debe inscribirse y la inscripción genera todos sus efectos desde la data de la anotación en el Repertorio, no obstante cualquier derecho inscrito en el intervalo de la una a la otra, v.gr., otra anotación en el Repertorio, la inscripción de un embargo o de una prohibición judicial. Postura similar fue la asumida por esta Corte en sentencias Rol Nº 127.340-2020 y Nº 6391-2018, dictadas el 24 de mayo de 2022 y 31 de enero de 2020 respectivamente.

Sexto: Por consiguiente, aun compartiendo que la anotación presuntiva del Repertorio número 53 de 7 de enero de 2021, rechazada por no pago de contribuciones el 12 de febrero del mismo año, efectivamente caducó conforme lo prevé el inciso final del artículo 15 del Reglamento, lo cierto es que el señor Conservador de Bienes Raíces asignó al mismo título un nuevo número en el Libro de Repertorio, el de 17 de mayo de 2021, el cual es previo al embargo anotado el 18 de junio del mismo año, lo que es reconocido por el propio Conservador en su informe al afirmar que el reclamante gozaba de preferencia y que únicamente rechazó la inscripción por tratarse de un embargo decretado por tribunal competente.

Por consiguiente, atendió el orden de presentación del título -escritura pública de compraventa- éste goza de preferencia según su fecha de anotación en el Libro de Repertorio de 17 de mayo de 2021, número , por lo que no correspondía que dicho auxiliar de la administración de justicia se negara -por el motivo anotado- a practicar la inscripción del título que le fuera requerido.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de veintidós de enero de dos mil veintitrés, dictada por el Primer Juzgado de Letras de San Miguel, y en su lugar se decide:

Que, **se acoge** la solicitud presentada por don y, en consecuencia, se ordena al Sr. Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, practicar la inscripción de la escritura pública de fecha 24 de

FYBDCWLFLXK

septiembre de 2020, respecto del inmueble de , Edificio , comuna de La y estacionamiento siempre que se acredite el pago de contribuciones.

Redacción a cargo de la ministra señora Jéssica González Troncoso.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 45.812-2024.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por las ministras señoras Andrea Muñoz S., Jessica González T., ministra suplente señora Eliana Quezada M., y las abogadas integrantes señoras Pía Verena Tavolari G., e Irene Rojas M. Santiago, treinta y uno de agosto de dos mil veintiséis.

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ SANCHEZ
MINISTRA
Fecha: 31/08/2026 14:24:33

JESSICA DE LOURDES GONZALEZ TRONCOSO
MINISTRA
Fecha: 31/08/2026 14:24:34

ELIANA VICTORIA QUEZADA MUÑOZ
MINISTRO(S)
Fecha: 31/08/2026 14:24:34

PIA VERENA TAVOLARI GOYCOOLEA
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 31/08/2026 14:24:35

IRENE EUGENIA ROJAS MIÑO
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 31/08/2026 14:24:36

FYBDCWLFLXK

En Santiago, a treinta y uno de agosto de dos mil veintiséis, 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.

FYBDCWLFLXK