

Santiago, diez de enero de dos mil veintidós.

**Visto:**

En estos autos Rol V-39-2019, seguidos ante el Juzgado de Letras de Limache, por sentencia de dos de julio de dos mil diecinueve, se rechazó el reclamo formulado por Mario Miguel Becerra Ormazábal Servicios Hoteleros y Turísticos E.I.R.L. en contra del Conservador de Bienes Raíces de la misma ciudad.

Se alzó la solicitante, y una de las salas de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por resolución de quince de noviembre de dos mil diecinueve, la confirmó.

En contra de este último fallo la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** Que la recurrente denuncia la infracción de los artículos 13, 15, 16, 52 y 53 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, y 8 de la Ley N° 20.659.

Luego de hacer referencia a lo que denomina “antecedentes de contexto” y “hechos referidos directamente al recurso de casación” afirma que la sentencia impugnada incurrió en “*error de interpretación, que consiste en que, existiendo una ley vigente, el juez la aplica en un sentido o alcance diverso al propuesto por el legislador, sin respetar los criterios de interpretación contemplados en los artículos 19 al 24 del Código Civil*”.

Indica que el tribunal sostuvo que no se probó que el título presentado en primer término para ser inscrito, esto es, el estatuto actualizado de la sociedad Inmobiliaria Limache SpA., se encontraba en alguna de las hipótesis contempladas en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces que imponen la obligación de no inscribir por ser en algún sentido legalmente inadmisibles, en circunstancias que lo que se requirió incorporar fueron “los aportes contenidos en dicho estatuto actualizado ...”.

Por otra parte, argumenta, una cosa es la forma de constituir una sociedad conforme a la Ley N° 20.659 y otra diferente es que se cumpla con lo establecido en su artículo 8° que exige, al momento de enterar un bien raíz como aporte de capital, cumplir con ciertas formalidades o solemnidades, agregando que mientras



ello no ocurra “las estipulaciones, pactos o acuerdos que establezcan los interesados no producirán efectos frente a terceros”.

Sostiene que el referido estatuto no contenía las designaciones legales para la inscripción, toda vez que el aporte de capital solo se encontraba “mencionado” en un artículo transitorio, lo que no solo transgrede lo establecido en el artículo 13 del Reglamento ya señalado, sino que también el artículo 8° de la Ley N° 20.659.

Bajo el mismo razonamiento, afirma, que la copia del estatuto presentado al Conservador de Bienes Raíces no tiene la naturaleza de “papel competente”, siendo una escritura pública de aporte de capital el documento idóneo para ser inscrito al tenor del artículo 13 ya referido, que recién fue acompañado el 27 de febrero de 2019, esto es, siete días después que el receptor fue a inscribir la medida prejudicial precautoria relacionada con el inmueble materia de autos.

Agrega que teniendo en cuenta que la Ley N° 20.659 es de rango legal, especial y posterior al Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, su interpretación debe acomodarse al sentido y alcance de aquella, salvándose de este modo la aparente obscuridad del artículo 13.

Afirma que los “estatutos” no forman parte de los catálogos taxativos de títulos que “deben” o “pueden” inscribirse por el Conservador de Bienes Raíces al tenor de los artículos 52 y 53 del reglamento, y por lo tanto, deben o pueden ser excluidos, y sí está dentro de los referidos en el numeral 3° del artículo 53, la medida prejudicial precautoria interpuesta por esta parte que, en definitiva, fue “bloqueada” por una acción conservatoria que dio lugar a una inscripción legalmente inadmisibile.

Por otra parte, sostiene, el artículo 16 del reglamento establece que la anotación presuntiva del artículo 15 se convertirá en inscripción cuando se haga constar que se ha subsanado la causa que la impedía, pero, siempre y cuando se haya cumplido con la obligación que le impone al Conservador de Bienes Raíces el artículo 13, esto es, haber negado la inscripción de los documentos que no cumplen con los requisitos que la propia ley establece, es decir, que no se trate de una inscripción que es en algún sentido legalmente inadmisibile.

**Segundo:** Que, para los efectos de una debida inteligencia de las cuestiones planteadas en el recurso, es necesario consignar lo que surge del proceso:

a.- Compareció doña Laura González Navarro, en representación de la sociedad Mario Miguel Ormazábal Servicios Hoteleros y Turísticos E.I.R.L., ante la



negativa del Conservador de Bienes Raíces de Limache de inscribir la medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos respecto del inmueble ubicado en la comuna de Limache, calle Angamos 16, inscrito a fojas 1863, número 2381 del año 2018, solicitando, además, que se ordene la cancelación de la inscripción de la misma propiedad practicada en el Registro de Propiedad del año 2019 a nombre de la Inmobiliaria Limache SpA.

b.- Al evacuar el informe correspondiente, el Conservador de Bienes Raíces de Limache señaló que el primer documento que se presentó a inscripción fue el Estatuto Actualizado de la Sociedad Inmobiliaria Limache SpA de 7 de febrero de 2019. El 13 de del mismo mes y año se estampó y notificó el primer reparo, esto es, que no se accedía a la inscripción por faltar escritura de aporte y formulario 2890 SII, documentos que fueron ingresados el 1 de marzo de 2019, constatándose el pago de las contribuciones adeudadas a esa fecha, materializándose el requerimiento en la inscripción correspondiente. Respecto de la solicitud de inscripción de la medida prejudicial precautoria, indicó que no se convirtió en inscripción por existir requerimiento anterior sobre el mismo inmueble.

c.- La sentencia de primera instancia rechazó la solicitud por estimar que *“el Conservador reclamado ha actuado en cumplimiento de la normativa vigente y en especial, de lo dispuesto en los artículos 13 y 15 del Reglamento Conservatorio asignando un número de repertorio a los requerimientos de inscripción en orden de precedencia cronológica, según su fecha y hora de ingreso, y respetando el plazo de 60 días que el reglamento establece para subsanar los posibles vicios de que adolecieren los títulos presentados. Como ocurrió en la especie, pues dentro de ese plazo fueron subsanados los reparos que el Conservador hizo al primero de los requerimientos de inscripción, manteniendo el número de repertorio que le fue asignado el 8 de febrero del presente año, respetando su derecho preferente de inscribir, subsanados los reparos, el título debía inscribirse y la inscripción genera todos sus efectos desde la data de su anotación en el Repertorio”*.

d.- Impugnada por la vía de la apelación, una de las salas de la Corte de Apelaciones de Valparaíso la confirmó.

**Tercero:** Que resolver el asunto controvertido implica determinar si el Conservador de Bienes Raíces de Limache, al negarse a practicar la inscripción de que se trata, obró o no conforme a derecho.

**Cuarto:** Que el actuar del referido auxiliar de la administración de justicia no puede sino enmarcarse dentro de las prerrogativas que expresamente se le han



conferido por mandato legal, en los términos reproducidos en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio que dispone: *“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”*. En el mismo sentido, cabe señalar que el Conservador de Bienes Raíces debe proceder a las inscripciones de conformidad al contenido de las escrituras y títulos que se le presenten.

**Quinto:** Que, para los efectos de resolver, es necesario precisar las funciones primordiales de dichos funcionarios y los fines o roles que cumple la inscripción conservatoria en el registro de propiedad en nuestra legislación.

En primer término, el artículo 446 del Código Orgánico de Tribunales define a los conservadores, en general, como *“Ministros de Fe encargados de los registros conservatorios de bienes raíces, de comercio, de minas, de accionistas, de sociedades propiamente mineras, de asociaciones de canalistas, de prenda agraria, de prenda industrial, de especial de prenda y demás que les encomienden las leyes”*.

Por su parte, el artículo 13 del citado reglamento en concordancia con los artículos 12, 14, 25 y 70 del mismo, contiene efectivamente la regla general en cuanto a que el conservador está obligado a inscribir los títulos que se le presenten, salvo en las situaciones de excepción que regulan los artículos 13 y 14.

De las normas transcritas se desprende que si es requerido se encuentra obligado a efectuar la inscripción, salvo que su práctica esté en alguna de las situaciones a que hacen referencia los preceptos referidos. En otras palabras, la autorización excepcionalmente concedida para negarse a practicar una inscripción sólo opera *“si la inscripción es en algún sentido legalmente inadmisibles”*, ejemplificando luego la norma el concepto con situaciones de irregularidades esencialmente formales, salvo aquella relativa a que sea *“visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”*. De cualquier modo, la negativa aquí normada responde a una irregularidad ostensible y manifiesta, preferentemente formal, y sólo sería posible rehusar la inscripción por razón de orden sustantiva o de fondo cuando el defecto surja del mero examen del título mismo, sin requerir



antecedentes de contexto, ajenos al documento, y se trate, además, de un vicio que traiga aparejada la sanción de nulidad absoluta.

**Sexto:** Que, de lo dicho, se desprende que la función del Conservador de Bienes Raíces es, en cierta medida, controlar la legalidad de las inscripciones a través del ejercicio de su atribución legal de formular reparos y/o rechazar títulos que sean en algún sentido legalmente inadmisibles, esto es, que de alguna forma contravengan la legalidad vigente en forma manifiesta. En consecuencia, el rechazo a inscribir un título traslativo de dominio no implica por sí una conducta negligente de este auxiliar cuando se tiene lugar en las situaciones que prevé el ordenamiento, según lo ya expuesto.

**Séptimo:** Que, sin embargo, la misma ley 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 justifica mantener su negativa. Entonces, es la ley la que entrega esta competencia a los tribunales de justicia a través del procedimiento de reclamo contemplado en el artículo 18 del Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

**Octavo:** Que, en el marco del procedimiento aludido precedentemente, los tribunales de justicia están obligados a analizar la negativa 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. En la especie, la decisión de negar la solicitud, incorporada al Repertorio el 20 de febrero de 2019, de inscribir en el Registro de Prohibiciones la medida prejudicial precautoria de celebrar actos y contratos respecto del inmueble ubicado en la comuna de Limache, calle Angamos 163, dispuesta por el Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar, por haberse anotado previamente -8 de febrero de 2019- en el Repertorio “los aportes contenidos en el estatuto actualizado de constitución de la Sociedad Limache Spa,” que se constituyó el 7 de febrero de 2019 a través del portal [www.tuempresaenundia.cl](http://www.tuempresaenundia.cl), trae como consecuencia la infertilidad de aquélla.

**Noveno:** Que, de acuerdo a los hechos asentados en la gestión voluntaria, el Conservador de Bienes Raíces de Limache efectuó reparos a la requirente Sociedad Inmobiliaria Limache SpA, consistente en “falta de escritura pública de aportes y formulario 2890 SII”, lo que se subsanó mediante escrituras públicas suscritas ante el Notario de Quilpué, don Jorge Acuña Pérez, el 27 de febrero de



2019 y 28 de marzo del mismo año. Además, se acreditó el pago de las contribuciones adeudadas del inmueble, materializándose dicho requerimiento en la inscripción de fojas 793 vta. Número 659 del Registro de Propiedad del año 2019 a favor de Inmobiliaria Limache SpA, pues subsanó los reparos dentro del plazo de sesenta días que establece el Reglamento Conservatorio de Bienes Raíces.

**Décimo:** Que, es preciso detenerse en la Ley 20.659, publicada el 8 de febrero de 2013, que “Simplifica el Régimen de Constitución, Modificación y Disolución de la Sociedades Comerciales”, en particular: artículo 4° “Las personas jurídicas que se acojan a la presente ley serán constituidas, modificadas, fusionadas, divididas, transformadas, terminadas o disueltas, según sea el caso, a través de la suscripción de un formulario por el constituyente, socios o accionistas, el que deberá incorporarse en el Registro.” Agrega su inciso segundo: En estos casos, la fecha del acto jurídico respectivo será la fecha en que firme el formulario el primero de los socios o accionistas o el constituyente, según corresponda. Sin perjuicio de lo anterior, el formulario sólo se entenderá incorporado al Registro cuando fuere firmado por todos los que hubiesen comparecido al acto que lo origina.”. El artículo 6° alude a “los campos necesarios para completar las menciones que las leyes establecen para efectos de proceder válidamente a la constitución, modificación, fusión, división, transformación, terminación o disolución de las personas jurídicas a las cuales se aplica esta ley...”. Y el artículo 8° prescribe que “Sin perjuicio de que se cumpla en el formulario con la mención al **capital** según la especie de persona jurídica de que se trate, **cuando se requiera de formalidades o solemnidades especiales para enterar el aporte, según el tipo de bien, deberá efectuarse conforme a ellas.**” (El destacado es del redactor).

**Undécimo:** Que, resultó congruente con el precepto normativo antes citado que el Conservador de Bienes Raíces de Limache efectuara los reparos que se mencionaron, toda vez que el aporte a la sociedad en formación era el inmueble de que se trata y una vez satisfechas las exigencias dentro del plazo que establece el Reglamento Conservatorio, esto es, suscritos los instrumentos públicos requeridos y aludidos en el informe del Conservador, se tradujo el requerimiento de la sociedad interesada en inscripción en el Registro de Propiedad.



**Duodécimo:** Que, el reproche de la reclamante, en orden a que el título que se presentó al Conservador de Bienes Raíces de Limache, para inscribir el aporte del bien de que se trata, a nombre de la sociedad inmobiliaria “Limache” Spa, no satisfaría “las designaciones legales para la inscripción”, no encuentra sustento en las normas que refiere se habrían infringido, toda vez que la simplificación en la constitución de las sociedades aludidas en la Ley N° 20.659, importa superar los inconvenientes o “reparos” que se presenten con motivo de su constitución, como expresamente lo dispone su artículo 8°.

En conclusión, habiéndose subsanado los reparos por el interesado dentro de plazo, debió mantenerse el número de Repertorio otorgado a la sociedad Limache SpA. de fecha 8 de febrero de 2019, anterior a la notificación que se hiciera el día 20 de ese mes y año, al Oficio Conservatorio de la medida prejudicial precautoria de celebrar actos y contratos respecto del inmueble ubicado en la calle Angamos, por lo tanto, el título presentado se inscribió conforme a derecho, generando todos sus efectos desde la fecha de su anotación en el Repertorio, de manera que no pudo surtir los efectos pretendidos por la peticionaria y solicitante de la medida prejudicial precautoria dispuesta por el Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar para evitar que el bien raíz saliera del patrimonio de la Sociedad Génova Inmobiliaria SpA, con la pretensión de reivindicar la misma heredad.

**Decimotercero:** Que, de lo dicho, es posible concluir que ninguna vulneración se advierte a los artículos 13, 15, 16, 52 y 53 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces por los tribunales del fondo; y en relación al artículo 8° de la Ley N° 20.659, en cuanto refiere en su inciso segundo que “las estipulaciones, pactos o acuerdos que establezcan los interesados no producirán efectos frente a terceros mientras no se cumplan las “formalidades o solemnidades especiales para enterar el aporte, según el tipo de bien...,” no tiene el alcance que pretende la recurrente, toda vez que la constitución de la sociedad, de manera simplificada se habría verificado con la suscripción por uno de los socios del formulario indicado en el artículo 4° de la Ley N° 20.659, sin perjuicio de su incorporación en el Registro que el propio cuerpo normativo establece. Darle el alcance que propone es preterir la indicada finalidad que persiguió el legislador. Bien pudo, entonces, satisfacer el primer requirente en el ámbito registral las exigencias o “reparos” que formulara el Conservador de Bienes Raíces de Limache, pues no tiene éste la calidad de “tercero” referido en el citado artículo 8° de la Ley N° 20659.



**Decimocuarto:** Que, los tribunales del fondo han dado correcta aplicación, alcance y sentido a las normas que se estiman vulneradas por la recurrente, motivo por el cual se desestimaré este medio de impugnación extraordinario.

Por las anteriores consideraciones y lo prevenido en los artículos 772 y 774 del Código de Procedimiento Civil, **SE RECHAZA** el recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de quince de noviembre de dos mil diecinueve, que confirmó la de primer grado que desestimó el reclamo interpuesto en representación de “Mario Miguel Becerra Ormazábal Servicios Hoteleros y Turísticos E.I.R.L.” en contra del Conservador de Bienes Raíces de Limache.

Regístrese, comuníquese, notifíquese y devuélvase.

N° 2.540-20

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por las Ministras señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., ministro suplente señor Mario Gómez M., y los Abogados Integrantes señor Gonzalo Ruz L., y señora Leonor Etcheberry C. No firma la Abogada Integrante señora Etcheberry, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por no estar disponible su dispositivo al momento de la firma. Santiago, diez de enero de dos mil veintidós.



KHHXXRHSQW

En Santiago, a diez de enero de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

