

Santiago, nueve de marzo de dos mil veintitrés.

**Vistos y teniendo presente:**

**Primero:** Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 782 del Código de Procedimiento Civil, se ordenó dar cuenta del recurso de casación en el fondo deducido por la reclamante en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción, que confirmó la de primera instancia que rechazó la reclamación que interpuso en contra del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, por negarse a inscribir en el Registro de Propiedad escritura pública de adjudicación en remate de bien raíz efectuada en juicio arbitral.

**Segundo:** Que la recurrente denuncia vulnerados el artículo 19 N° 24, incisos segundo y tercero, de la Constitución Política de la República, artículos 1545, 1815 en relación al 1818, 1819 inciso primero y 1683 del Código Civil y, artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, porque el conservador de bienes raíces puede rehusar una inscripción cuando en algún sentido es legalmente inadmisibles, que se traduce en un defecto constitutivo de nulidad absoluta y ser evidente, por lo que tal facultad es excepcional y, no puede extenderse para examinar la validez y eficacia de los actos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción, salvo que se refleje de forma evidente un vicio de nulidad absoluta.

Agrega que ni el órgano jurisdiccional puede declarar de oficio la nulidad de un acto o contrato, si el vicio no aparece de manifiesto en él, por lo que el conservador no puede rechazar la inscripción en un caso semejante, sino sólo cuando sea visible el vicio o defecto que conduzca a una nulidad absoluta, excediendo sus facultades el Conservador de Bienes de Raíces de Talcahuano al negarse a inscribir el título que se le requirió.

Indica que en la suscripción de la escritura pública de adjudicación en remate de 15 de octubre de 2020, cuya inscripción se solicitó, prestó su consentimiento el juez árbitro, correspondiendo a una convención generadora de derechos y obligaciones entre los suscribientes, esto es, las partes del juicio arbitral y la adjudicataria requirente de la inscripción, por lo que se le resta eficacia a un contrato plenamente válido, desconociendo el efecto obligatorio y vinculante de la adjudicación en remate otorgada ante notario público, incurriendo también en una errónea interpretación del contrato, en cuanto a las obligaciones que genera y formación del consentimiento, ya que, la codemandada y propietaria del inmueble, compareció y validó a través de su intervención los actos del juez partidor,



participando en el proceso arbitral, convalidando por ello las actuaciones realizadas.

Refiere que la sentencia incurre en infracción de ley al entender que se trata de un vicio de nulidad absoluta la no ejecución del procedimiento de apremio ante la justicia ordinaria y, la suscripción de la escritura de adjudicación en remate por el juez partidor, hipótesis que no se configura, puesto que la ley otorga la posibilidad que la enajenación sea ratificada por el dueño, al permitirse la venta de cosa ajena, validándose la tradición retroactivamente con la ratificación del propietario o representante, por lo que el conservador no estaba habilitado para negar la inscripción. Por último, indica que la negativa a inscribir estaría creando un medio no previsto en la ley para limitar el dominio del propietario sobre su inmueble, impidiéndole adquirir válidamente conforme a derecho, razones por las que solicita la invalidación del fallo y se dicte el de reemplazo que indica.

**Tercero:** Que en la sentencia se establecieron los siguientes hechos:

1.- La solicitante doña Mónica del Carmen Montalva Brocal, el 19 de mayo de 2020, en la ejecución incidental de la sentencia definitiva firme, dictada en juicio arbitral, sustanciado por el juez árbitro don Jaime López Solar, caratulado “Sociedad El Rocío con Ingeniería y Servicios KPS SpA y Otra”, se adjudicó en remate el inmueble ubicado en calle Valladolid, N° 9297, lote N° 12, del conjunto habitacional denominado Reino de Castilla, ubicado en la comuna de Talcahuano.

2.- El 15 de octubre de 2020, se suscribió la escritura pública de adjudicación en remate de la propiedad, compareciendo en representación de la dueña y ejecutada, don Jaime López Solar, en su calidad de juez árbitro y, por la otra parte, la adjudicataria.

3.- El 20 de octubre de 2021, la reclamante solicitó la inscripción del inmueble que se adjudicó, ante el Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, quien, el 3 de noviembre de 2021, comunicó a la solicitante su negativa a inscribir.

Sobre la base de los hechos establecidos, la judicatura del fondo concluyó que de acuerdo a lo prescrito en los artículos 643 y 645 del Código de Procedimiento Civil, no consta que para la ejecución de la sentencia dictada en el juicio arbitral, por la que se procedió al remate y posterior adjudicación del inmueble de autos a la solicitante, se haya sometido al trámite de ocurrencia ante la justicia ordinaria, por lo que la suscripción de la escritura pública de adjudicación en representación de la ejecutada por el juez arbitral, se efectuó por quien no estaba facultado para dicha gestión, motivos por los que se rechazó la



reclamación contra el Conservador de Bienes Raíces.

**Cuarto:** Que el artículo 817 del Código de Procedimiento Civil dispone que *“Son actos judiciales no contenciosos aquellos que según la ley requieren la intervención del juez y en que no se promueve contienda alguna entre partes”*, de lo que se sigue la necesidad que exista una norma legal que formalmente requiera la intervención de un tribunal para resolver el asunto no disputado que se somete a su conocimiento.

En ese sentido, el artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces prescribe que la parte perjudicada por la negativa del conservador a inscribir el título que se le presente, como ocurre en la especie, puede recurrir al juez respectivo, quien de acuerdo con los antecedentes resolverá la reclamación.

Y a su turno, el artículo 13 del referido Reglamento, expresa que el conservador está obligado a inscribir los títulos que se le presenten, salvo en las situaciones de excepción que regula, disponiendo: *“El Conservador no podrá rehusar ni retardar las inscripciones: deberá no obstante, negarse, si la inscripción es en algún sentido inadmisibles; por ejemplo, si no es auténtica o no está en el papel competente la copia que se 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.”*

**Quinto:** Que de acuerdo con los antecedentes relacionados, la recurrente pretende la inscripción de escritura pública de adjudicación en remate de bien raíz efectuada ante juez arbitral, sin que se haya ocurrido a la justicia ordinaria para la ejecución del laudo arbitral, lo que fue constatado de la observación puramente formal efectuada por el conservador para rehusar la inscripción requerida, y de acuerdo con los términos como fue resuelta la petición por la judicatura del fondo, que estableció que al tratarse de una resolución arbitral dictada en un procedimiento de apremio, materializada en remate y adjudicación de inmueble, el juez arbitral no se encontraba facultado para suscribir la escritura pública de adjudicación en representación de la ejecutada, por lo que la solicitud de inscripción del inmueble a nombre de la adjudicataria no es legalmente admisible; la decisión se ajustó a derecho y a las potestades que le han sido entregadas al referido ministro de fe, tal como concluyó la judicatura de mérito, sin que se excediera el ámbito del artículo 13 del Reglamento Conservatorio de Bienes



Raíces, pues la inscripción solicitada resulta “*en algún sentido legalmente inadmisibile*”; razones por las que el arbitrio deducido debe ser desestimado en esta etapa procesal por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y normas citadas, se **rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de once de octubre de dos mil veintidós.

Regístrese y devuélvase.

Nº 138.320-2022.-



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Maria Gajardo H., Diego Gonzalo Simpertigue L., Ministra Suplente Dobra Francisca Lusic N. y los Abogados (as) Integrantes Diego Antonio Munita L., Eduardo Valentín Morales R. Santiago, nueve de marzo de dos mil veintitrés.

En Santiago, a nueve de marzo de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

