

Santiago, veintidós de febrero de dos mil veintitrés.

**Visto:**

En autos Rol V-105-2016, ventilados ante el Tercer Juzgado Civil de Santiago, por sentencia de diez de septiembre de dos mil dieciocho, se rechazó la reclamación formulada por Inmobiliaria Kaufmann S.A.

Se alzó la solicitante, y una de las salas de la Corte de Apelaciones de Santiago, por resolución de veintiuno de enero de dos mil veintiuno, 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, por un primer capítulo, la infracción, por contravención formal, de los artículos 13 y 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, con relación al artículo 3 de la Ley N°19.880, y 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Por un segundo capítulo de nulidad, se denuncia la infracción, por falsa o indebida aplicación, del Decreto Ley N°1.939, el que se habría aplicado de forma retroactiva, a hechos ocurridos con anterioridad a su dictación. Finalmente, por un tercer capítulo, denuncia la infracción del artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y al artículo 819 del Código de Procedimiento Civil.

Sostiene, en relación con el primero, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces la potestad excepcional que se entrega a este Conservador está limitada a la observación del documento que se solicita inscribir, de manera que se trata de un control formal sin que pueda exigir mayores antecedentes sobre la petición y, menos, requerir que se acrediten las circunstancias materiales que sirven de motivación al acto cuando es ordenado por una autoridad



administrativa, por cuanto no tiene potestad para ejercer un control a su respecto.

Señala que el artículo 67 (2°) de la Ley General de Vivienda y Urbanismo dispone que *"las modificaciones y deslindes autorizadas por la Dirección de Obras Municipales se inscribirán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces y se anotarán al margen de la inscripción de dominio respectiva"*, se dejó de aplicar por la magistratura en circunstancias que la autorización a la que alude se contiene en un acto administrativo válidamente emitido luego de un procedimiento legalmente tramitado.

Indica, respecto del segundo capítulo, que se le dio al artículo 27 del Decreto N°1.939 una aplicación retroactiva a hechos ocurridos con anterioridad a su dictación. De acuerdo al informe de la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas que consta en autos, las obras que dieron lugar al retiro permanente de las aguas del río Mapocho, creando la faja de tierra que fundamentaría la modificación de los deslindes de la propiedad colindante, fueron ejecutadas durante los primeros años de los 70, no obstante la sentencia recurrida aplicó disposiciones que entraron en vigencia el año 1977 y, de esta manera, no se utilizó la normativa que correspondía vinculada a la accesión como modo de adquirir el dominio. En la época regía el Decreto con Fuerza de Ley N° 338 de 1953, que regulaba las formas de administración de los bienes públicos y algunas modalidades para la adquisición de bienes por el Fisco, pero no el caso de aquellos terrenos que nazcan producto de la modificación del cauce de un río, por lo tanto, se debía acudir al artículo 654 del Código Civil, en virtud del cual, con independencia a que las obras que dieron paso a la franja de terreno que acrece a la propiedad en cuestión fueron financiadas y ejecutadas con el erario público, los terrenos del cauce que quedaron permanentemente secos accedieron a las heredades contiguas.



Precisa, en lo concerniente al tercer capítulo de nulidad, en cuanto a la vulneración del artículo 18 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces con relación al artículo 819 del Código de Procedimiento Civil, que esta normativa no contempla la posibilidad que el tribunal solicite antecedentes adicionales para los efectos de adquirir la convicción de cuál de las partes tiene la razón, de manera que la actuación del Conservador de Bienes Raíces ha derivado artificialmente los hechos a una discusión sobre el dominio de un terreno, acumulando en estos autos una serie de elementos que no se vinculan con lo regulado en el artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio.

Afirma que también se vulneró el artículo 819 del Código de Procedimiento Civil porque la magistratura omitió todo ejercicio de apreciación prudencial de los antecedentes reunidos en autos, desde que no explicitó el motivo por la cual se aceptó algunos y rechazó los demás, acción necesaria si se considera que de los documentos acompañados se desprenden contradicciones. Es así como, asegura, dos de los informes concluyeron estar frente a una franja de tierra de propiedad privada mientras que solo uno de ellos afirmó que se trataba de una propiedad estatal. Agrega que también era necesario efectuar un análisis de la respuesta del Ministerio de Bienes Nacionales y de la Dirección de Obras Hidráulicas atento que no se condicen con la que dio el mismo Ministerio de Bienes Nacionales.

Finaliza describiendo la manera en que los errores denunciados influyen en lo dispositivo de lo resuelto.

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

1.- Con fecha 25 de febrero de 2016 se solicitó ante el Conservador de Bienes Raíces de Santiago archivar la Resolución D.O.M N° 80 de 10 de febrero de 2016 y el plano de modificación de deslindes S-6848 aprobado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura, y anotar dicha



modificación al margen de la inscripción de dominio de fojas 3834 N° 6126, del Registro de Propiedad correspondiente al año 2009.

2.- El Conservador de Bienes Raíces de Santiago se abstuvo de archivar el plano y de efectuar la anotación marginal, negativa de la que se reclamó judicialmente, disponiendo el tribunal por resolución de 23 de mayo de 2016, que informara el señalado Conservador.

3.- Con fecha 23 de junio de 2016, evacuando el informe requerido, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago señaló que la razón del rechazo se debió a que *"no se han acreditado las circunstancias que justifiquen el aumento de la superficie del inmueble y el cambio o modificación de sus deslindes"*. Explica que de acuerdo a los antecedentes registrales el predio en cuestión tenía deslindes con medidas precisas y una cabida de 9.450 metros cuadrados, antes de la expropiación que rola a fojas 59.455 N° 52.758 del Registro de Propiedad del año 2004. Agrega que el plano de modificación de deslindes junto con aumentar las medidas de estos, altera la cabida total, pasando a 13.545,62 metros cuadrados, *"lo que al parecer habría ocurrido por haber variado el cauce del río Mapocho, produciéndose la accesión de inmueble a inmueble"*. Señala que, atendido lo anterior, corresponde previamente que la parte interesada acredite el cumplimiento de los supuestos de hecho e hipótesis contempladas en el Código Civil para adquirir terrenos mediante el modo de adquirir denominado accesión por las consideraciones que expone. Refiere que la autoridad competente para fijar los deslindes de los bienes nacionales de uso público, como son los cauces del río Mapocho, es el Ministerio de Bienes Nacionales según lo establecido en el Decreto Ley N° 1939, de 1977, lo que hizo por Decreto N° 71, publicado en el Diario Oficial de 25 de febrero de 1999, habiéndose dictado, además, una serie de decretos para tales efectos, lo que hace necesario requerirle informe sobre la materia. Por último, sostiene que las facultades otorgadas a



las Municipalidades por la Ley N° 20.703, que modificó el artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y las instrucciones contenidas en el DDU 271 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio del ramo, *"no contemplan la situación planteada en estos autos, en que la modificación de deslindes sería el resultado de la variación del cauce del río Mapocho produciéndose la accesión de inmueble a inmueble, como se ha dicho"*.

4.- Por resolución de 6 de septiembre de 2016, el tribunal de primer grado ordenó oficiar al Ministerio de Bienes Nacionales *"a fin de que informe al tenor de la solicitud de los presentes autos... "*.

5.- Por Ordinario D.O.H. N° 3.582, de 6 de julio de 2017, la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Bienes Nacionales informó que *"los terrenos, que de manera ilegal, se pretende adicionar para aumentar la superficie del inmueble ubicado en Avda Las Condes 12.190 y 12.200, no se originaron como producto del lento e imperceptible retiro de las aguas de su cauce original, sino que son el producto de la alteración artificial del río, que debió ser encauzado por el Ministerio para proteger a la población ribereña de inundaciones y pérdida del suelo ante intervenciones atópicas. No son terrenos adquiridos por accesión ... tratándose de terrenos recuperados al río por obras fiscales (Ministerio de Obras Públicas) se solicita a ese Ministerio proceder a su inscripción en favor del MOP en base a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 1939"*. Por último, solicitó a esa autoridad *"que emita una aclaración oficial a la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, considerando el informe de fecha 23 de junio de 2017, que el Conservador de Bienes Raíces presentó al 3° Juzgado Civil de Santiago, al tenor de la presentación de la Inmobiliaria Kaufmann S.A. En el punto 5 de dicho informe, el Conservador estima que las facultades vigentes del municipio no contemplan la situación planteada para el inmueble consultado, cuando la modificación*



de deslindes sería el resultado de la variación del cauce del río Mapocho”.

6.- Mediante ORD.GABS N° 806, de 18 de diciembre de 2017, la Subsecretaría de Bienes Nacionales evacuó informe solicitado mediante resolución del tribunal de 4 de octubre de 2017, concordando plenamente con lo informado por la Dirección Nacional de Obras Hidráulicas.

**Tercero:** Que la magistratura dejó establecido que “el terreno adicionado, mediante la aprobación de la modificación de los deslindes del predio ubicado en Avenida Las Condes 12.190 y 12.200, comuna de Vitacura, que aumenta la superficie del inmueble de autos de 9.450 metros cuadrados a 13.545,62 metros cuadros, no se ha generado por el lento e imperceptible retiro de las aguas, conocido legalmente como Aluvión, definido en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 649 del Código Civil, sino que muy por el contrario, éste ha sucedido por lo trabajos realizados por el Ministerio de Obras Públicas, siendo estos terrenos, parte de aquellos recuperados por dicho Ministerio, con el objeto de proteger a la población riberaña, y no adquirido por el solicitante por accesión”, concluyendo que “si bien, la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Vitacura, en su informe de fojas 70 y siguientes, con resolución D.O.M. N° 80 y plano de modificación de deslindes S-6848 aprobado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura, manifiestan encontrarse la modificación ajustada a los trazados del Plano Regulador comunal de Vitacura, y que la misma no afecta derechos de terceros, en relación al artículo 67 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, al haber quedado determinado que el terreno al que accede el inmueble de autos, fue con motivo de las obras ejecutadas por el Ministerio de Obras Públicas, la normativa atingente en la especie, es lo establecido en el artículo 27 de la Ley 1.939”.

**Cuarto:** 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."

**Quinto:** Que, por su parte, 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 inadmisibile; 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"*.

**Sexto:** 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 inadmisibile", 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. (C.S., roles N°10.251-2016 y N°34.816-2016, entre otros).

**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 dicha ilegalidad justifica mantener la negativa de este auxiliar de la administración de justicia. Entonces, es la ley la que entrega esta facultad 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, 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.

**Noveno:** 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





hace exigencias a quien solicitó el archivo de la Resolución D.O.M N° 80 de 10 de febrero de 2016 y del plano de modificación de deslindes S-6848 aprobado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura, y su anotación al margen de la inscripción de dominio de fojas 3834 N° 6126, del Registro de Propiedad correspondiente al año 2009, en términos tales que entorpece o impide su concreción.

**Décimo:** Que conforme lo ha sostenido esta Corte resulta claro que, de la concordancia de los artículos 13, 16 y 17 del Reglamento, es posible concluir que el sistema de control impuesto a los Conservadores, como lo señala el profesor Daniel Peñailillo Arévalo en su libro "Los Bienes, página 120", está preferentemente orientado a las formas de los títulos "en relación con el orden y funcionamiento del Registro", con la salvedad, por cierto, de lo ya estudiado a propósito del artículo 13.

Lo anterior significa, como se dijo, que el funcionario aludido no está llamado a controlar la validez y eficacia de los actos jurídicos de que dan cuenta los títulos que constituyen el antecedente de la inscripción (en el caso de autos el archivo de plano de modificación de deslindes y subinscripción o anotación marginal de éste, sometidos a las exigencias de las inscripciones, conforme se desprende del artículo 90 del Reglamento).

En la especie, no era posible que el Conservador exigiera a la solicitante acreditar las circunstancias que justificaban el aumento de la superficie del inmueble y el cambio o modificación de sus deslindes, exigiéndole comprobar el cumplimiento a los supuestos de hecho e hipótesis, contempladas en el Código Civil, para adquirir terrenos mediante el modo de adquirir el dominio por accesión, pues ello no solamente excedía la esfera de competencias entregada por el Reglamento respectivo, al no responder a un defecto que apareciera de manifiesto de los títulos (planos) cuyo archivo y subinscripción se solicitaba, ni tampoco ser esa exigencia una que revelara la existencia de un vicio que



podiera dar lugar a una declaración judicial de su nulidad absoluta. La negativa refleja, más bien, un juicio o análisis que desconoce la legalidad de la Resolución D.O.M N° 80 y del plano de modificación de deslindes S-6848 aprobado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura, actos administrativos que gozan por lo demás de presunción de legalidad según lo prescribe el inciso final del artículo 3 de la Ley N°19.880, conforme a la cual "Los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, autorizando su ejecución de oficio por la autoridad administrativa, salvo que mediare una orden de suspensión dispuesta por la autoridad administrativa dentro del procedimiento impugnatorio o por el juez, conociendo por la vía jurisdiccional."

**Undécimo:** Que, en este orden de consideraciones, la negativa efectuada por el Conservador de Bienes Raíces fundada en la necesidad que la solicitante acredite las circunstancias que justifican el aumento de la superficie del inmueble y el cambio o modificación de los deslindes, en ningún caso permite calificar los instrumentos que se solicitan como unos que sean "en algún sentido legalmente inadmisibles", ni menos que ellos revelen la presencia de un vicio de nulidad absoluta, de carácter ostensible, únicas circunstancias que obligan al Conservador de Bienes Raíces a rechazar la inscripción solicitada.

**Duodécimo:** Que lo razonado permite concluir que la sentencia recurrida, al confirmar lo resuelto por el juez de primer grado, a quien se le encomendaba juzgar si los fundamentos de la negativa del Conservador de Bienes Raíces a practicar los actos registrales aludidos se ajustaba o no a la legalidad, 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 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, más aún si se tiene en consideración que los títulos o documentos exhibidos para su inscripción (archivo y anotación marginal) fueron otorgados por la autoridad administrativa pertinente, en este caso, la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Vitacura, en el marco de un procedimiento cuya legalidad no ha sido puesta en entredicho.

**Decimotercero:** Que las reflexiones anteriores son suficientes para acoger el recurso, lo que hace innecesario pronunciarse sobre las demás infracciones de ley denunciadas.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo interpuesto por la solicitante en contra de la sentencia de veintiuno de enero de dos mil veintiuno dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, la que se invalida y procede a dictarse de inmediato, sin nueva vista y en forma separada, la de reemplazo que corresponde.

Acordada con el voto en contra del ministro señor Blanco 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 Santiago, puesto que se encontraba facultado para exigir la presentación de la documentación que estime necesaria para proceder a las inscripciones que se le requieran, al tenor de lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 57 del Reglamento del Registro Conservatorio, 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. En consecuencia, el rechazo a inscribir lo solicitado no implica por sí una conducta negligente de este auxiliar cuando tiene lugar en las situaciones que prevé el ordenamiento.

Regístrese.

Rol N° 21.986-2021

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Andrea Muñoz S., María Cristina Gajardo H., y los Abogados Integrantes señor Gonzalo Ruz L. y señora Leonor Etcheberry C. No firma la Ministra señora Gajardo, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con feriado legal. Santiago, veintidós de febrero de dos mil veintitrés.



XJWZXRXYW

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a veintidós de febrero de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

