

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2023). “¿Por qué la nulidad relativa que es visible en el título debe ser objeto de calificación registral?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/porque-la-nulidad-relativa-que-es-visible-en-el-titulo-debe-ser-objeto-de-calificacion-registral/>

# ¿POR QUÉ LA NULIDAD RELATIVA QUE ES VISIBLE EN EL TÍTULO DEBE SER OBJETO DE CALIFICACIÓN REGISTRAL?



Marco Antonio SEPÚLVEDA LARROUCAU<sup>1</sup>

La calificación registral consiste en el control de legalidad, mediante un examen previo de admisibilidad, de los títulos que pretenden acceder al Registro. Se trata de un juicio crítico sobre la legalidad e “inscribibilidad” del título en sus dos acepciones jurídicas: formal y material.

En Chile, el control de legalidad se ejerce por el Conservador de Bienes Raíces, auxiliar de la administración de justicia, a quién el *Código Orgánico de Tribunales* le atribuye la calidad de ministro de fe (artículo 446), es decir, de custodio de la fe pública. El otorgamiento de fe pública es una función pública.

Este control es un poder-deber que constituye un elemento esencial de esa función pública, que el legislador ubicó dentro de la esfera de competencia exclusiva de tales funcionarios, quienes no pueden excusarse de ejercerlo con independencia, imparcialidad y bajo su responsabilidad (artículos 8.º y 96 a 98 del *Reglamento*). Evidentemente, no se trata de aquella función que el artículo 73 inciso 2.º de la *Constitución Política de la República* coloca dentro de la esfera privativa de los tribunales establecidos por ley. Sin embargo, se encuentran obligados a examinar la legalidad del título que pretende acceder al Registro y, en caso de calificación negativa, la que no produce cosa juzgada (una calificación positiva tampoco la produce)<sup>2</sup>, deben fundamentarla (artículo 14 inciso 2.º del *Reglamento*), pudiendo el afectado reclamar respecto de ella ante los tribunales ordinarios de justicia (artículos 18 a 20 del *Reglamento*). Es decir, se consagra un derecho de impugnación a través de un mecanismo judicial.

El año 2021 se publicó en la Revista de Derecho Inmobiliario un estudio muy interesante de Verdugo Achá, en el cual analiza sentencias de la Corte Suprema sobre calificación registral desde el año 2018 hasta el mes de octubre de 2020. Allí señala que actualmente en Chile se pueden distinguir las siguientes corrientes doctrinarias:

1. Restringida, la que califica como “clásica”. Cita con distintos matices a Peñailillo Arévalo, Domínguez Ávila, Zárate González, Fundación Fernando Fueyo Laneri y Vodanovic H.

2. Amplia, la que califica como de “justicia preventiva”. Nos cita como precursores y principales exponentes de esta doctrina. También incluye a Rojas García, respecto de quien observa

---

<sup>1</sup> Profesor titular de Derecho civil y registral, Universidad Central de Chile.

<sup>2</sup> La calificación registral es limitada porque a pesar de su eficacia *erga omnes* en el ámbito de la publicidad registral; no produce excepción de cosa juzgada como las sentencias judiciales.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2023). “¿Por qué la nulidad relativa que es visible en el título debe ser objeto de calificación registral?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/porque-la-nulidad-relativa-que-es-visible-en-el-titulo-debe-ser-objeto-de-calificacion-registral/>

que lo hace “*menos fundadamente y sin referirse expresamente a la posibilidad de calificar negativamente vicios visibles de nulidad relativa*”.

La principal diferencia entre ambas doctrinas, según el mismo autor, radica en la posibilidad de calificar nulidades relativas<sup>3</sup>. A propósito de ello, hemos estimado oportuno compartir nuestras reflexiones acerca de los títulos que adolecen de un vicio visible de nulidad relativa, no obstante que ya nos hemos referido a este tema en otras publicaciones<sup>4</sup>.

Desde hace bastante tiempo hemos venido aseverando que no existen argumentos históricos ni registrales concluyentes para descartar la calificación de aquellos títulos en que sea visible algún defecto o vicio que los anule relativamente. Nuestra afirmación se basa en lo siguiente:

1. La inscripción tanto de un título nulo absoluta como relativamente produce efectos no deseados en el Registro de forma inmediata, sin necesidad de declaración judicial alguna (artículo 1687 del *Código Civil*), ya que se adquirirá la calidad de poseedor “irregular” (artículo 708 en relación con el 702 del *Código Civil*). El título que “adolece de un vicio de nulidad” es “injusto”, según lo declara expresamente el artículo 704 n.º 3 del *Código Civil*. Además, si es declarada judicialmente la nulidad, sin importar si es absoluta o relativa, puede llegar a producir graves consecuencias contra terceros poseedores inscritos, según lo confirma el artículo 1689 del *Código Civil*: “La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores; sin perjuicio de las excepciones legales”.

Confirma nuestra opinión de que el título es injusto, sin necesidad de que la nulidad se encuentre judicialmente declarada, la redacción del artículo 705 del *Código Civil*: “La validación del título que en su principio fue nulo, efectuada por la ratificación, o por otro medio legal, se retrotrae a la fecha en que fue conferido el título”. Declarada judicialmente la nulidad no sería posible sanear el título que “en su principio fue nulo”.

Además, según se ha dicho: “Los rasgos característicos de los títulos injustos es que adolecen de vicios o defectos que impiden la transferencia del dominio [también la constitución de otros derechos reales], por causas que miran a la regularidad del acto mismo”<sup>5</sup>.

En definitiva, parece poco presentable que el Conservador de manera consciente dé acceso al Registro a títulos que la ley expresamente declara injustos.

2. Así, también, ha sido reconocido en algunos fallos de la Corte Suprema<sup>6</sup>. Por ejemplo, en sentencia de 3 de agosto de 2010, ante la negativa a inscribir del Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos, entre otras razones, porque el vendedor se individualizó en la escritura como casado sin esclarecer el régimen patrimonial que le asistía, confirmó la sentencia de segunda instancia, la que en su parte pertinente expresaba lo siguiente:

“En cuanto al otro motivo de rechazo, el solicitante no ha acreditado que las acciones de aguas de que trata la escritura de compraventa de

<sup>3</sup> VERDUGO ACHÁ (2021), pp. 271-277. Godoy Sasaki, no obstante los amplios contornos que asigna a la calificación registral, también niega la posibilidad de calificar una nulidad relativa, en GODOY SASAKI (2010), p. 16.

<sup>4</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU (2014), pp. 220-222 y SEPÚLVEDA LARROUCAU (2018), p. 118.

<sup>5</sup> VODANOVIC H. (1974), p. 466.

<sup>6</sup> Véase también VERDUGO ACHÁ (2021), pp. 289-294.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2023). “¿Por qué la nulidad relativa que es visible en el título debe ser objeto de calificación registral?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/porque-la-nulidad-relativa-que-es-visible-en-el-titulo-debe-ser-objeto-de-calificacion-registral/>

fojas siete sean un bien propio que no requería autorización del cónyuge no propietario, ni que el régimen de bienes de sociedad conyugal no fuese aplicable en su caso. Por lo demás, en dicha escritura no aparece incorporado certificado de matrimonio, pero sí se individualiza al vendedor como casado sin señalar régimen especial alguno, lo mismo en la escritura de complementación de fojas 10. Así las cosas, es evidente la falta de la autorización exigida por el artículo 1749 del Código civil en relación con el artículo 4 del Código de aguas<sup>7</sup>.

3. Más allá del factor nulidad relativa, se suele olvidar de que se trata de títulos en los cuales se ha omitido un requisito necesario para la “enajenación” de un derecho real inmueble, la que es necesaria realizar a través de la inscripción-tradición (inscripción constitutiva). Por ejemplo, esto se aprecia con especial nitidez en los artículos 1749 y 1754 del *Código Civil* (en relación con el artículo 1757 del *Código Civil*), el cual exige la autorización de la mujer casada bajo el régimen de sociedad conyugal para que el marido pueda “enajenar o gravar voluntariamente” los bienes raíces sociales y los propios de ella. Es decir, tal autorización es un requisito legal para que pueda efectuarse la tradición del respectivo derecho inmueble, cuya omisión hace “en algún sentido legalmente inadmisibles” la inscripción-tradición. De lo contrario, la protección que el Registro brindará a la mujer y a terceros, a cargo de un auxiliar de la administración de justicia y ministro de fe, será absolutamente nula.

Lo mismo se puede apreciar, por ejemplo, a propósito del inmueble que sirve de residencia principal a la familia que es declarado bien familiar provisorio o definitivamente (artículos 141, 142 y 143 del *Código Civil*). Este caso, incluso, es más llamativo porque la declaración de bien familiar consta en el Registro.

4. Finalmente, nos parece que nuestra interpretación guarda mayor armonía con los fundamentos y objetivos de la calificación y, muy especialmente, con la seguridad jurídica, valor primario del Derecho (en palabras del filósofo chileno Jorge Millas, único fin o valor propiamente jurídico, primario y específico del Derecho<sup>8</sup>) que sirve de fundamento y principal justificación a la publicidad registral.

Por lo tanto, dado que la publicidad registral es una cuestión en la que se encuentra comprometido el interés general, por ejemplo, no puede servir de argumento para impedir la calificación negativa el que la nulidad relativa es una cuestión establecida en el solo interés de las partes otorgantes del título, lo que desde la exclusiva perspectiva del Derecho civil es efectivo, especialmente en lo que dice relación con la legitimación activa para alegar la nulidad (artículo 1684 del *Código Civil*). Sin embargo, desde el punto de vista de los principios y normas registrales tal argumento es insuficiente, ya que nos encontraremos en un escenario distinto<sup>9</sup>. Registralmente, lo que debiese ocurrir

<sup>7</sup> Fallos del Mes n.º 554, p. 29. También en Corte Suprema (2018) y Corte Suprema (2019).

<sup>8</sup> HÜBNER GALLO explica que: “El profesor chileno Jorge Millas, que ha efectuado un análisis particularmente fino y profundo de la Seguridad, sostiene la tesis de que ésta es el único fin o valor propiamente jurídico, primario y específico del Derecho, ya que el ordenamiento legal es condición necesaria y suficiente solo para la realización de la Seguridad: los demás valores podrán existir y realizarse en forma independiente, aunque el Derecho sea también un medio puesto a su servicio”, en HÜBNER GALLO (1976), p. 218.

<sup>9</sup> No se debe perder de vista que una consecuencia muy importante del Derecho registral, dentro de cualquier ordenamiento jurídico, es que: “[...] terminan coexistiendo dos sistemas paralelos: uno para los bienes sujetos a registro y otro para los no registrables. Las normas registrales no necesariamente son coincidentes con las extra registrales, las cuales pueden

## ARTÍCULO

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2023). “¿Por qué la nulidad relativa que es visible en el título debe ser objeto de calificación registral?”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/articulos/porque-la-nulidad-relativa-que-es-visible-en-el-titulo-debe-ser-objeto-de-calificacion-registral/>

es que habrá lugar a una calificación negativa por defectos subsanables o transitorios, ya que el vicio de nulidad relativa es posible de ser saneado mediante la ratificación del acto jurídico (artículos 705 y 1693 del *Código Civil*) por las partes que tienen derecho a alegarla (artículo 1696 del *Código Civil*).

Además, para efectos registrales, necesariamente la ratificación deberá constar por escrito y cumplir con las solemnidades a que por ley está sujeto el acto que se ratifica (artículo 1693 del *Código Civil*).

## BIBLIOGRAFÍA

GODOY SASAKI, Manuel Jishin (2010). *Principios de derecho registral inmobiliario. Breve análisis del caso chileno*. Memoria para optar al grado de licenciado en ciencias jurídicas. Chile: Universidad Arturo Prat, Escuela de Derecho de Iquique.

HÜBNER GALLO, Jorge Iván (1976). *Introducción al derecho* (4ª edición). Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2014). *Teoría general del derecho registral inmobiliario*. Santiago: Editorial Metropolitana.

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2018). “Panorama actual de la calificación registral en Chile”, en *Derecho notarial y registral. Contribuciones académicas para una futura reforma*. Cuadernos de Extensión Jurídica n.º 30. Santiago: Universidad de los Andes.

VERDUGO ACHÁ, Hernán Arturo (2021). “El artículo 13 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces: su alcance y contenido a la luz de fallos recientes de la Corte Suprema de Chile”. *Revista de Derecho Inmobiliario*, año 5, n.º 1, Santiago: Editorial Metropolitana.

VODANOVIC H., Antonio (1974). *Curso de Derecho Civil. Los bienes y los derechos reales* (3ª edición). Explicaciones basadas en las versiones de clases de los profesores de la Universidad de Chile Arturo Alessandri R. Manuel Somarriva U., redactadas y actualizadas por Antonio Vodanovic H. Santiago: Editorial Nascimento.

## *Sentencias citadas*

Corte Suprema (2018): 7 de noviembre de 2018, rol n.º 7.577-2018.

Corte Suprema (2019): 15 de enero de 2019, rol n.º 21.811-2017.

FALLOS DEL MES N.º 554, p. 29.

---

resultar limitadas, modificadas e, incluso, derogadas por las primeras. Si este punto de partida no es advertido con meridiana claridad por el intérprete, muchos esfuerzos interpretativos se apartarán del verdadero sentido y alcance e, incluso, arrojarán resultados contradictorios con el sistema registral”. SEPÚLVEDA LARROUCAU (2014), pp. 52-53.