

SEALS, Kevin (2026). “Decisiones no fundamentadas del Conservador de Bienes Raíces: arbitrariedad, ilegalidad y tutela de protección . Corte de Apelaciones de La Serena, 12 de noviembre 2025, rol n.º1844-2025”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/sin-categoria/decisiones-no-fundamentadas-del-conservador-de-bienes-raices-arbitrariedad-ilegalidad-y-tutela-de-proteccion-corte-de-apelaciones-de-la-serena-12-de-noviembre-2025-rol-n-1844-2025/>

DECISIONES NO FUNDAMENTADAS DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES: ARBITRARIEDAD, ILEGALIDAD Y TUTELA DE PROTECCIÓN. CORTE DE APELACIONES DE LA SERENA, 12 DE NOVIEMBRE 2025, ROL N.º1844- 2025



Kevin SEALS ALFARO¹

I. CUESTIÓN PLANTEADA

Con fecha 24 de octubre 2025, la recurrente de autos interpuso ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de La Serena un recurso de protección en contra del Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos, invocando vulneración de las garantías constitucionales del art. 19 nros. 2 y 24 *Constitución Política de la República*, por la negativa del auxiliar custodio de los registros de propiedad a extender un certificado de dominio vigente sobre la propiedad objeto de interés.

Estando “en cuenta”, la Corte solicitó al Conservador informar sobre los hechos que en su contra se denunciaban. Dicho auxiliar de la administración de justicia evacuó un informe, justificando y manteniendo la negativa dadas las siguientes consideraciones:

1. Desde una perspectiva histórica, el título registral, objeto de tutela de protección constitucional, originalmente se encontraba inscrito en los Registros de los años 1941 y 1953, respectivamente, del Conservador de Bienes Raíces de Illapel. Empero, pasaron a su actual custodia –los oficios de Los Vilos– por decreto del Ministerio de Justicia del año 1994, el que reorganizó la competencia territorial en materia registral en la provincia de Choapa de la actual Región de Coquimbo. De ahí que las gestiones respectivas al estudio de títulos de la propiedad en que tiene interés la recurrente de estos autos de protección constitucional, se realizarán en el asiento registral del CBR de Los Vilos. Con todo, sin embargo, primero, argumenta el actual titular de los oficios que el Conservador del año 1994 al recibir los Registros –actualmente bajo custodia

¹ Licenciado en Ciencias Sociales con mención en Ciencias del Derecho y *Minor* en Ciencias Políticas por la Universidad Adolfo Ibáñez.

SEALS, Kevin (2026). “Decisiones no fundamentadas del Conservador de Bienes Raíces: arbitrariedad, ilegalidad y tutela de protección . Corte de Apelaciones de La Serena, 12 de noviembre 2025, rol n.º1844-2025”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/sin-categoria/decisiones-no-fundamentadas-del-conservador-de-bienes-raices-arbitrariedad-ilegalidad-y-tutela-de-proteccion-corte-de-apelaciones-de-la-serena-12-de-noviembre-2025-rol-n-1844-2025/>

del Archivo Nacional dada su antigüedad— éstos padecían de carencias de descripción del predio y faltas de legibilidad de los títulos, al realizarse las inscripciones a mano por parte de respectivo funcionario; segundo, reconoce, igualmente, el actual Conservador titular de los oficios de la comuna de Los Vilos, que su predecesor no practicó todas las anotaciones marginales que en el título original constaban y que una de esas anotaciones marginales decía relación con una “prohibición de declaración población en estado de irregular en razón del art. 2 nro. 1 de la Ley Nro. 16.741”. Dicha anotación se subsanó el año 2016, tras su petición al Conservador de la comuna de Illapel. Con todo, los certificados extendidos en dicho año por el Conservador de Illapel no certifican una vigencia detallada de los lotes o sitios restantes, considerando que el predio de mayor superficie en que se encuentra el inmueble cuenta con un total de 800 transferencias.

2. Que la inscripción objeto de interés de la recurrente no se trata de una de las propias de los arts. 52 y 53 del Reglamento que informa los oficios registrales. Se está muy lejos de ellos, toda vez que el Conservador de Los Vilos del año 1994, al reinscribir los títulos trasladados a su encargo, inscribe un plano y no su respectivo título. En otras palabras, inscribió un documento no susceptible de inscripción en razón de los arts. 52 y 53 del Reglamento, pues los planos no constituyen títulos, sino documentos protocolizados en el respectivo Registro de Documentos de Propiedad del Conservador; en el año 1953, en los oficios del Conservador de Illapel, aquel plano sí constaba en dicho Registro, mas no como título. En este sentido, el actual Conservador de Los Vilos reconoce que en el año 1994 el anterior titular cometió un error al reinscribir los títulos y documentos trasladados a sus oficios.

3. Bajo estas circunstancias, el inmueble objeto de certificado de dominio vigente no podía, sino, ser denegado, pues es de cargo de la solicitante individualizar el bien raíz en razón de su número de lote, sitio de manzana y año en que se encuentra archivado, ya que al haberse reinscrito un plano éste da cuenta de medias de un predio de superficie de mayor extensión. Por ello, se denegó el certificado requerido: el título reinscrito no da cuenta del predio requerido dado que aquello que consta en el Registro de Propiedad son los datos del plano que se reinscribe como título, informándose, a la requirente, de un predio distinto al esperado.

4. Que desde la perspectiva jurídica y aun en contra del tenor del art. 50 del Reglamento del Conservador, funda su negativa en los principios de legalidad y legitimación registral, los cuales se extienden a los atestados o certificados que deben extender. En estas circunstancias —a juicio del Conservador— se vuelve imposible otorgarle a la recurrente de autos el certificado de dominio vigente.

5. Se informa de buena fe por parte del Conservador —me parece adecuado reparar en la conducta del actual titular de los oficios registrales— que ambos se reunieron en su despacho, manifestándole verbalmente las razones de su negativa y las posibles alternativas para que pudiese obtener la información necesaria y así extender el certificado solicitado. Se dice que la requirente consintió en ello. Sin embargo, a los días de su reunión recibió una llamada de ella informándole que interpondría una demanda en su contra.

La Corte Apelaciones de La Serena, en su sentencia de 12 de noviembre 2025, acogió la solicitud de la recurrente de autos, ordenándole al Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos que extienda el certificado de dominio vigente del inmueble objeto de interés litigioso. Entre sus

SEALS, Kevin (2026). “Decisiones no fundamentadas del Conservador de Bienes Raíces: arbitrariedad, ilegalidad y tutela de protección . Corte de Apelaciones de La Serena, 12 de noviembre 2025, rol n.º1844-2025”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/sin-categoria/decisiones-no-fundamentadas-del-conservador-de-bienes-raices-arbitrariedad-ilegalidad-y-tutela-de-proteccion-corte-de-apelaciones-de-la-serena-12-de-noviembre-2025-rol-n-1844-2025/>

considerandos tercero a quinto, se define el objeto y la naturaleza jurídica de la acción constitucional de protección, se practica el ejercicio de subsunción y contrasta el fundamento del Conservador plasmado en su informe con lo que se prevé en el Reglamento que norma los oficios del Conservador. Todo lo anterior, para concluir que el actuar del Conservador de Bienes Raíces y Archivero Judicial de Los Vilos fue arbitrario, infringió –según se dice– una de las obligaciones de sus oficios, deviniendo ello en una afectación –ni siquiera alcanza para vulneración– a las garantías constitucionales de la igualdad ante la ley y al derecho de propiedad².

II. COMENTARIO

El razonamiento de la Corte de Apelaciones de La Serena es interesante en tres sentidos:

Primero, los ministros al revisar el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces del año 1857, para establecer el catálogo de las funciones registrales, hacen expresa mención al art. 13 del Reglamento, el cual consagra la facultad calificadora registral, y añaden, para la construcción del referido catálogo “y otros de mencionado cuerpo normativo”. Pues bien, ¿cuáles son los “otros” si sólo el art. 50 del Reglamento es el que expresamente establece el deber de extender copias y certificados³?

Segundo, si la Corte expresa en su sentencia haber tenido a la vista el Reglamento, no es de la altura del razonamiento esperado y debido en esta clase de sentencias (sentencia que resuelve sobre la vulneración de un derecho fundamental) hacer una formulación incierta en términos de “y otros de mencionado cuerpo normativo”. Ello, toda vez que al no expresarse en el Auto Acordado 94-2015 de la Corte Suprema sobre tramitación del recurso de protección, se entiende que la sentencia de esta

² Considerando tercero de la sentencia: “... jurídicamente constituye una acción de naturaleza cautelar, que tiene por objeto amparar a personas naturales o jurídicas en el libre ejercicio de las garantías y derechos preexistentes que se enumeran en la misma disposición, y que por actos u omisiones arbitrarias o ilegales, sufran privación, perturbación o amenaza de tales garantías, pretendiendo que mediante la adopción de medidas de resguardo que se deben tomar frente a un acto de tal naturaleza, se restablezca el imperio del derecho. // Que, de lo antes expresado, aparece como requisito indispensable para el ejercicio de la acción cautelar de protección, la existencia de un acto u omisión ilegal, es decir, contrario a la ley, o arbitrario, producto de mero capricho de quien incurre en él, que afecte una o más de las garantías protegidas”.

Considerando cuarto de la sentencia: “... analizado el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, es posible establecer como parte de las obligaciones de todo Conservador de Bienes Raíces (artículo 13 y otros del mencionado cuerpo normativo), la entrega de los instrumentos que le son requeridos y, en el evento de que ello no sea posible como parece ser el caso en examen, explicar al peticionario las razones que justifican la negativa. Este último punto, a juicio de estos sentenciadores, no aparece debidamente informado a la recurrente, por lo que la negativa a la entrega de la documentación solicitada deviene arbitraria al no explicitarse por el Sr. Conservador de Bienes Raíces las razones que sustentaría esa determinación”.

Considerando Quinto: “Que, la actuación del Conservador de Bienes Raíces junto con contrariar el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y constituir un proceder arbitrario según se ha dicho precedentemente, afecta la garantía de igualdad ante la ley de la recurrente, pues en situaciones regulares la negativa a la entrega de instrumentos que obran en poder del Conservador de Bienes Raíces se encuentra acompañada de fundamentos que así lo justifiquen, lo que, al no cumplirse en el caso en examen, acarrea como consecuencia que la actora se encuentre en una posición desaventajada respecto de la generalidad de los usuarios del sistema registral que pueden conocer oportunamente las razones que sustentan la determinación adoptada”.

³ Art. 50 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces: “Es obligado el Conservador a dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no consta de sus Registros”.

SEALS, Kevin (2026). “Decisiones no fundamentadas del Conservador de Bienes Raíces: arbitrariedad, ilegalidad y tutela de protección . Corte de Apelaciones de La Serena, 12 de noviembre 2025, rol n.º1844-2025”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/sin-categoria/decisiones-no-fundamentadas-del-conservador-de-bienes-raices-arbitrariedad-ilegalidad-y-tutela-de-proteccion-corte-de-apelaciones-de-la-serena-12-de-noviembre-2025-rol-n-1844-2025/>

instancia de especialidad debe ceñirse por las reglas generales de sobre la forma de las sentencias definitivas (art. 170 del *Código de Procedimiento Civil*), ergo, debió, necesariamente, y en razón del principio *iura novit curia*, haber construido un catálogo más completo y suficiente que permitiese una comprensión cabal sobre la construcción del estándar de diligencia que le asiste al Conservador de Bienes Raíces dentro de sus funciones de publicidad registral.

Así las cosas, entonces, dentro de esas “otras normas”, la Corte debió haber mencionado el art. 18 de precitado Reglamento, el cual contempla una acción ordinaria de reclamación ante el juez de letras de competencia territorial sobre el asiento del Conservador por la negativa de éste a las solicitudes de los requirentes. El artículo 18 debe leerse en relación con la facultad calificadora del art. 13, de modo que la negativa que se pretende salvar mediante esta acción de reclamación se enmarca en el contexto de la presentación de títulos y documentos que se pretenden inscribir en relación con los arts. 52 y 53 del Reglamento. Empero, la práctica registral y la jurisprudencia la ha utilizado como una vía ante toda negativa, convirtiéndose en acción “ordinaria” o “general” en esta sede de especialidad. Comprensión que, según parece, la Corte de Apelaciones prefirió omitir en su razonamiento y utilizarla para desestimar la acción constitucional de protección.

Tercero, ¿cuál es el límite o estándar conceptual de la idea de vulneración a las garantías constitucionales en términos tales que solo por esta vía de acción constitucional es posible cautelar los derechos fundamentales que se entienden afectados por actos de autoridad ilegal y arbitrario?, ¿cualquier hecho es razón suficiente para que se desprece una acción de tutela de especialidad, como es el caso del art. 18 del Reglamento cuya tramitación por vía de procedimiento voluntario del Título I del Libro IV del *Código de Procedimiento Civil* lo vuelve igual de expedito que la tramitación de la acción constitucional de protección?

Cierto es que, *a priori*, cualquier hecho es potencialmente vulnerador de derechos fundamentales. Sin embargo, no cualquier hecho producirá una limitación tal que impida el ejercicio de los derechos fundamentales de su titular, más aún atendida la naturaleza de los derechos que se invocan, en particular, el derecho de propiedad.

Según lo hasta lo ahora dicho, se colige que el Reglamento nada dice si sus negativas deben o no ser fundadas, de modo que, de formulado que sea un rechazo a las diligencias solicitadas, existe la posibilidad de interactuar con los oficios del Conservador por la vía de la presentación de escritos de reconsideración a efectos de insistir en la solicitud, pedir explicaciones en caso que el rechazo se formule sin más, o incluso corregir (sea ampliando, modificando o precisando) su presentación. Con todo, si la negativa del Conservador persiste, sería posible iniciar un procedimiento voluntario (no contencioso) mediante la acción de reclamación de negativa del CBR del art. 18 del Reglamento, según las reglas del Título I del Libro IV del *Código de Procedimiento Civil*. Al efecto, debe distinguirse si la solicitud es de aquellas que son objeto de calificación registral del art. 13 del Reglamento en atención a las disposiciones de los Títulos III y IV del precitado Reglamento o si se trata de diligencias que son de orden de la naturaleza de los oficios registrales, que vienen ya sea en dar publicidad a las inscripciones y documentos que están bajo su custodia o coherencia interna por la vía de las anotaciones marginales a los títulos ya inscritos y sobre la serie de actos y negocios ya calificados en el Registro. En el caso de autos en comento, extender copias y certificados de la información que consta en sus Registros previa aportación de data por parte del usuario.

SEALS, Kevin (2026). “Decisiones no fundamentadas del Conservador de Bienes Raíces: arbitrariedad, ilegalidad y tutela de protección . Corte de Apelaciones de La Serena, 12 de noviembre 2025, rol n.º1844-2025”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/sin-categoria/decisiones-no-fundamentadas-del-conservador-de-bienes-raices-arbitrariedad-ilegalidad-y-tutela-de-proteccion-corte-de-apelaciones-de-la-serena-12-de-noviembre-2025-rol-n-1844-2025/>

Tratándose de diligencias encausables dentro de la calificación del art. 13 del Reglamento, es necesaria la fundamentación del rechazo o reparos, pero de tratarse de la segunda clase de diligencias, en principio, no sería procedente la negativa del Conservador, salvo motivo calificado, debiendo fundamentar sus razones. En ambos, es procedente la interacción entre usuario y Conservador por medio de los escritos de reconsideración que agoten toda instancia de enriquecimiento de la práctica registral y, de persistir, según se ha dicho, enervar la acción especial del art. 18 del Reglamento, salvo que de ello se siga que ante cualquier negativa se produzca la vulneración de derechos fundamentales y se omita la “vía ordinaria” de reclamación, lo que parece ser un criterio, a lo menos, exagerado. Esto, en razón de que, en cuanto atributos propios del Conservador, cualquier acto de negativa ante las solicitudes de sus usuarios en principio significaría vulneración de los derechos constitucionales de igualdad ante la ley, el libre ejercicio de cualquier actividad económica y –la *prima donna* de los derechos reales– el derecho de propiedad.

La señal que este tipo “estrategias” de mal utilizar las acciones de urgencia e importe como lo es el recurso de protección constitucional no sólo desvirtúa la institución en sí, sino que repercute en las facultades calificadoras del Conservador de guardar la legalidad de los actos y negocios que son objeto y susceptibles de inscribir o protocolizar. Asimismo, no puede decirse, *a priori*, que cualquier negativa es injustificada, ilegal o arbitraria. Distinto es el caso, por ejemplo, en circunstancias en que con ocasión del rechazo a una solicitud, cuestión que supone necesariamente un retraso por parte del Conservador, de practicar una inscripción o cancelar una aún vigente, el solicitante pierda la oportunidad o chance de rentabilidad de un negocio o gestión que dependía de dicha inscripción. Aquí no sólo procede la acción de protección sino, también, la de indemnización de perjuicios, según sea el caso⁴.

En suma, la Corte de Apelaciones de La Serena yerra no sólo en la forma sino en substancia en esta sentencia de recurso de protección interpuesto en contra del Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos, pues, instala la idea de la vulneración de derechos fundamentales ante la negativa del Conservador, en circunstancias que no se configuran los supuestos de arbitrariedad e ilegalidad de la decisión del registrador en extender información sobre un predio que, en cuanto a las singularizaciones del mismo, no existe en las coordenadas aportadas por la parte solicitante. Así, resulta casi irrisorio pensar que la no extensión de un certificado de dominio vigente, respecto de un inmueble que no existe en los términos planteados, constituya una vulneración al derecho de propiedad, susceptible de ser objeto de especial tramitación de urgencia y cautelar. En estos términos, la sentencia vulgariza la idea misma de protección constitucional de garantías fundamentales, por uno; y desvirtúa la facultad calificadora y de custodio que le reviste al Conservador, al tildar esta negativa como arbitraria. Consideración que se agrava, más aún, si tomamos razón que la negativa no suponía una inhibición, para el solicitante, de recurrir a alguna de las alternativas judiciales (la relación del art. 18 del Reglamento) y extrajudiciales (solicitar que se reinscribiera en los oficios del Conservador de Los Vilos títulos originales de los años 1941 y 1953, respectivamente, a efecto de corregir el error de transcripción del Registro de Propiedad del año 1994 en que se inscribió en dicho registro el plano mas no los títulos). Finalmente, y como idea que causa temor dogmático y de la práctica registral, la sentencia en comento asienta un (peligroso) precedente en cuanto al estándar de control de legalidad registral, pues

⁴ Un buen ejemplo de ello es la causa rol número 99.945-2016, 26 de febrero 2018, Corte Suprema.

SEALS, Kevin (2026). “Decisiones no fundamentadas del Conservador de Bienes Raíces: arbitrariedad, ilegalidad y tutela de protección . Corte de Apelaciones de La Serena, 12 de noviembre 2025, rol n.º1844-2025”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/sin-categoria/decisiones-no-fundamentadas-del-conservador-de-bienes-raices-arbitrariedad-ilegalidad-y-tutela-de-proteccion-corte-de-apelaciones-de-la-serena-12-de-noviembre-2025-rol-n-1844-2025/>

lo disminuye, aun incluso cuando el rechazo se funde en imprecisiones de la solicitud (error en el *petitum*), no sólo en la facultad exclusiva de control preventivo que le reviste al Conservador en el ejercicio de su encargo de registrador y custodio de los actos y negocios jurídicos que sobre los inmuebles y derechos reales que sobre éstos recaen, sino a la estructura ordinaria que permite subsanar los vicios de la práctica registral dentro de la propia lógica del Derecho registral, en éste caso, representado en la acción de reclación del art. 18 del Reglamento.

SEALS, Kevin (2026). “Decisiones no fundamentadas del Conservador de Bienes Raíces: arbitrariedad, ilegalidad y tutela de protección . Corte de Apelaciones de La Serena, 12 de noviembre 2025, rol n.º1844-2025”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/sin-categoria/decisiones-no-fundamentadas-del-conservador-de-bienes-raices-arbitrariedad-ilegalidad-y-tutela-de-proteccion-corte-de-apelaciones-de-la-serena-12-de-noviembre-2025-rol-n-1844-2025/>



<https://revistafs.cl>