

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 96 .- .-

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 26° Juzgado Civil de Santiago  
**CAUSA ROL** : C-20375-2018  
**CARATULADO** : **GALLARDO/CONSERVADOR DE BIENES RAICES**  
**DE SANTIAGO**

Santiago, veintiocho de Noviembre de dos mil veintidós

**VISTOS:**

Comparece don Jorge Danilo Correa Selamé, abogado, domiciliado en Agustinas N° 1022, oficina 215, comuna de Santiago, en representación convencional de don **PEDRO CLAUDIO GALLARDO MANDUJANO**, rentista, domiciliado en calle Enrique Matte N° 1547, comuna de San Miguel, quien deduce demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, en contra del **CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES DE SANTIAGO**, del giro de su denominación, representado por don José Luis Alberto Maldonado Croquevielle, don Juan Edmundo Rojas García y don Kamel Saquel Zaror, abogados, todos domiciliados en calle Morandé N° 440, comuna de Santiago.

Funda su acción en que doña Adriana Rosa Toro Pérez era dueña del inmueble consistente en el local comercial N° 5 que forma parte del Edificio ubicado en la esquina de Avenida Apoquindo y La Castellana, con acceso por calle La Castellana Sur N° 40, comuna de Las Condes y de los derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes, entre los cuales se encuentra el terreno sobre el cual está construido el referido Edificio y que corresponde a los sitios números 27 y 28 del plano del Loteo denominado Alfonso Escobar.

Refiere que tal inmueble lo adquirió de don Alfonso Escobar Villablanca por escritura pública de 29 de febrero de 1972, otorgada en la Notaria de Santiago de Luis Azócar Álvarez, inscribiéndose el dominio a su nombre a fojas 9.908, N° 12.932 del año 1972 del



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Agrega que por escritura pública de 17 de julio de 2017, otorgada en la Notaria de doña Valeria Ronchera Flores, doña Adriana Rosa Toro Pérez vendió a don Mario Patricio Salinas Medina, el local N° 5 del Block A del Conjunto Residencial y Comercial Los Conquistadores, Edificio que tiene su entrada principal por calle La Castellana 32 y el local comercial tiene el N° 40 por dicha calle.

Añade que el precio de la compraventa fue la suma de 150 millones de pesos, que se pagaron: **a)** con la cantidad de 5 millones de pesos, pagados con anterioridad; **b)** con la suma de 25 millones de pesos; y **c)** el saldo de 120 millones de pesos, que se pagarían una vez que se alzarán una hipoteca y una prohibición que recaían sobre el inmueble.

En efecto, tal referida hipoteca se encontraba inscrita a fojas 4.421, N° 7.950, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1972 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; y la prohibición figuraba inscrita a fojas 3.224, N° 6.397 en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año 1972 del mismo Conservador. Y en la misma escritura, a fin de garantizar el saldo de precio indicado en la letra c) precedente, es decir, 120 millones de pesos, se constituyó hipoteca en favor de doña Adriana Rosa Toro Pérez.

Expresa que la compraventa se inscribió a nombre de don Mario Patricio Salinas Medina a fojas 67.237, N° 96.426, del año 2017 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; y la hipoteca que se constituyó se inscribió a fojas 46.880, N° 50.978, del año 2017 en el Registro respectivo del mismo Conservador.

Señala que posteriormente, se celebró la escritura pública de 23 de marzo de 2018, otorgada en la Notaria Reveco, a la que comparecieron doña Adriana Rosa Toro Pérez; don Mario Patricio Salinas Medina y su representado, en la cual se expuso:



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

**a)** Que doña Adriana Rosa Toro Pérez y don Mario Patricio Salinas Medina, atendido que a la fecha no ha sido posible el alzamiento de la hipoteca que gravaba al inmueble, inscrita a fojas 4.421, N° 7.950, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1972 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, referida en el numeral anterior, y por convenir a sus respectivos intereses, resciliaron los contratos de compraventa e hipoteca a que se refiere la escritura pública de 17 de julio de 2017, inscritas, como se dijo, la compraventa a nombre de don Mario Patricio Salinas Medina a fojas 67.237, N° 96.426, del año 2017 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; y la hipoteca a fojas 46.880, N° 50.978, del año 2017 en el Registro respectivo del mismo Conservador;

**b)** Que como consecuencia de la resciliación, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, debía cancelar las últimas inscripciones anotadas en la letra anterior, es decir, las de la compraventa a nombre del señor Salinas y de hipoteca en favor de la señora Toro; y

**c)** Que doña Adriana Rosa Toro Pérez, en su calidad de única dueña del inmueble referido en los numerales 1 y 2 que anteceden, esto es, el local comercial N° 5 y los derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes, vendió, cedió y transfirió a su representado don Pedro Claudio Andrés Gallardo Mandujano, ese inmueble, en el precio de 5.500 unidades de fomento, equivalentes a la fecha de la escritura a la cantidad de 150 millones de pesos, que se pagaron: a) con el equivalente a 2.410 unidades de fomento, pagados anteriormente y que corresponden a la suma de 55 millones de pesos; y el saldo equivalente a 3.152 unidades de fomento, que se pagaría una vez que se alzarán las tantas veces referidas hipoteca inscrita a fojas 4.421, N° 7.950, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1972 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y la prohibición inscrita a fojas 3.224, N° 6.397 en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año 1972 del mismo Conservador.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

Asimismo, para facilitar el pago del saldo de precio, su representado, suscribió un pagaré a la orden y para garantizar la obligación contenida en el pagaré, constituyó hipoteca sobre el inmueble adquirido, en favor de la señora Toro Pérez o del tenedor que presentara a cobro el citado pagaré.

Señala que dicha escritura pública de 23 de marzo de 2018, ingresó al Conservador de Bienes Raíces de Santiago para su inscripción, el 26 de marzo de 2018, como consta en la respectiva carátula, en la que puede leerse: *“Carátula 13286706. Fecha: 26 Marzo 2018, 08:41”*, cobrando la suma de \$580.000, y según se lee en la misma carátula, por: *“(1) Insc. Resciliación de Compra Venta e Hipoteca. (2) Insc. Compra Venta e Hipoteca”*. Del mismo modo, se otorgó el Repertorio N° 36.958.

Expone que como consecuencia de lo anterior, la demandada dio curso a la resciliación y practicó una nueva inscripción a nombre de doña Adriana Rosa Toro Pérez, la que rola a fojas 24.332, N° 34.821, del año 2018.

Y, a continuación, procedió a inscribir el inmueble a nombre de su representado, a fojas 24.333, N° 34.822, del año 2018. Tales inscripciones constan del propio certificado emitido por el Conservador demandado y se practicaron el 28 de marzo de 2018;

Sin embargo, indica que en lo tocante a la hipoteca constituida en la escritura pública de 23 de marzo de 2018 (N° 2 de la Carátula) ella no se inscribió, sino que, se pidió aclarar, por lo que el 29 de marzo de 2018, se retiró del Conservador la escritura, con las copias de las inscripciones practicadas en el Registro de Propiedad a nombre de la señora Toro y del señor Gallardo, y ese mismo día se reingresó con una escritura de aclaración de la constitución de la hipoteca

Agrega que el 4 de abril de 2018, se procede a retirar la escritura pública desde el Conservador de Bienes Raíces, pero, inexplicablemente, no venía la inscripción a nombre del señor Gallardo que se había practicado a fojas 24.333, N° 34.822, del año 2018 y efectuadas las averiguaciones, se señaló que en el intertanto se había



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

ingresado una medida precautoria sobre el inmueble con lo que, lisa y llanamente, en forma ilegal, se procedió a eliminar la inscripción que se había practicado en favor de don Pedro Gallardo.

Finalmente, señala que al efectuar las averiguaciones, resulta que el 22° Juzgado Civil de Santiago, en la causa Rol C-8549-2018, caratulada “Inmobiliaria La Castellana S.A./Aravena”, por resolución de 26 de marzo de 2018, concedió la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble inscrito a fojas 67.237, N° 96.426, del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, la que ordenó llevar a efecto de inmediato y sin previa notificación, pero, resulta que esa inscripción, como se expuso, correspondía a don Mario Patricio Salinas Medina, la que había quedado sin efecto, pues el mismo conservador, en atención a la resciliación aludida, había practicado una nueva inscripción a nombre de doña Adriana Rosa Toro Pérez, la que rola a fojas 24.332, N° 34.821, del año 2018 y, posteriormente, con motivo de la compraventa que su representado don Pedro Gallardo suscribió con doña Adriana Toro, el inmueble fue inscrito a nombre de don Pedro Gallardo a fojas 24.333, N° 34.822, del año 2018.

Afirma que el Conservador, en consecuencia, por sí y ante sí dejó sin efecto la inscripción que se había practicado a nombre de su representado y, aún más, desatendiendo el mandato judicial que le imponía la obligación de inscribir una medida precautoria sobre el inmueble inscrito a fojas 67.237, N° 96.426, también por su cuenta y riesgo inscribió esa medida respecto del inmueble que se había inscrito a nombre de doña Adriana Toro a fojas 24.332, N° 34.821, del año 2018, sin reparar, en otra acción irregular, que tampoco esa inscripción se encontraba vigente pues, como ya se dijo, el inmueble se inscribió a nombre de don Pedro Gallardo a fojas 24.333, N° 34.822, del año 2018.

Indica que como corolario de todo lo narrado, su representado ha sido afectado gravemente en su patrimonio pues, sin causa legal alguna, el Conservador demandado, supuestamente “ministro de fe



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

pública”, lo privó de parte de su patrimonio, por lo que deberá responder por ello.

En cuanto al derecho, cita lo dispuesto en los artículos 686, 702, 724 y 728 del Código Civil, afirmando que don Pedro Gallardo Mandujano era y es el único poseedor regular del inmueble, no obstante lo cual, el Conservador demandado, en forma ilegal, borró de una plumada su inscripción y permitió la inscripción de una medida precautoria respecto de una propiedad transferida, desobedeciendo el mandato judicial que se refería a otra inscripción, por lo cual deberá responder por sus conductas.

Por su parte, el artículo 96 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, que tiene fuerza de ley, se refiere, expresamente, a la responsabilidad a que es obligado el Conservador por los daños y perjuicios que ocasionare, lo cual, de acuerdo a su artículo 98, *“es sin perjuicio de que el Conservador subsane la falta u omisión, y de lo que, para el caso de delito, ordenase el Código Penal”*. En conformidad al artículo 1437 del Código Civil, las obligaciones también pueden provenir de un hecho ilícito, que puede revestir la forma de un delito o cuasidelito y en el ámbito de la responsabilidad extracontractual civil, el dolo es el elemento constitutivo del delito civil y la definición legal del dolo, consignada en el artículo 44 del Código, se refiere a éste rol del dolo.

En el caso de autos, indica que la actuación dolosa, o al menos negligente, del Conservador de Bienes Raíces demandado, queda de manifiesto:

**a)** En primer lugar, por haber cancelado por sí y ante sí la inscripción de dominio de la que era titular don Pedro Gallardo y que rola a fojas 24.333, N° 34.822, del año 2018;

**b)** En segundo término, por cuanto la inscripción a nombre de don Mario Patricio Salinas Medina sobre el inmueble, que se había practicado a fojas 67.237, N° 96.426, del año 2017 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, había



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

quedado sin efecto por voluntad de las partes como producto de la resciliación referida;

c) En tercer lugar, pues prescindió de la inscripción del inmueble a nombre de doña Adriana Toro, antecesora en el dominio del señor Gallardo, y que se había practicado por el mismo Conservador, la que rola a fojas 24.332, N° 34.821, del año 2018; y

d) Por último, pues a pesar que el 22° Juzgado Civil de Santiago, en la causa Rol C-8549-2018, caratulada “Inmobiliaria La Castellana S.A./Aravena”, por resolución de 26 de marzo de 2018, concedió la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble inscrito a fojas 67.237, N° 96.426, del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el Conservador demandado, en lugar de rechazar la inscripción al no existir la de fojas 67.237, N° 96.426, por haber sido transferida la propiedad, la practicó, no obstante que el inmueble se encontraba inscrito a nombre de su representado a fojas 24.333, N° 34.822, del año 2018.

Indica que con su actuar doloso, o al menos negligente, la demandada ha causado perjuicios a su representado, los que deberá indemnizarle por el daño ocasionado, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2314 del Código Civil. En efecto, don Pedro Gallardo Mandujano adquirió un inmueble en el precio de 5.500 unidades de fomento, equivalentes a la fecha de la escritura a la cantidad de 150 millones de pesos, habiendo pagado el equivalente a 2.410 unidades de fomento y que corresponden a la suma de 55 millones de pesos y, además, fue privado ilegalmente de ese inmueble, a pesar de ser poseedor inscrito y no mediar ninguna de las causas a que se refiere el artículo 728 del Código Civil para que cesara su posesión inscrita y, asimismo, la propiedad se encuentra afectada por una medida precautoria, debido al actuar doloso o negligente del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Luego cita los artículos 2284, 2322, 2329 y 2334 del Código Civil.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

Afirma que en el caso están presentes los elementos para la de la responsabilidad extracontractual, los que son una acción u omisión dolosa o negligente; relación de causalidad y el daño. Respecto a los perjuicios, expone que:

a) Por daño emergente, indica que debido a las acciones de la contraria, su representado fue despojado de la posesión inscrita del inmueble y del inmueble mismo que adquirió, cancelándose ilegalmente por el demandado la inscripción a su favor, el cual tenía un precio de 5.500 unidades de fomento, que a la fecha de la escritura pública de compraventa el 23 de marzo de 2018, equivalía a la suma de \$148.317.895, considerando el valor que dicha unidad tenía ese día, que era de \$26.966,89 y que, estimando el valor de dicha unidad al 9 de julio de 2018, fecha hasta la cual se encuentra determinada la unidad de fomento al momento de presentación de la demanda, que es de \$27.183,19, asciende a ese mismo día, a la suma de \$149.507.545, sin perjuicio que la demandada deberá ser condenada a pagar las referidas 5.500 unidades de fomento considerando su valor el día que tenga tal unidad o el instrumento que la reemplace al momento de su pago íntegro y efectivo.

El referido precio del inmueble de 5.500 unidades de fomento, consta en la cláusula tercera de la escritura pública de resciliación y compraventa de 23 de marzo de 2018, del cual don Pedro Gallardo Mandujano pagó con anterioridad a esa escritura, 2.410 unidades de fomento que a la época de su pago ascendía a la cantidad de \$55.000.000; y el saldo de 3.152 unidades de fomento, que debía pagar por el inmueble adquirido en la época que se indicó en la referida Cláusula Tercera.

En consecuencia, su representado por las acciones ilegales de la demandada, perdió un inmueble de su propiedad e inscrito a su nombre de un valor de 5.500 unidades de fomento, equivalentes a \$149.507.545, al 9 de julio de 2018, fecha hasta la cual se encuentra determinada la unidad de fomento al momento de presentación de la demanda, que es de \$27.183,19, sin perjuicio



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

Foja: 1

que la demandada deberá ser condenada a pagar las 5.500 unidades de fomento considerando su valor el día que tenga tal unidad o el instrumento que la reemplace al momento de su pago íntegro y efectivo o la suma que sea determinada por el tribunal.

- b)** Por Lucro cesante, expone que el inmueble adquirido por su representado, cuya inscripción se canceló ilegalmente por el demandado, se trata de un local comercial con excelente ubicación comercial, como lo es la esquina de Avenida Apoquindo y calle La Castellana, comuna de Las Condes y sus bienes comunes.

Dicho local comercial fue adquirido por su representado con la finalidad de arrendarlo y obtener una ganancia por el mismo y, al efecto, habiendo adquirido el inmueble el 23 de marzo de 2018 y practicándose la inscripción respectiva a su nombre el 28 de marzo del mismo año, el 3 de abril de 2018 suscribió por escritura pública un contrato de arrendamiento con don Tomás Puig Casanova, por el plazo de 10 años a contar del 1 de marzo de 2018 y hasta el 28 de febrero de 2028.

La renta mensual que se pactó ascendía a la suma de \$1.000.000.-, reajutable anualmente, y en el acto del contrato, el arrendatario pagó las rentas de los meses abril a diciembre de 2018 y enero, febrero y marzo de 2019, es decir, el total de \$12.000.000.-

Refiere que en ese contrato de arrendamiento celebrado el 3 de abril de 2018, se deja expresa constancia que el señor Gallardo es dueño del inmueble y se dice que lo adquirió por compra a doña Adriana Rosa Toro Pérez por escritura pública de 23 de marzo de 2018, inscrita en el Registro de Propiedad del año 2018 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Sin embargo, debido a las actuaciones ya descritas el Conservador demandado, el mismo 3 de abril de 2018, inscribió una medida precautoria sobre el inmueble de propiedad del señor Gallardo y se dejó sin efecto la inscripción que amparaba su dominio.

En razón de lo anterior, don Pedro Gallardo se vio imposibilitado de continuar con el contrato de arrendamiento con don Tomás Puig,



«RIT»

Foja: 1

que regía desde el 1 de marzo de 2018 y por el plazo de 10 años hasta el 28 de febrero de 2028, de manera que, por lucro cesante, el demandado deberá ser condenado a pagarle la suma de \$119.000.000.-, correspondiente a la ganancia que el señor Gallardo pudo haber obtenido desde el 1 de marzo de 2018 hasta el mes de febrero de 2028, a razón de \$1.000.000.-mensuales.

En efecto, agrega que de acuerdo al contrato de arrendamiento, el señor Gallardo recibió el pago de 9 rentas de arrendamiento por el año 2018, lo que arroja la cantidad de \$9.000.000.- y la misma renta mensual correspondiente a los años 2019 a 2027, es decir, 9 años, da un resultado de \$108.000.000.-, a los que hay que sumar la cantidad de \$2.000.000.- por los meses de enero y febrero de 2028, dando la cifra final de \$119.000.000.-, más los reajustes respectivos pues, de acuerdo al contrato de arrendamiento, la renta mensual se reajustaría anualmente a contar del mes de abril 2019, en la misma variación que experimentara el Índice de Precios al Consumidor el año inmediatamente anterior.

En consecuencia, por concepto de lucro cesante, indica que el demandado deberá ser condenado a pagar a su representado la suma de \$119.000.000.-, más los reajustes respectivos pues la renta mensual se reajustaría anualmente a contar del mes de abril 2019, en la misma variación que experimentara el Índice de Precios al Consumidor el año inmediatamente anterior o la suma que determine el tribunal.

- c) Por daño moral, solicita \$100.000.000.- o la suma mayor o menor que el tribunal determine, citando doctrina y jurisprudencia al efecto.
- d) A las sumas señaladas precedentemente, se les debe añadir los reajustes y los intereses que el tribunal determine.

**En subsidio**, en la misma representación convencional invocada, y en contra del mismo demandado, deduce demanda de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, para el evento que el tribunal considere que con motivo de la inscripción del



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

inmueble y del pago efectuado, se está en presencia de un contrato de prestación de servicios o de otra naturaleza.

En cuanto a los hechos, reitera lo ya narrado; y respecto del derecho, cita lo dispuesto en los artículos 44, 1556, 1558 y 2329 del Código Civil, solicitando los mismos montos antedichos.

En la conclusión, previas citas legales y demás normas pertinentes, solicita tener por interpuesta demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios en contra de la demandada, ya individualizada, acogerla a tramitación y, en definitiva, declarar:

- I. Que se acoge la demanda interpuesta de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual en contra del citado Conservador motivada por la comisión de un delito civil, o si el tribunal así lo estima, un cuasidelito civil y se le condena a pagar las siguientes sumas por los conceptos que se indican:
  - a) Por daño emergente, la suma de 5.500 unidades de fomento en su equivalente en moneda nacional, considerando su valor el día que tenga tal unidad o el instrumento que la reemplace al momento de su pago íntegro y efectivo o la suma que sea determinada por el tribunal.
  - b) Por lucro cesante, la suma de \$119.000.000.-, más los reajustes respectivos pues la renta mensual se reajustaría anualmente a contar del mes de abril 2019, en la misma variación que experimentara el Índice de Precios al Consumidor el año inmediatamente anterior o la suma que, en definitiva, determine el tribunal.
  - c) Por daño moral o extrapatrimonial, la suma de \$100.000.000.- o en la suma mayor o menor que el tribunal determine, con reajustes, intereses y costas.
- II. **En subsidio**, que se acoge la demanda interpuesta de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual en contra del citado Conservador y se le condena a pagar las mismas sumas antedichas.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

Con fechas 19 de julio y 8 de noviembre de 2018, se verificó la notificación de la demanda.

Con fecha 26 de noviembre de 2018, la demandada **contestó** las demandas, solicitando su rechazo, con costas.

Señala que los hechos no ocurrieron de la forma en que son relatados por el actor. En efecto, si bien es cierto que la señora Adriana Toro Pérez adquirió un inmueble denominado Local Comercial N° 5 que forma parte del Edificio ubicado en la esquina de Avenida Apoquindo y La Castellana, con acceso por La Castellana Sur N° 40, Las Condes, por medio de compraventa a don Alfonso Escobar Villablanca otorgada ante el Notario de Santiago Luis Azócar el 29 de febrero de 1972, cuyo título translaticio fue inscrito a fojas 9.908, número 12.932 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1972, y que luego de esto se desplegaron una serie de negocios jurídicos respecto de este bien raíz entre los cuales aparece la participación del propio actor (en varias calidades), el demandante omite una parte importante del relato.

Expresa que dichas omisiones son esenciales para develar los hechos en su real dimensión, verificar la disposición psicológica del demandante señor Gallardo respecto de los negocios jurídicos celebrados y, en definitiva, verificar la falta de fundamento de la demanda que debe conducir a su rechazo con ejemplar condena en costas.

Indica que el demandante omite y oculta que el 7 de diciembre de 2011, la entonces propietaria doña Adriana Toro Pérez celebró una promesa de compraventa respecto de ese mismo bien raíz, por la que se obligaba a venderlo a la Inmobiliaria La Castellana S.A. en UF 6.000, de los cuales recibió efectivamente \$30.000.000.- como anticipo. La venta prometida debía celebrarse 30 días después que se alzaran y cancelaran las inscripciones existentes, consistentes en una hipoteca y una prohibición constituidas sobre el mencionado Local N° 5.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

Agrega que la gestión de alzamiento y cancelación fue encargada por la vendedora a una persona que aparece ciertamente vinculada a los hechos que ha narrado el actor: Se trata del abogado Mario Patricio Salinas Medina, quien fue sugerido a las partes, según se ha enterado, por el corredor de propiedades que había llevado a efecto la operación de promesa, señor Rodolfo Aravena.

Añade que fue entonces cuando con fecha 17 de julio de 2017, en vez de cumplir con el contrato prometido (se había renunciado a la condición), la vendedora, mediante un mandato conferido a su hijo Raúl Balut Toro vendió nada menos que al propio abogado Mario Patricio Salinas Medina el referido inmueble consistente en el Local N° 5. Además, en esa misma escritura de venta, se pactó una hipoteca para garantizar un considerable saldo de precio. Ese 17 de julio de 2017, por escritura pública suscrita ante la Notario de Santiago doña Valeria Ronchera, el abogado que tenía a su cargo la misión profesional de llevar a efecto una gestión de alzamiento y cancelaciones para proceder con una promesa de venta que él conocía muy bien, en vez de elegir cumplir con su mandato, compró a su propio nombre la propiedad. Además, constituyó una hipoteca. Para dar mayor gravedad al asunto, en la escritura pública respectiva no aparece constancia de haberse recibido precio alguno.

Expone que con fecha 20 de marzo de 2018, Inmobiliaria La Castellana S.A. ingresó al 22° Juzgado Civil de Santiago una solicitud de medida prejudicial precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos respecto del mismo inmueble, la que se pidió se decretase sin previa notificación. La fecha es importante, pues entre ese día 20 de marzo de 2018 y el 26 de marzo de 2018, se suceden los hechos que dan motivo al presente juicio.

La causa lleva el Rol N° 8549-2018 y en ella, con fecha lunes 26 de marzo de 2018, la medida fue concedida sin previa notificación, ingresando al Conservador para su anotación registral ese mismo día.

Expresa que curiosamente, tal como lo relata el propio actor en su demanda, el viernes 23 de marzo de 2018 (o sea 3 días corridos



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

después de ingresada y solicitada la medida prejudicial precautoria) la señora Adriana Rosa Toro Pérez y el abogado Mario Patricio Salinas Medina (representado ahora por el demandante de estos autos don Pedro Claudio Gallardo Mandujano), celebraron nada menos que un contrato complejo, que contenía una serie de actos jurídicos no necesariamente vinculados entre sí, todo mediante una misma escritura pública otorgada ante el Notario de Santiago Sr. Ricardo Reveco. En esa misma escritura, Adriana Rosa Toro Pérez y el abogado Mario Patricio Salinas Medina resciliaron la compraventa y la hipoteca de 17 de julio de 2017.

El efecto de la resciliación, pero sólo una vez inscrita, es que la propiedad inmobiliaria retornara a la señora Adriana Rosa Toro Pérez, pero muy curiosamente el actor supone que ello debió ocurrir por arte de magia y en virtud del sólo título resciliatorio, sin que se hubiera anotado tal hecho registral en el competente registro conservatorio.

Señala que la operación anterior corresponde a una evidente maniobra contra ley, cual es pretender que la propiedad “retornara” por la sola celebración de la resciliación a su primitiva propietaria, esto es a la señora Adriana Rosa Toro Pérez, sin mediar reinscripción previamente a su favor, “derogando” la ley chilena que gobierna la transferencia inmobiliaria registral. Añade que eso no es todo: En la misma escritura pública, pero algunas fojas más adelante, la misma señora Adriana Rosa Toro Pérez (quien fojas antes en la misma escritura había resciliado) vendió la misma propiedad a otra persona: Es acá donde el asunto se torna bastante complejo. En efecto, la señora Adriana Rosa Toro Pérez vendió la propiedad que había “recobrado” (según ella) unas fojas atrás por obra de la misma escritura nada menos que al demandante de estos autos don Pedro Claudio Gallardo Mandujano, en UF 5500, utilizando una fórmula de pago de precio también muy extraña, tal como se expresa en la misma escritura.

Refiere que la escritura pública de 23 de marzo de 2018, de resciliación, y que contenía unas fojas más adelante además la



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

referida compraventa al señor Gallardo Mandujano que da origen a estos autos, ingresó al oficio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago el lunes 26 de marzo de 2018, tres días corridos (pero con un fin de semana de por medio) después de celebrada, y 6 días después de ingresada al tribunal la solicitud de medida prejudicial precautoria, y precisamente el mismo día en que la misma medida precautoria fue ingresada al Registro del Conservador. En palabras simples, el día en que entró la escritura que contenía la resciliación y “posterior” venta del inmueble al actor, se anotó en el Repertorio una precautoria decretada judicialmente que había ingresado al oficio del Conservador. El requirente de este trámite (de que da cuenta la carátula N° 13286706) fue el demandante de autos.

Indica que tanto la resciliación como los alzamientos, pero también la “nueva” y supuesta compraventa, venían en una misma escritura pública, y se ingresaron con la misma carátula, como si se tratara de operaciones conexas, lo que no demuestra falta de prolijidad ni candidez, sino que acredita -tras una mirada incluso rudimentaria-, que lo que venía ocurriendo con este inmueble en estos días era bastante extraño. Los firmantes de la tantas veces mencionada escritura pública de 23 de marzo de 2018 no esperaron siquiera a que la propiedad fuera registralmente devuelta a la señora Adriana Rosa Toro Pérez, sino que, en un mismo acto, el actor señor Gallardo Mandujano procedió a comprar el bien raíz sobre el que había recaído, insiste, en la misma escritura una extraña resciliación ocurrida “justo” cuando se había pedido una medida precautoria.

Añade que lo anterior no solo refleja que el Conservador de Bienes Raíces ha actuado de forma perfectamente apegada a la legalidad, sino que demuestra que ha desplegado sus mejores esfuerzos para cumplir su misión de auxiliar de la administración de justicia, constatando evidentes maniobras y dando cumplimiento a lo ordenado por un tribunal de la República.

Finalmente, y a diferencia de lo que expresa el demandante, el Conservador de Bienes Raíces de Santiago obviamente no inscribió la



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

propiedad a nombre de don Pedro Gallardo Mandujano a fojas 24.333 N° 34.822 del Registro del año 2018. Lo anterior no solo es evidente, sino que el mismo actor lo sabe o, al menos, lo debería saber. Tampoco es verdad que haya “borrado de una plumada” dicha inscripción como afirma el actor en su demanda.

Afirma que si bien el actor ha acompañado una “hoja” que él califica como “inscripción”, tal papel no es, no ha sido, ni será jamás inscripción registral. Asimismo, el actor ha solicitado que se oficie al Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fin de que se remita al tribunal dicha inscripción, calificándola como aquella que contiene “la escritura de resciliación y compraventa”, lo que resulta evidentemente equivocado y falso.

Expone que el proceso que acarrea toda inscripción registral dura varios días, comienza con la anotación en el Repertorio del título ingresado, para ingresar a un proceso en el cual la anotación se va construyendo manualmente, paso a paso, a partir de los estudios de los títulos y documentos que obran en poder del Registrador de Propiedad y los que son aportados por los solicitantes, todo conforme le indica la Ley y el Reglamento. Al final del proceso, el Conservador pone su firma manual en la inscripción y ésta ingresa materialmente al Registro. Las Firmas Electrónicas sólo las llevan las copias (en las que además aparece, como es obvio, la firma manual ya estampada que forma parte de la inscripción original).

En el caso, la “hoja” que el actor ha acompañado como supuesta “prueba” de la posesión inscrita del señor Gallardo Mandujano no tiene ni firma manual ni electrónica, ni ha sido incorporada al Registro de Propiedad. Así de fácil, así de simple.

Por ello, señala que no es efectivo lo que expresa el actor en su demanda en cuanto que el Conservador *“por sí y ante sí dejó sin efecto la inscripción que se había practicado”* a nombre del señor Gallardo Mandujano, pues tal inscripción simplemente jamás llegó a configurarse. Si bien el actor (no se sabe cómo), habría obtenido una “hoja” en que consta un “aparente título”, pues lo acompañó al Tribunal



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

mediante su escrito de 6 de agosto de 2018, se aprecia a simple vista de que tal hoja carece de la firma hológrafa del Conservador, y se sabe, pues se ha producido la prueba respectiva, que tal texto jamás fue incluido en el Registro de Propiedad, única forma de proceder a una anotación registral válida. De hecho, sin firma manual no podría haber sido incluido.

Basta, asimismo, revisar o cotejar la “hoja” de que hace alarde el actor con cualquier anotación en el Registro de Propiedad para verificar que no se trata de una inscripción ni de una copia de inscripción, pues carece de firma manual.

Afirma que se está frente a una hoja de trabajo, sin firma, y con un código de barras provisorio que se encuentra a la espera ser validado electrónicamente por medio de un proceso regulado por la Ley N° 19.799 que trata de esta materia, para pasar a convertirse en Firma Electrónica Avanzada, virtualidad que dicho código de barras impreso no tiene. De hecho, bastaría comprobarlo electrónicamente. Nadie mejor que un tribunal después de la entrada en vigencia de la Ley de Tramitación Electrónica para entender este proceso: Antes de firmarse electrónicamente una resolución, y de ponerse en el sistema del Poder Judicial, la resolución simplemente no existe, pues no puede verificarse por terceros en los términos del artículo 2 letra g) de la ley de firma electrónica. Si alguien “filtra” una supuesta “resolución” que no está firmada, simplemente filtró un papel, un mero proyecto, una hoja. De hecho, y en materia Registral, para evitar cualquier suspicacia y cualquier error, las inscripciones en el Registro se hacen con firma manual, como lo supone históricamente el Reglamento. Las copias sí se expiden con Firma Electrónica Avanzada. En ellas, el código de barras que aparece impreso no es la firma electrónica, aunque en general hay personas que así lo creen, sino que con los datos aportados allí se puede permitir la averiguación de existencia y de efectos propios de la Firma Electrónica Avanzada cuando cumple con todos los requisitos legales, entre ellos, el más importante que es la virtualidad de ser certificada por un prestador acreditado. Además, y



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

a mayor abundamiento, manifiesta que la hoja acompañada por el actor por la que supone que su cliente habría sido “poseedor inscrito” jamás ha sido incluida en el Registro respectivo, actuación que es un requisito sine qua non desde el año 1857 para configurar una inscripción registral en Chile.

En sencillo, lo que ha acompañado el actor para pretender señalar que le favorecen los efectos de la posesión inscrita no es (ni de lejos) una inscripción, ni menos un documento público calificable como inscripción, ni como copia de una inscripción, ni está firmado por el Conservador de su puño y letra. No es una Copia del Registro y carece tanto de Firma Electrónica Avanzada como de firma manual, ológrafa u hológrafa.

Señala que como se aprecia, y en fin, no sólo el Conservador de Bienes Raíces de Santiago actuó con estricto apego a la legalidad, sino que se ajustó a la lex artis conservatoria o registral. Para verificar aquello, era necesario hacer saber al tribunal lo que realmente ha ocurrido en el caso y no contentarse con los hechos de la forma en que livianamente fueron traídos al juicio por el actor, con omisión de hechos esenciales, que dan cuenta que su petición carece de toda lógica y sentido jurídico y sólo busca un enriquecimiento ilegal e injusto.

En cuanto al derecho, indica que por lo anteriormente relatado no se cumplen los requisitos para la procedencia de la responsabilidad extracontractual, ni los daños alegados.

En relación a la demanda subsidiaria, afirma que no existe contrato entre las partes, pues entre el solicitante de una diligencia registral y un auxiliar de la administración de justicia, simplemente, no media un contrato, por lo que no se cumplen los requisitos para la procedencia de la responsabilidad contractual, ni los daños alegados.

Se evacuó la réplica.

Se evacuó la dúplica.

Se llevó a efecto la audiencia de conciliación, asistiendo únicamente el apoderado del demandante, instancia que no prosperó.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

Con fecha 16 de mayo de 2019, se recibió la causa a prueba, la que se modificó.

Se citó a las partes a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

***I. En cuanto a las tachas.***

**PRIMERO:** Que, la parte demandante tachó al testigo de la demandada, don Francisco Javier Barriga Villarino, por la causal contemplada en el numeral 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, solicitando se declare inhábil para declarar por lo dispuesto en el artículo 374 y 373 inciso 2° del mismo cuerpo legal ya referido.

Que al evacuar el traslado la parte demandada, solicitó el rechazo de la tacha opuesta, en razón de que la contraria no ha expresado causa legal, para lo que citó los requisitos para la procedencia de las causales contempladas en los numerales 4 y 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. Asimismo, indica que el testigo es Oficial Primero del Registro de Propiedad, siendo los demandantes tres, entre ellos, el Conservador del Registro de Propiedades, pero los otros dos, son de los Registros de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar. Por otro lado, afirma que la legislación actual provee al testigo de la libertad para expresarse, exenta de presiones.

**SEGUNDO:** Que, la causal de inhabilidad contemplada en numeral 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, se configura cuando se acredita que éste es un trabajador dependiente de la persona que exige su testimonio, prestando servicio en forma habitual y bajo un vínculo contractual de subordinación y dependencia a aquélla.

Que de las respuestas expresadas por el testigo al contestar las preguntas de rigor, afirmó ser Oficial Primero del Registro de Propiedad. Por tanto, y sin perjuicio de ser el testigo un dependiente del Conservador del Registro de Propiedades, no es menos cierto que también fueron demandados, los conservadores de los otros registros



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

de los cuales el testigo no es subordinado, ni dependiente, y de la mera lectura de los hechos se aprecia que el asunto no solo recae sobre el Registro de Propiedades, sino también sobre los de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar, por lo que no siendo el testigo subordinado, ni dependiente de todos los demandados, como se dijo, se concluye que no se configura la causal de inhabilidad en examen, por lo que se rechazará la tacha.

## **II. Respecto a las demandas:**

**TERCERO:** Que don Jorge Danilo Correa Selamé en representación de don Pedro Claudio Gallardo Mandujano dedujo demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, y en subsidio de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, en contra del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y sobre la base de los fundamentos expuestos en la parte expositiva de la presente sentencia, solicitó declarar que se acoja la demanda interpuesta de indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual o contractual en subsidio, y se le condena a pagar las siguientes sumas por los conceptos que se indican: **a)** Por daño emergente, la suma de 5.500 unidades de fomento en su equivalente en moneda nacional, considerando su valor el día que tenga tal unidad o el instrumento que la reemplace al momento de su pago íntegro y efectivo o la suma que sea determinada por el tribunal; **b)** Por lucro cesante, la suma de \$119.000.000.-, más los reajustes respectivos pues la renta mensual se reajustaría anualmente a contar del mes de abril 2019, en la misma variación que experimentara el Índice de Precios al Consumidor el año inmediatamente anterior o la suma que, en definitiva, determine el tribunal; y **c)** Por daño moral o extrapatrimonial, la suma de \$100.000.000.- o en la suma mayor o menor que el tribunal determine, con reajustes, intereses y costas.

**CUARTO:** Que, la demandada contestó, solicitando el rechazo de la demanda, con costas.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

**QUINTO:** Que, con el objeto de acreditar sus pretensiones la actora se hizo valer de la siguiente prueba:

**A) DOCUMENTAL:**

1. Copia electrónica de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de la escritura pública de 17 de julio de 2017 celebrada entre doña Adriana Rosa Toro Pérez y don Mario Patricio Salinas Medina practicada a nombre de don Mario Patricio Salinas Medina a fojas 67.237, N° 96.426, del año 2017 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; y la hipoteca que se constituyó se inscribió a fojas 46.880, N° 50.978, del año 2017 en el Registro respectivo del mismo Conservador.
2. Copia electrónica de la Carátula 13286706 en virtud de la cual ingresó, el 26 de marzo de 2018, al Conservador para su inscripción, la escritura pública de 23 de marzo de 2018, como consta en la respectiva carátula, en la que puede leerse: “Carátula 13286706. Fecha: 26 Marzo 2018, 08:41”, cobrando la suma de \$580.000, y según se lee en la misma carátula, por: “(1) Insc. Resciliación de Compra Venta e Hipoteca. (2) Insc. Compra Venta e Hipoteca”. Del mismo modo, se otorgó el Repertorio N° 36.958.
3. Copia electrónica de inscripciones de resciliación y una nueva inscripción a nombre de doña Adriana Rosa Toro Pérez, a fojas 24.332, N° 34.821, del año 2018 e inscripción del inmueble a nombre del actor, a fojas 24.333, N° 34.822, del año 2018.
4. Copia electrónica de resolución del 22° Juzgado Civil de Santiago dictada en la causa Rol C-8549-2018, caratulada “Inmobiliaria La Castellana S.A./Aravena”, de 26 de marzo de 2018, por la que se concede la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble inscrito a fojas 67.237, N° 96.426, del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, la que se ordenó llevar a efecto de inmediato y sin previa notificación.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

5. Copia electrónica de inscripción de la medida precautoria practicada por el Conservador demandado efectuada a fojas 24.332, N° 34.821, del año 2018, a nombre de doña Adriana Toro.
6. Documento titulado “Conservador de Bienes Raíces de Santiago”, informando que se ha rechazado su carátula 13746433, cuyo motivo es “Hay caratulas en proceso para esta inscripción: 13286706”.
7. Copia electrónica de la sentencia dictada por la Excma. Corte Suprema el 23 de agosto de 2018, en los autos Rol N° 13.203-2018.

**B) CONFESIONAL** de don José Luis Alberto Maldonado Croquevielle, de don Juan Edmundo Rojas García y de don Kamel Saquel Zaror, conservadores y representantes de la Auxiliar de la Administración de Justicia demandada, a quienes se les tuvo por confesos a folio 123 de los hechos categóricamente afirmados en los pliegos de posiciones de folios 134, 135 y 136 (digitalizado a folios 142, 143 y 144), señalando:

1. Que es efectivo que, que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, practicó con fecha 28 de marzo de 2018, una inscripción en el Registro de Propiedad, respecto del inmueble ubicado en calle La Castellana N°32, local N°5, comuna de Las Condes.
2. Que es efectivo que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, inscribió la mencionada propiedad, en el Registro de Propiedad a fojas 24.332, número 34.821 del año 2018.
3. Que es efectivo que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, firmó y entregó una Certificación de Inscripción de escritura Pública, con fecha 28 de marzo de 2018, respecto de la inscripción antes mencionada.
4. Que es efectivo que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, procedió a eliminar la inscripción antes señalada.

Que si practicó inscripción de cancelación, en los términos señalados en el artículo 92 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

5. Que es efectivo que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, respecto a la propiedad antes mencionada, que no se encuentra inscrita a nombre del demandante.
6. Que es efectivo que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, respecto a la propiedad ya señalada, que se encuentra inscrita a nombre de Inversiones Mena y Ovalle Limitada, a fojas 30545, número 44253 en el Registro de propiedad del año 2019.

**SEXTO:** Que, la demandada a fin de desvirtuar la pretensión de contrario se hizo valer de la TESTIMONIAL de don Francisco Javier Barriga Villarino y de don Mario Luis Enrique Saquel Olivares, quienes legalmente juramentados, sin tachas el segundo y cuya tacha opuesta al primero fue desestimada por lo expuesto y razonado en el motivo segundo, manifestó el primer testigo al punto N° 1 y 2 de la interlocutoria de prueba, que no existió ni ha existido inscripción registral a nombre del demandante respecto del inmueble señalado y por tanto no ha existido posesión inscrita a su nombre. Agregó que de acuerdo con lo dicho, no ha existido no producido ningún daño al demandante. El sistema registral chileno, las inscripciones posesorias en el registro de propiedad se sustentan en soporte papel y debe constar la firma holográfica del Conservador correspondiente. En este caso, no existió en el Registro Soporte Papel ninguna inscripción posesoria del referido inmueble a nombre del demandante.

Repreguntado, respecto a cómo se procede a construir una inscripción en soporte papel como la que ha descrito. Respondió que de acuerdo con las normas del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces el proceso de inscripción está concebido como una operación compleja con distintos trámites y etapas que se inician con el ingreso del requerimiento, continúan con la asignación de repertorio luego se efectúa el proceso clasificatorio que pasa por distintos funcionarios, según los roles que tengan, ya sea de estudiantes, matriceros, certificadores etc. y que culmina con la inscripción en soporte papel en el registro de Propiedad. Este proceso es más complejo cuando además se trata de operaciones que contemplan



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

distintos actos jurídicos como compraventa, hipotecas y prohibiciones, las que además deben pasar por los tres Registros para revisar cada una de las operaciones. En definitiva, de acuerdo con la normativa y una vez concluido el proceso, la fecha del Repertorio es la de la inscripción posesoria en el sentido que los efectos se retrotraen a esa fecha según lo resuelto por los Tribunales debido justamente a los distintos pasos del complejo proceso de inscripción.

En relación si conoció la escritura pública de resciliación que habría permitido según el actor, proceder a una inscripción conservatoria de propiedad. En la afirmativa, para que explique por qué no se dio curso a la inscripción en el punto primero de la interlocutoria de prueba. Respondió que por lo que recuerda, se presentó al Conservador una escritura pública que contenía diversos actos y contratos, entre ellos una resciliación de un contrato anterior, una compraventa a continuación, y adicionalmente una hipoteca. En casos como estos, dada la complejidad de la escritura corresponde al propio interesado solicitar al momento del ingreso al Conservador que se otorguen los repertorios por separado a cada una de los actos jurídicos presentados. En este caso, se pidió un solo repertorio asignado en consecuencia a la primera operación de resciliación. Siendo esta una enajenación que no tiene efecto retroactivo, se procedió como corresponde a efectuar una inscripción a nombre de la persona que correspondía y que con ella recuperaba el dominio del inmueble. Cuando en el proceso que continuaba conociendo esta operación se percataron que no podía procederse a la compraventa siguiente por no haberse solicitado el repertorio que habilitara a proceder, se le dio el nuevo repertorio a esa compraventa. En ese momento y con anterioridad había ingresado una medida precautoria con un repertorio anterior a este último, lo que impidió efectuar la inscripción de la compraventa a nombre del demandante.

En cuanto a que corresponde la copia del documento electrónico que se le exhibe y que ha sido acompañado por el actor. Respondió que como se ha dicho el sistema registral chileno efectúa las



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

inscripciones en soporte papel de acuerdo con la técnica de folio personal y que mantiene las inscripciones en libros que mantiene en custodia para ser preservada su autenticidad, de manera que, certifica y da copia de lo que consta en sus libros fundamentalmente de dos maneras: Fotocopiando la inscripción misma del libro y certificando holográficamente la copia que otorga estampando el timbre del Conservador. Cuando se introdujo la firma electrónica avanzada en las copias que puede otorgar y efectivamente las emite con ese tipo de firma, solo debe confirmar con el código verificador que se estampa en esa copia si el documento es efectivamente una copia de la Inscripción de dominio. Los interesados deben conjuntamente con la verificación del Código verificador constatar si esa certificación corresponde o no a una copia de la inscripción registral. Finalmente, como se ha dicho, siendo un proceso complejo que pasa por distintas etapas y distintos funcionarios se genera una suerte de expediente de la operación en trámite en que se van adjuntando piezas, borradores o propuestas de la operación en la etapa que va y del funcionario que conoció de ella, lo que al concluirse el proceso completo al haberse firmado por el Conservador la inscripción con firma holográfica, se liberan los documentos y se le entregan al interesado para que él pueda confirmarlo con el Código verificador la existencia de la copia. Añadió que el documento representa justamente una etapa del proceso que como figura con todas las siglas a lado izquierdo, tengo toda la información, el número de la caratula cuando ingreso, las iniciales de las personas que conocieron en esta etapa del proceso, que acompañaron físicamente en la carpeta llamada expediente que luego siguió con las etapas posteriores que justamente notaron que el repertorio anotado al margen correspondía a la resciliación anterior y que por lo mismo suspendieron esta etapa provisoria para que se asignara un nuevo repertorio de manera que esto que se le exhibe era un proyecto o borrador que físicamente se encontraba dentro del expediente y que por algún motivo que desconoce salió a manos de



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

un tercero en circunstancias que no se había concluido ni materializado la inscripción de dominio.

Ahora bien, el tercero que tuvo en sus manos la propia o papel tenía un código verificador que si lo hubiera utilizado habría confirmado que no correspondía a una copia certificada de una inscripción de dominio existente en los libros.

En cuanto a si a fojas 24333 N° 34822 del registro de Propiedad del año 2018 existe una inscripción de propiedad y si corresponde a la que se le exhibe a nombre de Guillermo Holland Durán. Respondió que la única forma de confirmar si esa inscripción existe, es revisando el libro, el soporte papel que mantiene el Conservador en custodia, salvo que se le hubiera exhibido una copia con firma electrónica y que él hubiera verificado su legitimidad mediante el código verificador, lo que no puede hacer en estos momentos.

Contrainterrogado, en relación a los documentos exhibidos, si es posible aclarar por qué la copia de inscripción a nombre del demandante, inscrito a fojas 24333 N° 34822 del Registro del año 2018, posee una firma electrónica avanzada a diferencia de la inscripción que figura con la misma fojas y número pero a nombre de Guillermo Holland Durán, también exhibido y visto por el testigo. Respondió que como ha dicho antes, el sistema registral está concebido en soporte papel con firma holográfica del Conservador de manera que si a él se le exhibiera un libro, él podría constatar materialmente si existe una inscripción firmada. Ante terceros y si no se exhibe el libro, ellos se enteran con la certificaciones y copias que el Conservador otorga y ellas, como ha dicho pueden consistir en una simple fotocopia del libro en que se estampa el timbre del conservador, una media firma holográfica en la que se indica que es copia fiel del original. Alguien podría eventualmente dudar si efectivamente es una copia emanada del Conservador y si efectivamente esa copia contiene la forma holográfica del conservador para exhibirla como medio de prueba de la inscripción posesoria. En algunos casos los propios tribunales que conocen, por ejemplo de



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

montos de indemnizaciones que deben entregarse a un poseedor inscrito le pide que verifiquen y le confirmen en forma directa que es una copia legítima dada por el Conservador. En los mismos términos, tratándose de copias con firmas electrónicas avanzada en que exista duda, si es una copia legítimamente otorgada puede no solo preguntarle al Conservador sino que puede recurrir a verificarle mediante el código verificador. Es por ello que la exhibición de estas hojas no le corresponde a él decir si son copias legítimas y autorizadas por el Conservador sino lo verifica utilizando el código verificador.

Repreguntado respecto a si la copia del formulario de ingreso a nombre del demandante corresponde al que realmente se ingresó en el conservador. Respondió que sí, aparentemente en una fotocopia de la caratula de ingreso que fundamentalmente sirve para dejar constancia de la fecha de ingreso, del nombre del requirente, del número de repertorio que se le asignó y algunas menciones que se van haciendo en la hoja de ruta conforme con el expediente.

Se le exhibe al testigo un certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces con fecha 28 de marzo de 2018. Aprecia timbre y firma holográfica del señor Conservador y que da cuenta que la caratula N°13286706 ante reconocida por el testigo y que da cuenta de que existe una inscripción a fojas 24333 N° 34822 del año 2018, para que señale si dicha certificación es la que emite el señor Conservador para certificar inscripciones de propiedad y si la mencionada firma y timbre que aparece en ese documento, corresponde a los que realiza en conservador de Bienes Raíces de Santiago. Respondió que esa hoja denominada certificación, no es una fotocopia de alguna certificación firmada con firma holográfica, por lo que se exhibe en ella es una fotocopia de una firma del conservador, pero que efectivamente, es algo que se firmó con firmas electrónicas y por tanto, para confirma si efectivamente es una certificación legitima del Conservador debe ocurrirse al hacer la verificación el viendo el código verificador porque esta no es una copia



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

firmada por el conservador con su firma holográfica y por tanto debe verificarse con el código verificador. Además, de su lectura se desprende que esta propuesta de certificación se encontraba físicamente en el expediente, en la etapa en que se encontraban y justamente se alude ahí a un solo repertorio para dos operaciones en que tenían que tener repertorio diferente y es por ello que en el proceso, en definitiva en el proceso no pudo realizarse la segunda inscripción por carecer de repertorio y haber ingresado una medida precautoria con repertorio anterior. Pero ello, da cuenta de una etapa de un proceso complejo que pasa por tres registros con varias secciones diferentes dentro de los registros, y que solamente una vez culminado el proceso se liberan las copias y certificaciones que se han ido acumulando en el expediente

En cuanto a si la medida precautoria que señaló y que recayó sobre el inmueble de autos, fue inscrito con posterioridad a la copia de inscripción que rola a fojas 24333 N° 34822 del Registro del año 2018 a nombre del demandante, recién exhibida. Respondió que el sistema debe fijarse en las fechas de repertorio de cada operación que se realiza sin miramiento a la fecha en que figura en la inscripción misma porque ella se retrotrae a la fecha del repertorio que dio origen. Así lo han resuelto los tribunales cuando existe conflicto o discrepancia en las fechas en que deben considerarse la fecha de una inscripción y que es la del inicio del proceso. De aquí que corresponda a los interesados y lo hacen usualmente cuando en una escritura se contienen más de una operación para que se le dé repertorio separado a cada una de ella, sobre todo cuando se trata de operaciones sucesivas lo que en este caso no ocurrió. Incluso de haber practicado el Conservador la segunda operación sin repertorio, habrían incurrido en una infracción que podría haber dado lugar a una nulidad de la inscripción.

En cuanto a la declaración del **segundo testigo**, respecto a los puntos N° 1, 2 y 3 de la interlocutoria de prueba, este señaló que no es efectivo que haya existido una inscripción de dominio en los protocolos



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

de los registros de propiedad que se refiera al inmueble que se describe con el número del punto de prueba. En segundo lugar, dicha inscripción nunca se configuró en favor del demandante y la prueba de ello es que en el registro respectivo existe otra inscripción. Eso lo afirma por cuanto ha visto personalmente los protocolos respectivos, por tanto, al punto de prueba N° 2 y 3, responde con una negativa.

Repreguntado, se le exhibe el título denominado resciliación y compraventa entre Adriana Toro Pérez, Patricio Salinas Medina y Claudio Gallardo Mandujano, para que señale si esa escritura fue ingresada al CBR y en que circunstancia. Respondió que reconoce el título que se le exhibe y fue ingresado con fecha 26 de marzo de 2018; el título contiene dos grupos de actos jurídicos, siendo el primero de ellos una resciliación de un contrato de compraventa condicionado, además, a la cancelación de la hipoteca respectiva que protegía al vendedor. En el otro grupo, es una compraventa en la cual aparece vendiendo la persona que recobró el dominio en función de la resciliación anterior y contrato de hipoteca a favor de esta, el comprador, en último caso, era el demandante.

Respecto a si dicho título obtuvo repertorio al ser ingresado y que se refiera en la afirmativa a las circunstancias. Respondió que efectivamente, le fue otorgado un numero de repertorio no obstante que lo correcto hubiese sido rechazar por cuanto el segundo grupo de actos y contratos no podía ser tramitado debido a que se refería a una venta hecha por quien no era dueño al momento de requerir la inscripción del primer grupo de actos y contratos que en el título se señalan.

En relación a si el Conservador rechazó, en consecuencia, inscribir la compraventa de lo que ha llamado el segundo grupo de actos y contratos. Respondió que efectivamente así lo hizo tomando en cuenta además que dicho rechazo es posterior a una medida precautoria ingresada por un tribunal de justicia que ordena precautoria de este bien ya de propiedad de doña Adriana Toro Pérez.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

En cuanto a que se refiera el testigo a la hoja que ha sido acompañada por el actor alegando la existencia de una inscripción a su nombre y a las circunstancias de esta. Respondió que la hoja que se le exhibe solo podría dar cuenta de una inscripción si esta última hubiese sido firmada holográficamente por el respectivo Conservador del registro de Propiedades lo que no ocurrió en este caso. Contiene un dígito de verificación inútil por cuanto no corresponde a una operación compleja terminada que lo haya verificado. Este es un documento producto de un proyecto de inscripción que se hace por los matriceros y sujeto a la verificación posterior de todos los actos que se suponen deben ser inscritos en el requerimiento respectivo. En este momento de trabajo registral aún falta confeccionar la hipoteca de la venta o segundo grupo de actos y contratos lo que nunca sucedió. Por tanto la inscripción que se le exhibe corresponde a una parcialidad de los trabajos registrados y no podría haber surgido a la vida sin registrar además un acto o contrato condicionante que es la hipoteca como garantía del vendedor. Haber inscrito solo la compraventa y no la hipoteca anexa hubiese significado una falta gravísima del Conservador de Bienes Raíces.

Aclarando si el Conservador pudo haber llevado a efecto la inscripción que se le exhibe teniendo en consideración, además, que se ha referido a la existencia de una medida precautoria decretada por un tribunal. Respondió que de ninguna manera.

Respecto a si era posible registralmente inscribir la compraventa a favor del Sr. Gallardo Mandujano con el repertorio originalmente dado. Para que aclare si eso dice relación con la existencia de dos grupos de actos jurídicos traslaticios contenidos en un mismo título, se le exhibe la escritura y la caratula de ingreso al Conservador. Respondió, al momento de ingresar en una sola escritura pública dos grupos de actos jurídicos traslaticios de dominio que se refieren a un mismo inmueble como condición natural se debe entender que el segundo grupo de actos no puede inscribirse si no se inscribe el primero, lo que dicho de otra manera significa que quien viene



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

vendiendo aun no es dueño no corresponde ingresar y/o usar el mismo número de repertorio para inscribir ambos grupos de contratos. Entenderlo de otra manera sería tolerar una mala práctica que se llama “reserva de repertorio”, que se usa para tratar de eludir el cumplimiento de medidas precautorias ordenadas. Todo lo anterior debe entenderse en el sentido que este requerimiento y tramite solicitado por el demandante nunca terminó y es el hecho que existe en poder del CBR en este momento el titulo original y todas las caratulas de reingreso del mismo sin que se hayan subsanado hasta el día de hoy las observaciones y reparos formulados en las mismas.

Aclarando si el demandante ha retirado del Conservador tramites rechazados y en la negativa que señale desde cuándo se encuentran los documentos a disposición del demandante para subsanar los vicios. Respondió que nunca el demandante ha retirado los documentos rechazados los que se encuentran a su disposición en las oficinas del CBR. No recuerda la fecha exacta en que quedaron a disposición del demandante los documentos referidos pero calcula que pocos días después del 14 de enero de 2019, fecha del ultimo rechazo por medidas precautorias vigentes y deuda de contribuciones. Aclara, que de acuerdo a los protocolos internos del CBR los documentos que se proponen por los diversos registros como concreción de las instrucciones requeridas, no pueden ser verificados sino hasta el término del trámite que se ha solicitado hacer. En este caso, el documento que se le ha exhibido con un código de verificación, nunca estuvo en condición de ser verificado por terceros sino hasta la entrega definitiva del trámite.

**III. En relación a la demanda principal de indemnización de perjuicios en sede extracontractual:**

**SEPTIMO:** Son requisitos de la responsabilidad extracontractual los siguientes: a) una acción u omisión del agente; b) daño; c) imputabilidad; d) relación de causalidad entre el ilícito civil y el daño; e) capacidad del agente; f) ausencia de eximente de responsabilidad.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

**OCTAVO:** Que, en primer término resulta necesario establecer que los siguientes hechos no se encuentran discutidos en estos autos:

1. Que con fecha 29 de febrero de 1972, mediante escritura pública otorgada en la Notaria de don Luis Azócar Álvarez, doña Adriana Rosa Toro Pérez adquirió de don Alfonso Escobar Villablanca, el inmueble consistente en el local comercial N° 5 que forma parte del Edificio ubicado en la esquina de Avenida Apoquindo y La Castellana, con acceso por calle La Castellana Sur N° 40, comuna de Las Condes y de los derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes; escritura que se inscribió a fojas 9.908, N° 12.932 del año 1972 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; hipoteca inscrita a fojas 4.421, N° 7.950, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1972 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; y prohibición inscrita a fojas 3.224, N° 6.397 en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año 1972 del mismo Conservador.
2. Que con fecha 17 de julio de 2017, mediante escritura pública otorgada en la Notaria de doña Valeria Ronchera Flores, doña Adriana Rosa Toro Pérez vendió el inmueble singularizado en el motivo anterior a don Mario Patricio Salinas Medina; escritura inscrita a fojas 67.237, N° 96.426, del año 2017 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; hipoteca inscrita a fojas 46.880, N° 50.978, del año 2017 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del mismo Conservador.
3. Que con fecha 23 de marzo de 2018, mediante escritura pública otorgada en la Notaria de don Ricardo Reveco, doña Adriana Rosa Toro Pérez; don Mario Patricio Salinas Medina y el demandante, resciliaron el contrato de compraventa e hipoteca a que se refiere la escritura de 17 de julio de 2017, y doña Adriana Rosa Toro Pérez vendió, cedió y transfirió al actor el inmueble de autos, constituyéndose hipoteca sobre el mismo.



«RIT»

Foja: 1

4. Que la escritura anterior, fue ingresada al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, el 26 de marzo de 2018, a las 08:41, Caratula N° 13286706.
5. Que con fecha 26 de marzo de 2018, por resolución en causa C-8549-2018, caratulada “Inmobiliaria La Castellana S.A./Aravena”, del 22° Juzgado Civil de Santiago, se concedió medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble inscrito a fojas 67.237, N° 96.426, del Registro de Propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago -inscripción en la que figura don Mario Patricio Salinas Medina como propietario del inmueble de autos-.
6. Que la medida antedicha fue inscrita con fecha 3 de abril de 2018, a fojas 14230 N° 22531 correspondiente al Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año 2018, respecto de la inscripción de dominio del inmueble ya referido, a fojas 24.332, N° 34.821, del Registro de Propiedad del año 2018, a nombre de doña Adriana Rosa Toro Pérez. Carátula N° 13327959.

**NOVENO:** Que en el caso concreto, la pretensión del actor es que se le repare el daño generado por el supuesto actuar *doloso o a lo menos culposo* del demandado, al eliminar sin justificación legal alguna -como se señaló en el libelo pretensor- la inscripción de dominio del demandante respecto del inmueble de autos, de fojas 24.333, N° 34.822, del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, inscribiendo la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos que recaía sobre la inscripción de dominio de don Mario Patricio Salinas, a fojas 67.237, N° 96.426, del Registro de Propiedad del año 2017 del mismo conservador, inscribiéndose finalmente en la inscripción de dominio de doña Adriana Rosa Toro Pérez, a fojas 24.332, N° 34.821, del Registro de Propiedad del año 2018, del mismo conservador.

**DECIMO:** Que, el primer punto de prueba fijado, al recibir la causa a prueba señala lo siguiente:



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

*“1°.- Efectividad de existir o haber existido una inscripción registral en el Registro de Propiedad a nombre del demandante respecto del local comercial de Avenida Apoquindo esquina La Castellana con acceso por calle La Castellana N° 40, Las Condes y sus derechos proporcionales y que de ello se derivó posesión inscrita a su nombre.”*

**UNDECIMO:** Que la controversia en el caso, se configura al afirmar la demandada que la inscripción de fojas 24.333, N° 34.822, del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, no existe y, que el documento acompañado por el actor es una “hoja”, no una inscripción en términos legales, ya que no tiene firma manual, ni electrónica, ni ha sido incorporada al Registro de Propiedad.

**DUODECIMO:** Que, para acreditar el primer punto de la interlocutoria de prueba, el demandante acompañó copia de inscripción de dominio del inmueble sub-lite a nombre suyo, inscrito a fojas 24.333, N° 34.822, del año 2018. Sin embargo, los testigos presentados por la demandada en juicio, afirmaron que dicha copia de inscripción no sería tal, pues no existe en el libro del Registro de Propiedad tal inscripción, siendo ella solo una “hoja”, por tanto, no pudo haber cancelación de dicha inscripción de dominio, si la misma nunca llegó a efectuarse.

**DECIMO TERCERO:** Que, para los efectos de la decisión jurisdiccional, el sentenciador deberá fundarse en las siguientes disposiciones del Código Civil que resultan aplicables en la especie:

*Artículo 702: “La posesión puede ser regular o irregular.*

*Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser por consiguiente poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.*

*Si el título es translativo de dominio, es también necesaria la tradición.*

*La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.”*



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

Artículo 724: *“Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.”*

Artículo 728: *“Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente.”*

Artículo 730: *“Si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de otro, la usurpa dándose por dueño de ella, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra; a menos que el usurpador enajene a su propio nombre la cosa. En este caso la persona a quien se enajena adquiere la posesión de la cosa, y pone fin a la posesión anterior. Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de un poseedor inscrito, se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra, sin la competente inscripción.”*

Artículo 924: *“La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla.”*

**DECIMO CUARTO:** Que, tal como consignó la Excelentísima Corte Suprema en el párrafo segundo del considerando 4° del fallo de 28 de febrero de 2017, en causa Rol de ingreso Corte N° 95.061-2016, *“Sucedee, sin embargo, que en nuestro ordenamiento jurídico la posesión de los bienes raíces obedece a reglas que le son propias y distintas a las que informan la posesión de los bienes muebles, diferenciación que emana de la implantación de la inscripción conservatoria como único medio legal de efectuar la tradición del dominio de esta clase de bienes y de los demás derechos reales enumerados en el artículo 688 del Código Civil. Es así como a la luz de la denominada teoría de la posesión inscrita desarrollada en el Código Civil, la única manera válida y legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales constituidos sobre ellos, exceptuadas las servidumbres, es mediante la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, constituyendo la inscripción conservatoria una triple función jurídica, pues salvo en lo que hace a las servidumbres y al derecho real de herencia, es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos; permite dar una amplia publicidad a la situación de la propiedad inmobiliaria, con sus gravámenes, cargas y limitaciones; y, finalmente y*



«RIT»

Foja: 1

*en lo que interesa al caso que se analiza, es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces, sin desconocer que también en algunos casos juega el papel de solemnidad de determinados actos jurídicos”, luego en el párrafo 4° del mismo motivo y en su considerando 5° continua “De este modo, junto con reconocer el Código la función fundamental de la inscripción, desarrolla también la teoría de la posesión inscrita, esto es, el conjunto de principios y preceptos del Código que se refieren a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles, de que tratan los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510.” “Que, en efecto, si se desea adquirir la posesión regular, se requiere la inscripción en el Registro del Conservador, tal como se colige de lo estatuido en los artículos 724 y 702 N° 2 y 3 en relación con el artículo 686 inciso 1°. Y si, en cambio, solo se desea adquirir la posesión irregular de un inmueble inscrito, como es el caso de autos, la doctrina es unánime en sostener que en tal evento la inscripción es necesaria para adquirir cualquiera posesión, sea regular o irregular, fundamentalmente porque al tratar la posesión el artículo 724 no distingue entre regular e irregular; porque el artículo 728, inciso 2°, determina que “mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa o que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”; porque de acuerdo al artículo 924 la posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y porque de no ser así no se explicaría la razón por la cual el artículo 2505 preceptúa que contra título inscrito no hay prescripción, sino en virtud de otro título inscrito.”*

**DECIMO QUINTO:** Que en el proceso no obran antecedentes que den cuenta de una inscripción registral en los términos que dispone la normativa referida precedentemente, desde el momento que el documento “copia de inscripción de dominio del inmueble sub-lite a nombre del actor, fojas 24.333, N° 34.822, del año 2018” no tiene el mérito para valorarlo como tal, se trata de una copia sin rubrica manuscrita como refiere la demandada se realizan las inscripciones; es poco clara; la que además no resulta verificable conforme al respectivo código de verificación de documentos, atendido que es ilegible.

La naturaleza de la inscripción de que se trata lleva a la valoración rigurosa de la prueba documental aportada, tanto en el extremo que se analiza, cuanto comparativamente con los demás



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

medios de prueba, de los que no surge una conclusión distinta a la anotada.

De lo dicho se sigue que no existe algún hecho que haya constituido infracción a la legalidad en materia registral que haga procedente la responsabilidad extracontractual reclamada.

**DECIMO SEXTO:** Que sin perjuicio de lo dicho, no existe prueba alguna tendiente a acreditar los daños que habría sufrido el actor -a título de daño emergente, lucro cesante y daño moral- de modo que aun considerándose haberse cometido por la demandada un hecho “doloso o a lo menos culposo” como se imputa, en autos tampoco no se puede constatar la ocurrencia de aquellos perjuicios.

**DECIMO SEPTIMO:** Que, por lo establecido en los motivos precedentes, se desestimaré la demanda principal, según se dirá en lo resolutivo.

#### ***IV. Respecto a la demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios en sede contractual.***

**DECIMO OCTAVO:** Que, son requisitos de la responsabilidad contractual los siguientes: a) existencia de un vínculo jurídico previo y válido; b) incumplimiento a ese vínculo jurídico; c) daño; d) imputabilidad; e) relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño; f) mora del deudor; g) ausencia de eximente de responsabilidad.

**DECIMO NOVENO:** Que, los Conservadores de Bienes Raíces son ministros de fe pública, que llevan el registro de la historia de la propiedad de un inmueble y otros derechos, así como también son auxiliares de la administración de justicia, por tanto, no existe un vínculo jurídico contractual con ellos, ni menos se puede entender que el pago del trámite de inscripción del título, genera un contrato entre las partes, pues los actos que realizan dichos auxiliares son obligaciones de carácter legal.

En consecuencia no habiéndose acreditado el primer elemento de la responsabilidad contractual, se desestimaré la demanda subsidiaria, según se dirá en lo resolutivo.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM

«RIT»

Foja: 1

**VIGESIMO:** Que, la demás prueba rendida, en nada altera las conclusiones a las que se arribó.

**VIGESIMO PRIMERO:** Que, resta expresar que incumbe probar la existencia de las obligaciones o su extinción a quien alega aquéllas o ésta, conforme lo dispone el artículo 1698 del Código Civil.

Por estas consideraciones y visto además, lo dispuesto en los artículos 1, 144, 160, 154, 170, 254, 341, 342, 346, 356 y siguientes, y 385 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 702, 724, 728, 730, 924, 1437, 1545, 1547, 1551, 1698, 2314 y siguientes del Código Civil; y Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, se declara:

- I. Que se **rechaza** la tacha opuesta al testigo de la parte demandada don Francisco Javier Barriga Villarino.
- II. Que se **rechaza** la demanda principal.
- III. Que se **rechaza** la demanda subsidiaria.
- IV. Que no se condena en costas al demandante, por aparecer que tuvo motivo plausible para litigar.

**Regístrese y notifíquese.**

**PRONUNCIADA POR DON RICARDO HUMBERTO CORTES CORTES, JUEZ TITULAR.**

**AUTORIZA DOÑA LORETO GREZ BECKER, SECRETARIA SUBROGANTE.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, veintiocho de Noviembre de dos mil veintidós**



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: DFDXXCXCKSM