

Santiago, veintidós de julio de dos mil veinticinco.

VISTO:

En este procedimiento ordinario, tramitado ante el Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Santiago, bajo el rol C-3.497-2018, caratulado “Linares Linares Christian / Conservador de Bienes Raíces de Santiago”, por sentencia de quince de julio de dos mil veinte el tribunal de primera instancia rechazó la demanda de indemnización de perjuicios, sin costas.

Se alzó la parte demandante y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, en pronunciamiento de veintiocho de marzo de dos mil veinticuatro, confirmó lo decidido.

En contra de esta última resolución, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, la recurrente de casación reclama como infringidos los artículos 13, 14, 17, 25, 31, 33 y 70, todos del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; los artículos 2314, 2316 y 2320 del Código Civil y los artículos 1° y 446 del Código Orgánico de Tribunales.

Expresa que las normas invocadas se han contravenido al confirmarse la decisión de primer grado, que rechazó la demanda de indemnización de perjuicios, por la existencia de dos inscripciones, no obstante haberse acreditado que el demandado, en el año 2004, procedió a efectuar una inscripción, por la cual se canceló la de doña Alamira Elzo Vergara, surgiendo una inscripción nueva, que estableció una nueva línea, en la que sucedieron otras tres inscripciones, durante el mismo año y luego la del actor, que se concretó en 2016, luego de que la Corte de Apelaciones de esta ciudad, en el 2012, la ordenó, en una línea que no presentaba alteraciones ni cancelaciones y, pese a ello y en contravención a las normas que regulan la actividad del Conservador, asumiendo aquellas facultades jurisdiccionales, repuso la inscripción cancelada el 2008, inscribiendo en la línea cancelada, sin existir una orden que declarara nula la inscripción de 2004, por lo cual, pese a estar cancelada la inscripción de Aimira Elzo Vergara, se anotó una especial de herencia, en 2008, fundada en las propias decisiones del demandado.

Al efecto, cita el artículo 13 del Reglamento invocado, en relación con los artículos 12, 14, 25 y 70 del mismo, en cuanto a que el Conservador de Bienes Raíces está obligado a inscribir, salvo las excepciones de los artículos 13 y 14.

Señala que, a la fecha de presentación del título, en el año 2004 el demandado no lo rechazó e inscribió, extinguiendo la anotación anterior, considerando el actor y recurrente que no debió proceder a la mencionada



inscripción especial de herencia, al ser, su función, el controlar la legalidad de las anotaciones a través de la formulación de reparos y/o rechazos de títulos que, en algún sentido, sean legalmente inadmisibles, considerando que la de autos era una de las hipótesis en las que hubo de actuarse de esa forma, porque si el título del que dependía no estaba vigente, se debió rechazar la petición de inscripción de la posesión efectiva presentada y que los interesados fueran a la justicia ordinaria, para resolver la controversia, indicando además como vulnerado el artículo 1° del Código Orgánico de Tribunales, al atribuirse el demandado el carácter de juez y, con ese actuar, le ha generado un daño que, según lo dispuesto en los artículos 2314, 2316 y 2320 del Código Civil, debe ser indemnizado y, como no existe una relación contractual entre las partes, se deben aplicar las normas citadas, al violarse los artículos del Reglamento ya mencionado.

Pide, en definitiva, que se acoja su recurso, se anule el fallo recurrido y se dicte una sentencia que acoja la demanda, con costas.

SEGUNDO: Que, para una mejor decisión del recurso interpuesto, resultan relevantes las siguientes actuaciones del proceso:

1) Con fecha 30 de enero de 2018 don Christian Erick Linares Linares ejerce una acción ordinaria de indemnización de perjuicios en contra del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, representado por don Luis Maldonado Croquevielle, expresando que, en 2009, previa solicitud de un certificado de dominio vigente y otro de hipotecas y gravámenes, compró el departamento 504 y la bodega 29 de la propiedad ubicada en calle Silvina Hurtado N°1608, de la comuna de Providencia, ello porque en los aludidos certificados no había anotación alguna ni problema, pese a lo cual, cuando fue a inscribir la compraventa, comenzaron las evasivas, para luego señalársele que habían anotaciones marginales, que daban cuenta de una causa, pero que nadie había ordenado, sino que era un dato puesto por la mano del propio Conservador, razón por la que se le negó la inscripción y se investigaron las anotaciones hacia atrás, por lo cual recurrió a la justicia, la que resolvió, años después, que la inscripción debía hacerse, afirmándose que estas anotaciones del demandado y que fundaban su negativa, no tenían validez alguna, porque no provenían de tribunales ni eran órdenes judiciales.

Expresa que descubrió que el demandado, contra inscripción vigente, permitió que se inscribiera la herencia de doña Almira Elzo Vergara, quien vendió la propiedad el 2004 y generó las anotaciones que lo llevaron a comprar; mientras que la herencia se inscribió en otro libro, vulnerando así la historia de los títulos, es decir, al existir una línea de inscripción donde la causante ya no tenía derechos, se procedió de igual forma a inscribir, apareciendo otra línea, por la cual se vulneró el registro y por responsabilidad del demandado, hoy se encuentran con dos



inscripciones, lo que no debió producirse, al ser justamente esa la función del Conservador y, si aquel consideró que la denuncia de cualquier especie de falsificación de escritura pública era factible, debió hacer algo más que una simple denuncia al Ministerio Público, debiendo instar para que el afectado interpusiera las acciones respectivas, no poner “notas” que no se conforman con el derecho y, si existía un asunto extraño, no debió permitir una nueva inscripción sino que rechazarla, para que así se concurriera a los tribunales, a corregir el asunto.

Señala que el demandado es el único que tiene el dominio sobre las inscripciones, por sí o por medio de sus funcionarios, quienes generaron, por su negligencia, una doble inscripción que, a la fecha y dado todo lo ya hecho, ha implicado que el actor se encuentre privado de la propiedad adquirida, sufriendo un daño patrimonial, porque no podrá venderla, manifestando que la compró en \$42.000.000 y que, a la fecha, el departamento tiene un valor de aproximadamente \$200.000.000.

Por último, hace presente que, al estudiar los títulos generados a partir de la herencia, le llama la atención que el heredero inscrito haya cedido sus derechos a una persona que vive en E.E.U.U. y pide, por concepto de daño, la suma de \$200.000.000 o la que el tribunal determine.

2) El demandado, al contestar, solicitó el rechazo de la acción, indicando que parte del relato era efectivo, pero que no era cierto que “no existía ningún problema” con la compra de la propiedad mencionada, siendo pacífico que se rechazó la inscripción, pero fue porque los títulos que, supuestamente acreditaban la propiedad a favor del vendedor, eran falsificados y fue esa la razón para negarse a inscribir, en 2009. Señala que, en un esfuerzo por mantener la real historia del bien y conscientes de la aparición de un título falso, efectuaron una “nota de publicidad”, en los términos de los artículos 88 y 92 del Reglamento del Conservador, al margen de la inscripción de dominio, nota en la que se daba cuenta, expresamente, de la inexistencia de los títulos que las fundaban.

Ahonda en la historia, y señala que el 11 de octubre de 1994 se inscribió la propiedad sub lite a fojas 92.152, N°63.596, a nombre de Amira Elzo Vergara. Supuestamente, el 23 de marzo de 2004 se habría otorgado una escritura pública de compraventa de la misma, en \$25.000.000, en el inexistente Repertorio N°324, que resultó ser falsificado pero, como tenía apariencia de un título válido, fue inscrito el 19 de mayo de 2004, a fojas 41.848, N°36.544, a nombre del pseudo comprador.

En esa escritura espuria, aparecía como vendedora doña Amira Elzo Vergara y como comprador, Amandi del Carmen Sepúlveda Navarrete, cédula de identidad N°7.473.228-3, logrando averiguar, con el supuesto notario otorgante



(Gonzalo Hurtado) que la escritura jamás se suscribió en su despacho y que el Repertorio tampoco correspondía, por lo cual, el día 1 de septiembre de 2005 aquel ministro de fe certificó, a petición de la señora Elzo, que el Repertorio N°324 correspondía a otra escritura pública y que la compraventa, simplemente, no se otorgó ante él.

Hace presente que el supuesto comprador en dicho contrato, el señor Sepúlveda Navarrete jamás reclamó el dominio ni la posesión del inmueble, sino que, rápidamente se suscribió una segunda compraventa, el 3 de agosto del mismo año 2004, aparentemente no falsificada, en la cual aparece como comprador don Nelson Merino Muñoz, que sostiene haber pagado un precio de \$30.000.000, inscribiéndose a su favor el 11 de agosto de ese año, a fojas 62.338, N°56.367 y, curiosamente, dicha persona no duró más de un mes en su posición de dueño y tampoco poseyó materialmente el bien, porque el 20 de agosto de 2004, es decir, 9 días después de inscribirse, vendió el inmueble a Wilma Luz Rodríguez Oyarzú, en \$35.000.000, título inscrito el 3 de septiembre de ese año, a fojas 69.199, N°62.857.

Indica el demandado que, curiosamente, ninguno de esos adquirentes entabló acción reivindicatoria o pauliana en contra de los poseedores materiales, detectándose, en esa época, el fraude, porque el Notario Hurtado emitió el certificado en que informaba la existencia de la escritura falsificada, a nombre de Amandi Sepúlveda y ellos, apenas tomaron conocimiento de aquello, cinco días después y en el ejercicio de su deber de mantener la correcta historia de la propiedad y ante la prohibición que tienen de cancelar de oficio, según el artículo 92 del Reglamento, procedieron a practicar “inscripciones de publicidad”, es decir, notas en la inscripción que derivaba del título falso, de fojas 41.848, N°36.544 de 2004 y también en las sucesivas, informando así y con toda claridad, la inexistencia de la escritura y el hecho de haberse realizado una denuncia ante el Ministerio Público, por falsificación de instrumento público, RUC 0500-416529-4.

Asimismo, el 2 de diciembre de 2005 la propia señora Amira Elzo Vergara, al enterarse de la situación, interpuso ante el 8° Juzgado Civil de esta ciudad una gestión voluntaria, rol V-196-05, para que se cancelaran las inscripciones falsas.

Hace presente que, al margen de la inscripción de 1994, a nombre de Amira Elzo, aparece la frase “*sin valor nota de transferencia precedente*”, con lo cual, ese título es uno vigente, no siendo efectivo lo que señala el actor, en cuanto a que estaría cancelado. Además, da cuenta que la señora Elzo murió el 19 de enero de 2006 y que el 26 de septiembre de 2008 se inscribió su posesión efectiva, mientras que la inscripción especial de herencia se hizo a continuación, a fojas 56.736, N°88.384 de ese año, a nombre de tres personas de apellidos Elzo Calvanese,



quienes le vendieron a dos personas, según consta a fojas 14.957, N°23.828 de 2009, siendo esa la historia real de la propiedad, sin fraudes, mientras que, por otro lado, están una serie de anotaciones fraudulentas e ilegales, producto de la falsificación de la escritura pública de 23 de marzo de 2004, a nombre de Amandi Sepúlveda, en las cuales se pusieron todas las notas necesarias de publicidad y alerta, en 2005, de manera que nadie pudiera verse sorprendido.

Pese a lo anterior, el 22 de septiembre de 2009 el actor, no obstante las numerosas advertencias existentes en los títulos, le compró a Wilma Rodríguez Oyarzú el bien sub lite, en \$42.000.000 y el 8 de octubre de 2009 la abogada Claudia Abufon Musa pidió la inscripción, mediante la carátula N°4034509, a lo que se negaron el 26 de noviembre de ese año.

Ante dicha negativa, el actor inició una causa rol V-220-09, seguida ante el 26° Juzgado Civil de esta ciudad, que se rechazó por sentencia de 6 de agosto de 2012, decisión revocada por la Corte de Santiago, en el IC N°9254-12, al estimar que las “notas de publicidad” no eran una causa legal para negar una inscripción, razón por la cual, el 11 de julio de 2016 se inscribió la compraventa de 22 de septiembre de 2009, a fojas 49.620, N°70.972 de ese año.

En el intertanto, en la línea de inscripciones no espurias, el 6 de noviembre de 2012 se inscribió, a fojas 69.802, N°106.257 la adquisición del bien sub lite a nombre de dos terceros, que compraron por escritura de 30 de agosto de 2012, la cual se encuentra vigente.

Concluye el demandado que se trata de un asunto complejo, cuyo relato, contenido en la demanda, no ha sido completo e insiste en que, desde septiembre de 2005 que existen “notas de publicidad” que advierten, a cualquiera que consulte, la falsedad del título de 23 de marzo de 2004 y su cadena dominical, no siendo efectivo que el actor no haya estado advertido de la existencia de las señaladas notas, ni tampoco que “recibió evasivas para no inscribir”, porque recibió un rechazo, en los términos del artículo 13 del Reglamento, ajustándose su actuar a derecho, al estar impedidos de cancelar una inscripción y si bien, en un primer término, la escritura falsa, que tenía apariencia de correcta fue inscrita, luego de detectarse la falsificación, y muchos años antes de la compraventa del actor, el 6 de septiembre de 2005, se procedió según el artículo 88 del citado Reglamento, haciendo estas “notas”, como subinscripciones al margen ya mencionadas, que era lo único que podían hacer, atendido lo previsto en el citado artículo 92, no siendo efectivo, en consecuencia, lo alegado en la demanda, en cuanto a que debieron hacer algo más que una “simple denuncia”, sino que se hizo lo que se debía, no existiendo ninguna negligencia de su parte, tampoco culpa y, al no concurrir ese requisito, no podría accederse a la demanda.



Manifiesta que el título de 23 de marzo de 2004 no es justo título, según lo dispuesto en el artículo 704 N°1 del Código Civil, no siendo siquiera un título, al no ser una escritura pública, según lo previsto en el artículo 403 del Código Orgánico de Tribunales, no habiendo obligación de inscribirlo y, si se hace, no generaría los efectos de la tradición, habiendo el propio actor confesado que solicitó certificados antes de comprar, por lo que no cabe sino concluir que sabía o debía saber del vicio por el que reclama y, no obstante ello, igual compró, razón suficiente para rechazar y, a falta de justo título, el primer adquirente, Amandi Sepúlveda nada adquirió, ni siquiera la posesión irregular, menos la material y lo mismo para los posteriores, en aplicación del principio contemplado en el artículo 682 del Código Civil.

En cuanto al daño que se reclama, nada dice la demanda acerca de su naturaleza; rechazan además su existencia, además de no haber culpa y tampoco relación causal, porque el actor compró, conociendo la nota de publicidad, que advertía de una escritura falsa, adquiriendo a sabiendas que el vendedor no ocupaba materialmente el bien. Y, solo para el evento improbable en el que se estimare que les cabe responsabilidad, pide que se rebaje el monto a aquel que se logre acreditar, teniendo presente lo previsto en el artículo 2330 del código sustantivo, al exponerse el actor al daño.

Finalmente, señala que la acción está prescrita, según lo dispuesto en el artículo 2332 del Código Civil, puesto que se reclama el estatuto extracontractual y porque la posesión efectiva se inscribió en octubre de 2008, es decir, hace 10 años, al igual que la inscripción especial de herencia.

3) La sentencia de primer grado, de 15 de julio de 2020, rechazó la acción, sin costas.

4) El actor se alzó y una de las Salas de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por decisión de 28 de marzo de 2024, confirmó el fallo apelado.

TERCERO: Que, la sentencia recurrida confirmó pura y simplemente la decisión de primer grado, que rechazó la demanda. Esta última estableció, en su motivación decimoquinta, el hecho de ser el actor dueño del inmueble sub lite y el de existir más de una inscripción de dominio de ese bien, habiendo una primera y una segunda línea de transferencias.

Luego, se concluyó que la controversia se centraba en determinar si la negativa a inscribir, por parte de la demandada, lo fue por un actuar negligente y si con ello produjo daños al actor, para lo cual, previas citas a los artículos 446 del Código Orgánico de Tribunales y los artículos 12, 13, 14, 25, 70, 88 y 92 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, colige que el demandado estaba obligado a inscribir, salvo en caso de configurarse alguna de



las hipótesis del citado artículo 13, relativa a una irregularidad ostensible y manifiesta, de preferencia, formal, analizando además la función de los Conservadores de Bienes Raíces, destinada a controlar la legalidad de las inscripciones y a rechazar o reparar títulos que sean legalmente inadmisibles y, en base a ese análisis y al mérito del proceso, establece que la escritura pública que se quería inscribir derivaba de una cadena de transferencias en cuyo origen había un título falso, esto es, el de fojas 41.848, N°36.544 del año 2004, sobre el cual se hizo una denuncia penal y se insertaron notas de referencia al margen, por lo cual, el actuar del demandado se enmarcó dentro de las prerrogativas que expresamente se le confirieron, por mandato legal, no rindiéndose prueba alguna para demostrar lo contrario.

Por último, se expresa que el hecho de haberse ordenado inscribir, por la Corte de Apelaciones de esta ciudad, no basta para acceder a esta demanda, porque la “nota” marginal, que el actor tuvo a la vista, conforme a la documental por él aportada, no tenía otra finalidad que advertir y poner en conocimiento de terceros, como medio de publicidad, de la existencia de la dualidad de inscripciones referida, la que obedecía a la comisión de un delito de falsificación, anotación que el actor no pudo obviar, al apreciarse del simple examen de la inscripción de dominio de la antecesora.

CUARTO: Que, en concordancia con lo reseñado precedentemente, se observa que los sentenciadores han efectuado una correcta aplicación de la normativa atinente, definiendo acertadamente las reglas aplicables a la resolución del asunto, determinando -en primer término- que el demandado no incurrió en ninguna actuación negligente o culpable, al negarse a inscribir la compraventa suscrita el 22 de septiembre de 2009. Ello, porque el actor no pudo obviar ni ignorar las notas de publicidad que tuvo a la vista, en forma previa a la compraventa que igualmente celebró.

Asimismo, se estableció que el demandado actuó en base a las prerrogativas normativas relativas a su cargo, en este caso, según lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento respectivo, sin demostrarse por el actor lo contrario.

Por último, también es útil mencionar que no se cumplen en autos los requisitos del estatuto de responsabilidad extracontractual por el cual se ha demandado.

Son todas esas las razones por las cuales se desechó, acertadamente, la acción incoada en autos.

QUINTO: Que, en consecuencia, no se advierte que en la decisión cuestionada se haya incurrido en los errores de derecho que se denuncian, motivos por los cuales el recurso de casación en el fondo no puede prosperar.



SEXO: Que, a mayor abundamiento, cabe recordar que, en general, la doctrina y la jurisprudencia han caracterizado a este medio de impugnación, como uno de índole extraordinaria, que no constituye instancia, pues no tiene por finalidad revisar las cuestiones de hecho del pleito ya tramitado, tratándose de un recurso de derecho, puesto que su resolución debe limitarse, exclusivamente, a determinar la correcta o incorrecta aplicación de la ley, en la sentencia que se pretende invalidar, respetando los hechos que vienen establecidos en el fallo recurrido, los cuales han sido fijados soberanamente, por los jueces sentenciadores.

Por disposición de la ley, el examen y consideración de tales hechos y de todos los presupuestos fácticos previos en que se apoya la decisión que se revisa, escapan al conocimiento del tribunal de casación, según lo establecido en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto ordena que la Corte Suprema, al invalidar una sentencia por casación en el fondo, dictar acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, la sentencia que zanje el asunto que haya sido objeto del recurso, de la manera que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos, tal como se han establecido en el fallo recurrido.

Y como también es sabido, excepcionalmente, es posible conseguir la alteración de los hechos asentados por los tribunales de instancia, cuando la infracción de ley que se denuncia responda a la transgresión de una o más normas reguladoras de la prueba, más no respecto de alguna de aquellas que reglan la apreciación de las probanzas que se hubiesen rendido, cuya aplicación es facultad privativa del juzgador.

SÉPTIMO: Que, siendo los tribunales del fondo los únicos facultados para fijar los hechos de la causa y que, efectuada en forma correcta esa labor, ellos resultan inamovibles para esta Corte, conforme lo prevé el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible revisarlos en sede de casación, debido a que, como ya se ha expuesto, los antecedentes involucrados en el alegato de casación de la demandada no han reclamado de manera alguna que una desatención como la referida, haya tenido lugar, corresponde solo entender que la sentencia impugnada no quebrantó los preceptos que rigen la prueba, en conformidad con los cuales este tribunal de casación habría podido variar los hechos que vienen determinados en la litis y, por esa vía, revertir la decisión de acoger la demanda.

OCTAVO: Que, así las cosas, al no denunciarse ninguna vulneración a las normas reguladoras de la prueba, no es posible alterar los hechos que vienen establecidos en la sentencia confirmada, razón por la cual, al no establecerse en su momento la concurrencia de los elementos necesarios para que proceda la



responsabilidad extracontractual demandada, no es posible, de manera alguna, acceder al recurso de casación en estudio, en razón de los argumentos antes expresados.

NOVENO: Que, en conclusión, queda en evidencia que las infracciones denunciadas no se han producido, razón por la cual, el recurso en análisis no puede prosperar.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado don Gastón Andrés Ormeño Karzulovic, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de veintiocho de marzo de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la ministra señora María Soledad Melo Labra.

N° 14.845-2024.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L. y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por estar con permiso.



En Santiago, a veintidós de julio de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

